

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ЗА УЧАСТИЕ**

в Процедура за отдаване под наем

м. май, 2015г.

ОБЯВА

„Информационно обслужване“ АД - клон Велико Търново

ОБЯВЯВА:

Процедура за отдаване под наем

на офис помещение № 204 с площ 15.33 кв. м. (петнадесет цяло и тридесет и три квадратни метра), представляващо част от недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. "Никола Габровски" № 61, етаж 3.

За срок от 3 (три) години.

Начална месечна наемна цена – 125.25 лева без ДДС, формирана на база 8.17 лв. на кв. м. без ДДС.

Изисквания към кандидатите: да нямат задължения към „Информационно обслужване“ АД и клоновете му, към Община Велико Търново и към НАП.

Изисквани документи за участие:

- предложение (по образец);
- декларация за липса на задължения към „Информационно обслужване“ АД и клоновете му, към Община Велико Търново и към НАП (по образец).

Получаване на документация за участие: до 16:00 ч. на 04.05.2015 г. в сградата на „Информационно обслужване“ АД - клон Велико Търново, на адрес: гр. Велико Търново, ул. "Никола Габровски" № 61, стая 101.

Подаване на предложенията: до 17:00 часа на 05.05.2015 г. като предложения ще се подават в сградата на „Информационно обслужване“ АД - клон Велико Търново, на адрес: гр. Велико Търново, ул. "Никола Габровски" № 61, стая 101.

Извършване на оглед - по заявка на телефон 062/621 486.

Срок за извършване на оглед – от 10:00 ч. до 16:00 ч. на 04 и 05.05.2015 г.

Отваряне на предложенията – 15:00 часа на 07.05.2015 г., в сградата на „Информационно обслужване“ АД - клон Велико Търново, на адрес: гр. Велико Търново, ул. „Никола Габровски“ № 61, стая 101.

Критерий за оценка на предложенията – „най-висока предложена цена“.

Преди сключване на договор за наем избраният за наемател кандидат представя удостоверения за липса на задължения, издадени от НАП и от Община Велико Търново не по-рано от един месец преди датата на подаване на предложението.

Договорът се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите, като разходите са за сметка на наемателя.

ДЕКЛАРАЦИЯ

От
/име, презиме, фамилия/
С лична карта №....., издадена на от МВР -, ЕГН
....., с постоянен адрес:.....
представляващ, със седалище гр.,
ул., ЕИК/ БУЛСТАТ.....

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

.....:
(име на фирма/ СНЦ/ физическо лице)

1. Няма неизпълнени задължения към НАП;
2. Няма неизпълнени задължения към Община Велико Търново;
3. Няма неизпълнени задължения към "Информационно обслужване" АД включително и към клоновете му.

Известна ми е наказателната отговорност по чл.313 от НК за деклариране на неверни данни.

Дата:

ДЕКЛАРАТОР:.....

До
„Информационно обслужване“ АД –
клон Велико Търново

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Подписаният.....ЕГН..... с лична карта №....., издадена на от В качеството си на представляващ фирма/СНЦ....., със седалище: гр. ул. ЕИК/ БУЛСТАТ, във връзка с участието на в процедура за отдаване под наем, обявена от „Информационно обслужване“ АД – клон Велико Търново

ПРЕДЛАГАМ:

Да наема офис помещение № 204 с площ 15.33 кв. м. (петнадесет цяло и тридесет и три квадратни метра) представляващо част от недвижим имот, находящ се в гр., бул."....." №, който ще използвам за

За срок от 3 /три/ години.

Месечна наемна цена –(.....) лв. без ДДС, определена на база(.....) лв. на кв.м. без ДДС.

Съгласен / съгласна съм да сключа договор за наем при условията на настоящото предложение и при следните допълнителни условия:

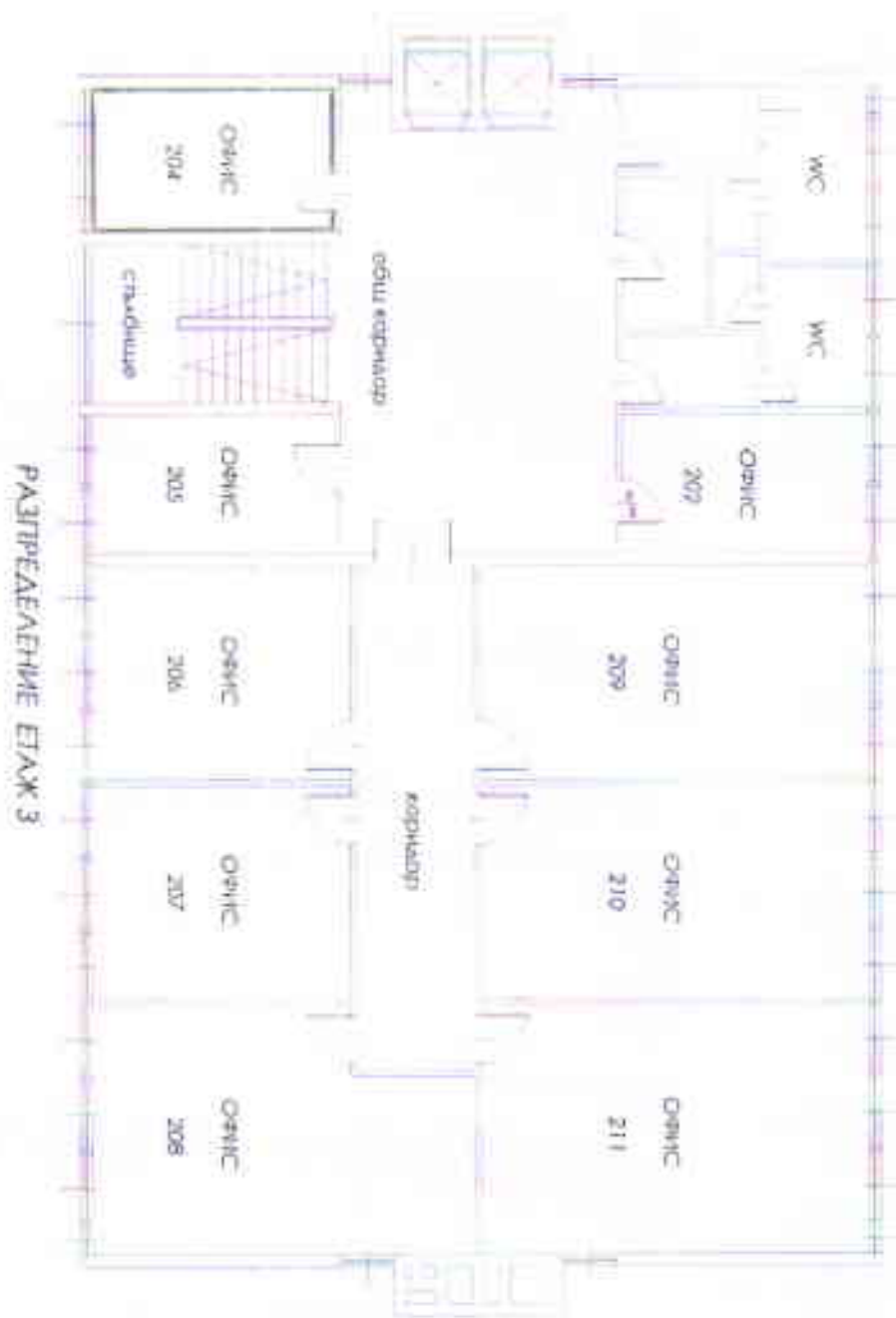
- преди сключване на договор да представя удостоверения за липса на задължения, издадени от НАП и от Община Велико Търново, издадени не по-рано от един месец преди датата на подаване на предложението.

-договорът се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите, като разходите са за моя сметка.

Подпис:.....

/...../

Скица



ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА НАЕМНА ЦЕНА

НА ОБЕКТ от АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА: ОФИС
№204, разположен на III етаж

на
ул. "Н. Габровски" №61
гр. Велико Търново
Идентиф. № VT1504080105



"ЯВЛЕНА ИМПАКТ" ООД

ул. "Врабча" №15 Б, ет.1

София 1000

тел. (02) 926 21 10

факс. (02) 926 21 11

Април 2015
гр. В. Търново

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	2
1.1. Описание на заданието	2
1.2. Ограничителни условия	2
1.3. Информационни източници	3
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА	4
2.1. Местоположение	4
2.2. Описание на обекта	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА НАЕМНАТА ЦЕНА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	5
3.1. Описание на метода	5
3.2. Определяне на пазарната наемна цена	5
3.2. Заключение за крайната стойност на пазарната наема цена	6

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Снимков материал;
2. Снимки;
3. Лицензи на оценителите.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на пазарната наемна цена на обект, намиращ се в административна сграда на ул. "Н. Габровски" №61, гр. В. Търново, а именно: ОФИС №204, с полезна площ 15,33 кв.м, разположен на III етаж.

Възложител: „ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ” АД, гр. В. Търново

Оценител: “ЯВЛЕНА ИМПАКТ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерти на дружеството инж. Валерия Христова Георгиева и инж. Красимира Иванова Георгиева - лицензирани от Агенцията за приватизация (копия от лицензите са приложени към доклада).

Цел на оценката: Определяне на пазарната наемна цена.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на пазарните анализи;

Дата на извършен оглед: 16.04.2015 г.

Дата на оценката: 21.04.2015 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценяваните обекти е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписите си в настоящия оценителски доклад, че изпълнява изискванията на чл. 21 ал. 1 от ЗНО.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Архитектурен проект;
- Информация за пазара на наеми на недвижими имоти в района на оценяваните обекти.
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Офисът, предмет на настоящата оценка е разположен на трети етаж от седеметажна административна сграда, състояща се от сутерен, партерен етаж и пет административни етажа, построена на главна транспортна улица „Никола Габровски“, в широкия център на гр. В. Търново.



Районът е обособен като жилищен и търговски, с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа-на 20 м от спирка на градския транспорт.

В близост са разположени «Бизнес парк В Търново», ул »Магистрална»-част от главен път София-Варна.

2.3. Описание на обекта

Офис №204, предмет на оценката, е разположен на трети етаж от административната сграда, в общото фоайе на етаж. Достъпът е през централния вход на сградата по общи стълбища и фоайета и чрез два пътнически асансьора. Настилката в общите фоайета и стълбища е мозайка, стени – латекс, тавани – окачени, от минералватни платна и латекс, дограма – алуминиева прозоречна и дървени интериорни врати. Офисът ползва общия и за другите офисни помещения, санитарен възел, разположен във фоайето на етаж.

Офисът се намира в общото фоайе на етаж, в дясно от стълбището.

Настилка-ламинат, стени-дървена лаперия, тавани-латекс. Дограма-прозоречна алуминиева, дървена входна врата. Монтиран е климатик. Изложение-юг.

Общо състояние-добро.

Изпълнени инсталации: електрическа инсталация, отоплителна инсталация, обща за сградата, слаботокова инсталация, структурно окабеляване.

- *Технически характеристики:*
- *Ползна площ на ОФИС №204 - 15,33 кв.м;*

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА НАЕМНА ЦЕНА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

3.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне наемната цена на имота въз основа на наемната цена на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за наемната цена на обекта, като се използва информацията за наемна цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата наемна цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени наеми или информация за предлагане на наеми, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната наемна цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгънатата застроена площ и др. Оценителският екип е използвал за пазарен множител наемната цена на квадратен метър полезна площ.

3.2. Определяне на пазарната наемна цена

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. В.Търново и др. За еталонни имоти са избрани офисни помещения с подобни характеристики, разположени в административни сгради в зона център и широкия център на гр. В.Търново.

Наемната цена е определена за 1 кв. м полезна /приходна/ площ за месец.

Аналоговите наемни цени са коригирани с коефициенти за пазарна реализация, местоположение, етажност и общо състояние.

Изчисленията за определяне на месечната наемна цена на помещенията по метода на пазарните аналози са показани в Приложение 1.

3.3. Заключение за пазарната наемна цена на обекта

Определена по метода на пазарните аналози, наемната цена на оценявания обект, намиращ се в административна сграда на ул. "Н.Габровски" №61, гр. В.Търново, а именно: ОФИС №204, с полезна площ 15,33 кв.м, разположен на III етаж, към 21.04.2015 г. възлиза на:

№	Обект	Полезна /приходна/ площ кв.м	Пазарна наемна цена за 1 кв.м лв./кв.м/ месец /без ДДС	Пазарна наемна цена лв./за месец /без ДДС/
1.	Офис №204	15,33	8.17	125

Експерт-оценители: 1.



/ Валерия Георгиева /



/ Красимира Георгиева /

21.04.2015 г.
гр.В.Търново

Представител на "Явлена Импакт" ООД:

/ Красимира Георгиева /

ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица за определяне стойността на обекта по метода на изграден съвкупен

Приложение 1

№	Местоположение на сравнителните обекти	Реална цена (лв./кв.м)	Приходна площ (полетна площ) (кв.м)	Корективни предпазни мерки	Цена коригирана (лв.)	Коеф. за местопол.	Коеф. за етажност	Коеф. за изпозване	Коеф. за общо състояние	Налична цена (лв./кв.м) без ДДС
1	Офис, II етаж, административно търговска сграда, център, до централен пазар, ул. "Българий", гр. В. Търново	6.70	15	100%	6.70	0.95	1.00	1.02	1.20	7.79
2	Офис, II етаж, търговско-административна сграда, ул. "В. Левски", гр. В. Търново	8.77	28.5	100%	8.77	0.95	1.00	1.00	1.00	8.33
3	Офис, IV етаж, административна сграда, ш. център, ул. "Българий", гр. В. Търново	6.00	15	100%	6.00	1.00	1.00	1.02	1.20	7.24
4	Офис, II етаж, административна сграда, ул. "Българий", гр. В. Търново	8.20	11	100%	8.20	1.00	1.00	1.02	1.10	9.20
Осреднена стойност										8.17

№	Наименование	Приходна площ (полетна площ) (кв.м)	Пазарна пазарна цена на 1 кв.м приходна площ за месец (лв./кв.м)	Коректив. коеф. за специфични особености	Пазарна пазарна цена за месец (лв.) без ДДС
		15.33	8.17	1.00	125.00
1	Офис №204				



Офис 204





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100741 от 14 декември 2009 год.

КРАСИМИРА ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА

родена на 01 август 1962 год. в гр. Велико Търново, община Велико Търново

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10580 от 25.03.2005 год. от Агенцията за приватизация

21.01.2015г.



Людмил Симов

Председател на УС на KHOB



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100742 от 14 декември 2009 год.

ВАЛЕРИЯ ХРИСТОВА ГЕОРГИЕВА

родена на 09 ноември 1963 год. в с. Зафироко, община Главиница

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

21.04.2015г.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4080 от 24.07.1995 год. от Агенцията за приватизация



Пюдмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Справка наемна цена по Наредба на Общински съвет Велико Търново

Помещение - 15.33 кв.м.		основание	Сума с ДДС
Чл.118 ал.2 Основна наемна цена на кв.м. полезна площ 15.33 м ² местонахождение според населено място - гр.В.Търново	0.8	чл.118, ал.2 с ДДС	12.26
Чл.118 ал.3 т.1 В. Търново - II зона увеличение 10%	10%	чл.118, ал.3, т.1	13.49
Чл.118 ал.3 т.3 • Втори до шести етаж увеличение 7%	7%	чл.118, ал.3, т.3	14.43
Чл.118 /ал.3/ т.4 • юг, югоизток увеличение 2%	2%	чл.118, ал.3 т.4	14.72
Чл.118 /ал.3/ т.5 • с централно отопление увеличение 7%	7%	чл.118, ал.3, т.5	15.75
Чл.123/ал.1/ Наемната цена на помещения, предназначени за административни нужди, за офиси, представителства и др., без пряка търговска дейност се определя в размер 8 пъти спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.	8	чл.123, ал.1	126.03 с ДДС

 Мирослава Стратева
 Директор

„Информационно обслужване“ АД – клон В.Търново



ГЛАВА ОСМА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ И НАЧИНИ НА ЗАПЛАЩАНЕ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

РАЗДЕЛ ПЪРВИ

Общи разпоредби

Чл.116 /ал.1/ По реда на тази глава се определят:

1. Цените на отдаваните под наем общински недвижими имоти

РАЗДЕЛ ВТОРИ

Определяне на наемните цени

Чл.117 /ал.1/ Цените на отдаваните под наем общински недвижими имоти се определят на квадратен метър реално наета площ

/ал.2/ За реално наета площ се считат:

1. Помещенията, измерени от вътрешната страна на стените
2. Общите части на сградите, разпределени процентно между всички наематели и собственици
3. Застроените и незастроените парцели в населените места, измерени по регулационните граници
4. Застроените и незастроени имоти извън населените места, измерени по кадастралните граници

/ал.3/ Наемната цена е различна, в зависимост от предназначението за което е отдаден имота.

Чл.118 /ал.1/ Наемната цена на жилищата се определя за 1 кв. м полезна площ съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда.

/ал.2/ Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 0, 80 лв. месечно с включен ДДС и се отнася за жилище със следните показатели:

1. Местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попада - в трета зона - на гр. В. Търново
2. Конструкция на сградата – панелна или масивна;

3.Разположение на жилището във височина - първи етаж;

4.Изложение - преобладаващ изток или югозапад за жилищните (без сервизните) помещения;

5.Благоустройствено съоръжаване - с водопровод, канализация и електрификация.

/ал.3/ Основната наемна цена се коригира (намалява или увеличава) до размери, посочени за конкретните показатели както следва:

1. Местонахождение на жилищата според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат

- В.Търново - I зона увеличение 20%
- В.Търново - II зона увеличение 10%
- В.Търново - IV зона намаление 10%
- В.Търново - V зона намаление 20%
- Килифарево Дебелец намаление 10%
- Ресен, Самоводене намаление 15%
- Всички останали намаление 20%

2. Конструкция на сградите

- паянтови и полумасивни сгради намаление 20%
- стоманобетонни конструкции,
- пакетоповдигани плочи,
- системи "пълзящ" и "едроплощен" кофраж" увеличение 15%

3. Разположение на жилищата във височина

- Втори етаж при двуетажна сграда увеличение 8%
- Втори до шести етаж увеличение 7%
- Последен етаж при сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж намаление 4%
- За жилище с височина на пода от 0,3 до 1,0 м под средното ниво на терена намаление 5%
- За жилище с височина на пода от 1,00 до 2,00 м под средното ниво на терена намаление 12%
- За жилище с височина на пода от 2,00 до 3,00 м и повече под ср. ниво на терена намаление 12%

4.Преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните) помещения

- юг, югоизток увеличение 2%
- запад, север,североизток, северозапад намаление 3%

5. Благоустройствено съоръжаване на жилището

- в сграда над 5 етажа без асансьор намаление 5%
- с централно отопление увеличение 7%

- без складово помещение намаление 5%
- без водопровод и канализация намаление 10%
- разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др намаление 7%
- без ел захранване намаление 20%

/ал.4/ Кметът на общината може да намаляват до 10 на сто и да увеличава до 40 на сто основната наемна цена за показатели, непосочени в приложението, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него,

/ал.5/ Всички намаления или увеличения се изчисляват върху основната наемна цена.

/ал.6/ При ползване на нежилищни помещения за жилищни нужди се прилагат цените за жилища.

Чл.119 Наемната цена на ателиета за индивидуална творческа дейност се определя в двоен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели, освен ако в специален закон не е посочено друго.

Чл.120 Наемната цена на гаражи се заплаща в троен размер спрямо основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ за жилища, коригирана с показателите за функционален тип на населеното място, зоната, в която попадат, и благоустройственото им съоръжаване.

Чл.121 Наемната цена за паркоместа в подблоковото пространство на жилищни сгради се определя по чл. 120, коригирана с коефициент $K_{пм}=0,70$.

Чл.122 /ал.1/ Наемната цена на помещения, предназначени за социални, културни, образователни, здравни и други подобни дейности, както и на помещения, предоставени за нуждите на централните и регионални ръководства на политическите партии, се определя в троен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

/ал.2/ Наемната цена на помещения, предоставени под наем на чужди организации за осъществяване на социални, здравни, културни, образователни и други подобни дейности, се определя чрез договаряне и на основата на взаимност с чуждата държава.

/ал.3/ Наемната цена за помещения, предоставени на спортни клубове, отговарящи на изискванията на Закона за физическото възпитание и спорта, се определя в размер на 2% от цената по ал.1 от настоящия член./Добавена с реш. 1277 от 30.10.2014/

Чл.123 /ал.1/ Наемната цена на помещения, предназначени за административни нужди, за офиси, представителства и др., без пряка търговска дейност се определя в размер 8 пъти спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

/ал.2/ За помещения, разположени на главна улица, цената се увеличава с 10 %.

Чл.124 /ал.1/ Наемната цена на помещения, предназначени за производствени нужди и услуги се определя в размер 10 пъти спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

/ал.2/ Наемната цена на помещения, предназначени за търговски нужди, се определя в размер 15 пъти спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

/ал.3/ За помещения с търговско предназначение, разположени на търговска улица или пазар цената се увеличава с 20 %

/ал.4/ За помощни складови помещения, към търговски и производствени обекти, цената е се определя в размер 3 пъти спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели

Чл.125./Изменен с реш. 1277 от 30.10.2014/ /ал.1/ Наемната цена на временните постройки и съоръжения се определя по чл.чл.118-124.

/ал.2/ Наемната цена на общинска земя, върху която са поставени собствени временни постройки и съоръжения се определя по чл. чл. 118 – 124 коригирана с коефициент $K_{вр}=0,70$

/ал.3/ Договорената наемна цена за отдавани под наем общински терени за разполагане на временни съоръжения /павилиони/ се индексира спрямо ръста на минималната работна заплата за страната.

чл. 125а/Добавен с реш. 1277 от 30.10.2014/ Срокът на договорите при отдаване под наем на общинска земя за поставяне на временни съоръжения се определя спрямо размера на инвестиционните намерения на кандидатите, както следва:

- при инвестиционни намерения до 15 000 лв. срок до 3 год.
- при инвестиционни намерения до 50 000 лв. срок до 5 год.
- при инвестиционни намерения над 50 000 лв. срок до 10 год.

Чл.126 Наемната цена на помещения, предоставени под наем на чужди организации за осъществяване на социални, здравни, културни, образователни и други подобни дейности, се определя чрез договаряне и на основата на взаимност с чуждата държава.

Чл.127 /ал.1/ Наемната цена и незастроените парцели или части от парцели /дворове/ в населените места, измерени по регулационните граници, както и на незастроените неземеделски имоти или части от имоти извън населените места /дворове/, измерени по кадастралните граници се определя за 1 кв. м площ съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която попада.

/ал.2/ Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 0,10 лв. и се отнася за имот попадащ в трета зона на гр. В. Търново.

/ал.3/ Основната наемна цена се коригира (намалява или увеличава) до размери, както следва:

1. В.Търново - I зона увеличение 20%
2. В.Търново - II зона увеличение 10%
3. В.Търново - IV зона намаление 10%
4. В.Търново - V зона намаление 20%
5. Килифарево Дебелец намаление 10%
6. Ресен, Самоводене намаление 15%
7. Всички останали намаление 20%

/ал.4/ Наемната цена на имотите по ал.1 е различна, в зависимост от предназначението, за което е отдаден имота.

Предназначението на дворовете е същото, както предназначението на отдадената под наем застроена част от същия имот.

/ал.5/ Наемната цена по ал.4 е валидна, ако върху тези имоти не се поставят временни съоръжения. При поставяне на такива, реално заетата площ от тях се определя в размер, равен на наема на временното съоръжение, независимо от неговата собственост.

Чл.128 /ал.1/ Всички наемни цени, формирани по реда на този раздел, са начални тръжни или конкурсни цени при провеждане на търгове или конкурси за отдаване под наем на общински имоти.

/ал.2/ Всички наемни цени, формирани по реда на този раздел, са задължителни като база за формиране на наемни цени за всички второстепенни разпоредители с бюджетни кредити /изм. с Решение № 1225/25.01.2007 г./.

/ал.3/ Всички наемни цени, формирани по реда на този раздел, са задължителни като база за формиране на наемни цени за всички общински предприятия и еднолични търговски дружества на общината, освен ако Общинският съвет не е решил друго /изм. с Решение № 1225/25.01.2007 г./.

Чл.128а При явно несъответствие /занижение или завишение/ на формираната по реда на настоящия раздел наемна цена с реалните пазарни стойности, определянето на начална тръжна или конкурсна наемна цена на пазарен принцип може да бъде възложено на лицензиран оценител на имоти, след предварително съгласуване с постоянната комисия по общинска собственост към Общински съвет.

ДОГОВОР

№ / 2015 г.
за наем

Днес 2015 г. в гр. между:

„ИНФОРМАЦИОННО ОБСЛУЖВАНЕ“ АД - клон, със седалище и адрес на управление: гр., ул., ЕИК 831641791 представляван от - директор на клон, наричан по-долу за краткост „Наемодател“, от една страна,

и

....., със седалище и адрес на управление: гр., ул., ЕИК, представлявано от, наричано по-долу за краткост „Наемател“, от друга страна

се подписа настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. Наемодателят предоставя на Наемателя за временно и възмездно ползване част от собствения си недвижим имот, находящ се в гр., ул., а именно:

1.1. /описание на недвижимия имот/

2. Наемателят се задължава да ползва предоставените му, съгласно т. 1 от настоящия договор, помещения за, в съответствие с предмета си на дейност.

3. Договорът се сключва за срок от (.....) години и влиза в сила от 2015 г.

4. Наемодателят може да предостави на Наемателя за временно и възмездно ползване стопански инвентар и оборудване.

4.1. За предоставените стопански инвентар и оборудване между страните двустранно се подписва приемо-предавателен протокол, в който по вид и брой се описват отделните предоставени за ползване единици от стопанския инвентар и оборудването.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

5. Наемателят се задължава:

5.1. Да използва предоставените под наем помещения с грижа на добър стопанин по предназначението съгласно т. 2 от настоящия договор;

5.2. Да заплаща наемната цена в уговорения размер и в сроковете и по начина, уговорен в настоящия договор;

5.3. При сключване на настоящия договор да плати на Наемодателя депозит в размер на един месечен наем по т. 11. и месечни разходи за консумативи /ел. енергия, ВиК, охрана, пожароизвестяване и др./ в размер на лева без ДДС;

5.4. Да спазва изискванията за пожарна безопасност, като не променя проектираната и изградена електрическа инсталация в съответствие с изискванията на предмета на дейност, и не включва допълнителни мощности, които да предизвикат нейното претоварване;

5.5. Да спазва установените от Наемодателя вътрешен ред за ползване на сградата и пропускателен режим за достъп в сградата, като се запознае със съответната Заповед, срещу подпис;

5.6. Да не допуска увреждането на наетия имот от когото и да било - свои служители, клиенти и др., като всички неблагоприятни последици от евентуалното увреждане ще бъдат за негова сметка;

5.7. Да съобщава незабавно на Наемодателя за всички повреди и посегателства от трети лица върху наетите помещения;

5.8. Наемодателят не носи отговорност за повреда на стопанския инвентар, оборудването, материалите и продукцията, намиращи се в наетите помещения в резултат на природни бедствия, наводнения, пожар и др. такива. За покриване на тези щети Наемателя трябва да сключи Застраховка.

5.9. Да освободи и предаде на Наемодателя наетите помещения във вида, в който ги е предал, като се вземе предвид нормалното изхабяване, при изтичане срока на договора, както и при евентуалното му предсрочно прекратяване.

5.10. Да организира за своя сметка и отговаря за почистването и поддържането в добър вид на наетите помещения, санитарни възли и коридори.

5.11. Да спазва и прилага изискванията на нормативните актове в страната за безопасни и здравословни условия на труд в наетите помещения, работни помещения и технически съоръжения, както за работещите при него, така и за намиращите се по друг повод лица с оглед запазване на живота, здравето и трудоспособността им.

5.12. Наемателят сам носи отговорност при осъществяване на дейността си в наетия имот за осигуряването на здравословни и безопасни условия на труд и противопожарна охрана, в съответствие с нормативните изисквания в страната.

6. Наемателят няма право:

6.1. Да прехвърля помещенията, обект на настоящия договор, без изричното писмено съгласие на Наемодателя;

6.2. Да извършва реконструкции, преустройства и подобрения на наетите помещения, без да е получил за това изричното писмено съгласие на Наемодателя.

7. За получаване на съгласие по т. 6.2. от този договор Наемателят е длъжен да представи за одобрение на Наемодателя съответните проекти за реконструкциите, преустройствата и подобренията, които Наемателят възнамерява да извърши. Към проектите се прилага разчет за ориентировъчната стойност на разходите за извършването им.

7.1. След извършване на реконструкциите, преустройствата или подобренията Наемателят да представи на Наемодателя акт образец 19 за извършените строителни работи.

7.2. Наемодателят извършва преглед на представената му окончателна стойност в 10-дневен срок, считано от датата на депозирането при него на акт образец 19.

7.3. В случай, че окончателната стойност на извършените строителни работи надхвърля с повече от 25 % (двадесет и пет на сто) ориентировъчната стойност, за която е дадено съгласието по т. 7.1., Наемодателят има право да признае като направени разходи по строителните работи, за които се дължи прихващане по т. 7.5., единствено сума в размер до ориентировъчната стойност по т. 7.1. завишена с 25 % (двадесет и пет на сто).

7.4. Приемането на подобренията от страна на Наемодателя се извършва с протокол, в който се описват подобренията и се посочва стойността на всяко от тях, която е призната от Наемодателя на основание представените документи за направени разходи.

7.5. Стойността на направените подобрения и начина на изплащането им се определя в допълнително споразумение към настоящия договор, при спазване на предходните точки.

8. Наемателят има право безпрепятствено да ползва наетите помещения, стопански инвентар и оборудване, според договореното предназначение.

9. Наемодателят се задължава:

9.1. Да предостави отдаваните под наем помещения, стопански инвентар и оборудване, предмет на настоящия договор, във вид и състояние, които отговарят на ползването, за което са наети;

9.2. Да осигури на Наемателя спокойното ползване на наетите помещения, стопански инвентар и оборудване;

9.3. Да организира обезпечаването на обща охрана на сградата, в която се намират наетите съгласно т. 1 от настоящия договор помещения, както и контролиран пропускателен режим в същата;

9.4. Да плаща дължимите данък сгради и такса смет, включително и за отдадените под наем помещения;

9.5. Да предоставя информация за местонахождението на наетите и ползвани от Наемателя помещения;

9.6. Да разпределя и префактурира на Наемателя припадащата му се част от разходите за консумативи, охрана на сградата и такса смет;

9.7. При прекратяване на договора да върне на Наемателя депозита по т. 5.3., в случай че няма нанесени вреди на имота и са платени всички дължими суми по договора.

10. Наемодателят има право:

10.1. Да получава в уговорените срокове наемната цена.

10.2. След изтичането срока на договора да получи помещенията във вида, в който ги е предал, като се вземе предвид нормалното изхабяване.

10.3. Да бъде допускан до имота с оглед упражняването на контрол за поддържането му в добро състояние и за използването според уговореното предназначение, не по-често от веднъж месечно, след предварително съгласуване с Наемателя на деня и часа на огледа.

III. ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ

11. Наемателят заплаща на Наемодателя месечна наемна цена за наетите помещения в размер на лв. (словом) без включен ДДС, за обща площ (словом) кв.м.

12. При влизане в сила на законови и подзаконови нормативни актове, по силата на които за Наемодателя възниква задължение за отдаване под наем на собствените му недвижими имоти на цени, не по-ниски от определените в съответните нормативни актове, наемната цена по т. 11, в случай, че същата е под определения минимум, се счита за договорена в размер на установения с нормативните актове минимум. Задължението на Наемателя за заплащане на променения в съответствие с предходното изречение размер на дължимата наемна цена възниква, считано от датата на влизане в сила на съответните нормативни актове. В тези случаи Наемодателят се задължава да уведомява писмено Наемателя за настъпилата промяна.

13. Плащането на наемната цена съгласно предходните точки се извършва до 10-то число на всеки календарен месец в брой в касата на Наемодателя или чрез банков превод по указана от него сметка, както следва:

IBAN –

BIC –

При Банка -

13.1. При превеждане на дължимите суми по предходната точка по банков път, за дата на плащането се приема датата на заверяване на сметката на Наемодателя.

14. Наемателят се задължава да заплаща за своя сметка всички, направени от него консумативни разходи за електрическа енергия, телефон и вода, охрана, както и припадащата му се част от такса смет. Консумативните разходи и такса смет не са включени в наемната цена.

14.1. Размерът на направените от Наемателя консумативни разходи по предходната точка, в случаите на общото им отчитане за сградата като цяло, се определя пропорционално на наеманата от Наемателя площ спрямо общата площ на цялата сграда.

14.2. Сумите се заплащат в брой на касата на Наемодателя или по банков път по указана от Наемодателя сметка в срок от 5 (пет) дни след представяне от Наемодателя на Наемателя на съответните фактури.

14.3. При превеждане на дължимите суми по предходната точка по банков път, за дата на плащането се приема датата на заверяване на сметката на Наемодателя.

IV. САНКЦИИ

15. При забава на плащанията на наемната цена по т.11 от настоящия договор за повече от 10 работни дни, Наемателят дължи на Наемодателя неустойка за забава в размер на 0,5 % (нула цяло и пет десети на сто) на ден върху размера на просроченото плащане за целия период на забавата, но не повече от 50 % (петдесет на сто) от размера на просроченото плащане.

15.1. При забава на плащанията по т. 14 от настоящия договор Наемателят заплаща върху размера на неизплатените в срок суми за всеки отделен вид услуга наказателна лихва в размер равняващ се на ОЛП + 10 пункта надбавка.

16. Наемателят дължи на Наемодателя обезщетение за всички вреди, причинени през време на ползването на вещта, освен ако докаже, че тези вреди се дължат на причина, за която той не отговаря.

V. ОБЩИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

17. Договорът се прекратява:

17.1. С изтичането на срока, за който е сключен;

17.2. По взаимно съгласие между страните, с писмено споразумение, уреждащо всички последици помежду им, произтичащи от предсрочното прекратяване на договора;

17.3. При закъснение на плащането на наема с повече от 20 (двадесет) дни незабавно с писмено уведомление от Наемодателя до Наемателя. В този случай Наемодателят няма задължение за спазване на предизвестителен срок;

17.4. Предсрочно, с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните, отправено до насрещната страна;

17.5. Без предизвестие в случай, че за която и да е от страните по него бъде открито производство за обявяване в несъстоятелност или за обявяване в ликвидация;

17.6. При настъпването на форсмажорни обстоятелства.

17.6.1. За настъпването на форсмажорните обстоятелства страните си дължат надлежно уведомяване. В този случай се предоставя най-малко едномесечен срок за уреждане и приключване на отношенията във връзка с прекратяването на договора.

18. В случай на предсрочно прекратяване на договора, ако не е спазен двумесечния срок на предизвестие, страната, поискала прекратяването му, дължи на другата страна обезщетение в размер, равен на наема за срока на неспазеното предизвестие.

19. При прекратяване на договора Наемателят е длъжен незабавно да освободи наетите помещения и да изнесе от тях изцяло своите вещи.

19.1. В случай, че Наемателят не изпълни задължението си по предходната точка, Наемодателят има право след изтичането на 20 (двадесет) дневен срок, считано от датата на прекратяването на настоящия договор, едностранно да възстанови владението си върху отдадените под наем помещения и да се разпорежда с вещите на Наемателя, както намери за добре, без да му дължи за това каквито и да било обезщетения.

20. Наемателят се задължава да информира незабавно Наемодателя за всички промени, настъпили в търговската му регистрация, както и да му съобщи незабавно за настъпването на събитията по т. 17.5.

21. Страните се споразумяват да решават всички възникнали във връзка с приложението на настоящия договор спорни въпроси по доброволен път, а когато това е невъзможно да отнасят спорните въпроси за решаване пред компетентния за това съд.

21.1. Разрешаването на възникнали правни спорове ще става пред компетентния за това съд, като страните по взаимно съгласие с настоящия договор и на основание чл. 117, ал.2 от ГПК се договарят че компетентния съд по подсъдност ще бъде в гр.София, независимо от това къде е регистрирана страната ответник по спора и къде са нейното седалище и адрес на управление.

22. Настоящият договор може да бъде изменян и допълван единствено чрез двустранно подписани от страните по него споразумения.

23. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и на действащото в страната законодателство.

24. Наемателят се задължава при подписването на настоящия договор да представи на Наемодателя:

24.1. Копие от нотариално заверено пълномощно, ако договора се подписва от пълномощник.

Приложения, представляващи неразделна част от настоящия договор:

1. Схема на отдавания под наем имот;

2. Приемо-предавателен протокол, представляващ опис на вида и състоянието на имота при предаването на имота на наемателя.

Настоящият договор се изготви и подписа с нотариална заверка на подписите в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните. Разходите за нотариална заверка са за сметка на Наемателя.

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:

/...../

ЗА НАЕМАТЕЛЯ:

/...../