

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес, 4.01.2017 г., в гр. Пловдив, се сключи настоящият договор между:

(I) „РАДИО С.О.С.“ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Карловска“ №36, вписано в ТР на АВ, ЕИК: 115727316, представлявано от Павлин Христов Захариев, управител, ЕГН ЕГН 7507044547, наричано по-долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна;

И

(II) „Декориум“ООД., със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 92, вписано в ТР на АВ, ЕИК: 202034583, представлявано от Антония Михайлова Тончева, управител, ЕГН: 7807034719, наричано по-долу за краткост **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна,

авете страни заедно наричани по-нататък **“Страните”**.

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. Наемодателят се задължава спрямо наемателя и срещу заплащането на наемната цена и на всички други суми, предвидени в този договор, за следното:

- да предостави за временно, възмездно ползване на наемателя, за срока и другите условия, съгласно договора, следния обект: МАГАЗИН №11; находящ се с сграда СЕКЦИЯ „В“, част от Комплекс от затворен тип „Олимпия“ – гр. Пловдив, ЖК Тракия, ул. „Георги Данчов“ № 18.

Чл. 2. С настоящия договор наемателят се задължава спрямо наемодателя:

- да ползва обекта под наем за срока и при другите условия на договора;
- да заплаща наемната цена, както и всички други суми, дължими на наемодателя по силата на този договор.

- да поддържа площта пред обекта/магазина/.

Чл. 3. Обектът, предмет на настоящия договор, се предава на Наемателя с приемо-предавателен протокол.

Чл. 4. Наемателят се задължава да използва обекта единствено по предназначението, съгласно архитектурния проект и разрешение за ползване ДК-07-ПА-152/31.10.2016г., а именно – МАГАЗИН.

II. НАЕМЕН СРОК

Чл. 5. Наемът по този договор се сключва за срок от 3/три/ години, който срок започва да тече от датата на подписване на настоящия договор.

Чл. 6. Наемателят има право да прекрати настоящия договор, преди изтичането на наемния срок, с изпращане на писмено уведомление до Наемодателя 3 (три) месеца преди предвидената в уведомлението дата за освобождаване на обекта. Същото право има и Наемодателят.

(2) Правото по предходната алинея може да бъде употребено след изтичането на първата година от срока на настоящия договор.

III. НАЕМНА ЦЕНА

Чл. 7. През целия наемен срок, наемателят ще заплаща на наемодателя месечна наемна цена в размер на 486/четиристотин осемдесет и шест/ Евро на месец с включен ДДС.

Наемната цена може, при съгласие на Наемодателя, да бъде платена и в български лева при курс 1 евро равно на 1.96 лева.

Дължимият наем се заплаща авансово, между 1-во/първо/ и 5-то/пето/ число на текущия месец. Плащането ще се извършва по банков път по сметката на Наемодателя.

НАЕМОДАТЕЛ:



стр. 1 от 7

НАЕМАТЕЛ:

Наемната цена ще се актуализира ежегодно и автоматично считано от 1 януари на съответната календарна година с инфлационния индекс на Националния статистически институт/ Индекса на потребителските цени (ИПЦ)/.

Промяната в размера на месечния наем настъпва с настъпване на описаните по-горе събития, но се отразява при плащанията от месеца следващ месеца на настъпване на събитието.

Промяната в размера на задължението настъпва автоматично, без да е необходимо уведомяване на някое от страните представяне на документи, подписване на анекси или никакви други действия от страна на която и да е било от страните. Страните се задължават да следят за настъпването на условията водещи до промяна на размера на задължението.

При намаляване на индекса актуализация на наемната цена не се извършва.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПЛАЩАНИЯ

Чл. 8. Наред с наемната цена, наемателят се задължава да заплаща през целия наеман срок и:

- всички данъци, такси и други задължителни плащания от какъвто и да било вид, наложени от компетентните органи (държавни, общински или други) във връзка с ползването или заемаването на Обекта и/или с осъществяването на дейността на Наемателя в Обекта, включително и категоризация, ако е необходима.

- всички разходи за използване в обекта на: електричество, вода (студена и/или топла), канализация, телефон, вътрешен СОР на обекта (при желание на Наемателя), всички други консумативи, които са свързани с обекта съгласно разпоредбите на този договор или по искане на наемателя. Плащането на консумативните разходи се извършва ежемесечно – за месеца предхождащ плащането и в 5 (пет) дневен срок от предоставяне на съответната фактура или проформа фактура от наемодателя на наемателя. Представянето на фактурите или проформа фактурите се извършва в обекта, предмет на договора.

(2) Наемателят дължи на Наемодателя, при подписването на настоящия договор плащането на еднократна административна такса в размер на едномесечния наем с ДДС.

Чл. 9. Неизпълнението, включително частичното и забавеното изпълнение, на задължението за извършване на което и да било от допълнителните плащания по този раздел, както и задълженията по тези въпроси, предвидени в този договор и в договора за услуги се счита за съществено нарушение на този договор продължило повече от 30 /тридесет/ дни, което дава право на наемодателя да развали настоящия договор поради неизпълнение, включително да се удовлетвори от предоставените му от наемателя съгласно този договор обезпечения.

V. КОНСУМАТИВИ

Чл. 10. (1) Наемателят заплаща консумираните електричество и вода (студена) по показанията на измервателните уреди в обекта – предмет на настоящия договор.

(2) Наемателят няма право да извършва никакви промени и/или добавки към електрическите и водоснабдителните инсталации в обекта без предварителното писмено съгласие на наемодателя.

Чл. 11. Разходите за консумативи на общите части на сградата, се определят ежемесечно на базата на общия разход на сградата, в която се намира обекта и контролни измервателни уреди за съответния обект, а където е невъзможно да се поставят такива – на базата на разпределителен протокол.

Разпоредбите на този раздел се считат за съществени разпоредби на договора.

VI. ПРЕДАВАНЕ НА ОБЕКТА

Процедура по предаване

Чл. 12. Предаването на обекта се извършва с подписване на приемо-предавателен протокол, в който се описва състоянието при предаване на обекта.

Подобрения и промени в обекта

Чл. 13. Наемателят няма право да извършва никакви подобрения или промени в обекта, било то вътрешни или външни, без изричното предварително писмено съгласие на наемодателя.

НАЕМОДАТЕЛ:

стр. 2 от 7

НАЕМАТЕЛ:

Чл. 14. В случай, че наемателят извърши подобрения и промени без предварителното писмено съгласие на наемодателя, последният има право да иска отстраняването и/или демонтажа и/или премахването им и възстановяването на обекта в състоянието отпреди извършването им, на разноси на наемателя. Ако наемателят не отстрани извършени от него подобрения и промени в срока, определен в искането на наемодателя, последният има право (но не и задължение) да влезе в обекта и да ги отстрани сам за сметка на наемателя, в допълнение към останалите права и/или средства за защита, с които разполага по силата на този договор и/или на закона.

Чл. 15. В случай, че наемодателят предпочете да не иска отстраняване и/или демонтаж и/или премахване на извършени подобрения и промени, те ще се считат за изключителна собственост на наемодателя без заплащане от страна на последния на каквито и да било компенсации, като наемателят се задължава да ги остави в обекта при освобождаване на същия, независимо от основанията за това.

VII. ДЕЙНОСТ В ОБЕКТА

Лицензии и разрешения

Чл. 16. (1) Наемателят се задължава да осигури за своя сметка и съобразно договореното предназначение на Обекта всички необходими за функционирането на обекта проекти, чертежи, разрешения, лицензи, становища, заключения, доклади, съгласувания, приемания, одобрения, актове, протоколи, свидетелства, спецификации, съгласия и други документи.

(2) Наемателят отговаря и поема за своя сметка получаването на всички други лицензи и разрешения, изискуеми по закон за осъществяване на дейността му в обекта (включително но не само: разрешения за търговия, регистрации по ДДС и като осигурител и др.), както и поддържането на тяхната валидност.

(3) Наемателят се задължава да получи и поддържа всички лицензи и разрешения със свои средства и на своя отговорност. Наемателят декларира, че познава добре дейността, която ще осъществява в обекта и свързаните с нея изисквания, разрешения и лицензи.

(4) Наемателят декларира, потвърждава и се задължава, че: ще осъществява дейността си в обекта в съответствие с условията на всички относими към нея лицензи и разрешения и с разпоредбите закона; поема пълната отговорност за всички административни нарушения, престъпления и други нарушения на закона, извършени от него в резултат на и/или в хода на осъществяване на дейността му в обекта, като ще заплаща лично всички глоби, имуществени санкции и други суми, и ще понася лично всички други наказания и санкции, наложени срещу него и/или наемодателя и/или управленското дружество в резултат на и/или произтичащи от осъществяването на дейността на наемателя в обекта и/или използването на обекта от наемателя и/или от неспазването от негова страна на приложимите закони и/или на условията на получените от него разрешения и лицензи; ще обезщети наемодателя и/или управленското дружество за всички разходи, направени от тях по предходната разпоредба, незабавно след получаване на писмена покана;

(5) Горните разпоредби ще се прилагат изцяло и за административни нарушения, престъпления и/или други нарушения на закона, извършени от работници, служители или представители на наемателя, или от лица, за които наемателят отговаря, съответно за наказанията и санкциите, наложени за тези деяния.

Започване и осъществяване на дейността

Чл. 17. Наемателят се задължава да използва обекта единствено по предназначението. Всяко видоизменяне, промяна или разширяване на предназначението на обекта и/или на търговското име се извършва само с предварителното писмено одобрение на наемодателя, който има право да откаже такова одобрение по свое усмотрение и преценка, без наемателя да предявява никакви претенции, искове или възражения срещу него.

Чл. 18. Наемателят е длъжен да осъществява дейността в обекта в съответствие с разпоредбите на приложимото законодателство и без да създава неудобства – включително но не само: шумове, миризми, замърсяване, вибрации, трусове и други неприятности или безпокойства – за посетителите на комплекса и/или за останалите собстватели и/или наематели на други площи. Наемателят се задължава да поддържа обекта и чистотата в него на високо ниво, да не поставя или излага стоки и/или други вещи извън границите на обекта и да не поставя знаци или обяви на външните стени на обекта.

Наред с това наемателят е длъжен да предпазва от увреждане обекта – включително трайно прикрепените към него движими вещи и/или инсталации и/или системи и/или уреди, – както и останалите обекти и/или площи в сградата и комплекса, и се задължава да отстранява и обезщетява за своя сметка всяка вреда и/или авария и/или неудобство и/или повреда, причинена им от него и/или от действащи по негова поръчка лица и/или от негови работници и/или доставчици и/или посетители и/или клиенти. Ако наемателят не отстрани вредата и/или аварията и/или неудобството и/или повредата в 7 (седем) дневен срок от причиняването им, наемодателят и/или управленското дружество имат право да влязат в обекта и да сторят това вместо него и за негова сметка.

Чл. 19. Наемателят се задължава през целия наемен срок да осъществява дейността си в обекта нормално, непрекъснато и последователно и в съответствие с разпоредбите на този договор и правилника за вътрешния ред.

Чл. 20. Наемателят е длъжен да извършва дейността си в обекта при спазване разпоредбите на приложимото законодателство.

Право на Наемодателя на достъп

Чл. 21. Наемодателят има право да влиза в обекта през работното му време с цел извършване на проверки за надлежното спазване на разпоредбите на този договор от наемателя и/или за извършване на работи и поправки в обекта, или за показването му на потенциални наематели или купувачи.

VIII. ОТГОВОРНОСТ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ. ЗАСТРАХОВАНЕ

Чл. 22. За всички дейности, осъществявани и/или изпълнявани в обекта, отговорност носи наемателят, без наемодателя да се свързва по какъвто и да било начин и да носи каквато и да било отговорност за тях. В допълнение към тази обща разпоредба, наемателят поема както гражданската, така и всякакъв друг вид отговорност за нарушения или неизпълнение на предписанията на закона и/или на издаден лиценз и/или разрешение, отнасящи се до използването на обекта от наемателя.

Чл. 23. Наемателят носи отговорност за предявени претенции за нанесени вреди на настия обект или на сградата от негови действия или бездействия.

Чл. 24. В допълнение към правата на наемодателя, произтичащи от този договор и/или от закона, наемателят се задължава при поискване незабавно да обезщети наемодателя и/или действащите по поръчка на наемодателя и/или на управленското дружество лица за всички разноси и/или загуби, понесени от тях в резултат на действия или бездействия на наемателя и/или действащи по негова поръчка лица, или в резултат на събитие, за което наемателят отговаря съгласно този раздел, и изобщо за цялата сума, която наемодателят и/или управленското дружество и/или действащи по негова поръчка лица са платили във връзка с предявени претенции и/или със защитата срещу предявени претенции за нанесени вреди

IX. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ И ЗАЩИТА СРЕЩУ НЕИЗПЪЛНЕНИЕТО

Пълна защита

Чл. 25. Ако някоя от страните наруши или не изпълнява своите задължения, произтичащи от този договор и/или от закона и/или от договора за услуги и/или от правилника за вътрешния ред, изправната страна може да упражни всички права, с които разполага по силата на закона и/или на този Договор.

Съществени разпоредби и НАРУШЕНИЯ

Чл. 26. За съществено нарушение на този договор се счита: всяко неизпълнение на този договор, което изрично е определено като “съществено нарушение”; неизпълнението на всяка разпоредба на този договор, която изрично е определена като “съществена разпоредба”; всяко закъснение за плащане, което наемателят е длъжен да извърши към наемодателя, продължило повече от 15 (петнадесет) дни, както и три последователни закъснения в плащанията (дори ако никое от тях не надвишава 15 дни);

Разваляне на Договора

Чл. 27. В допълнение към всички останали права и/или средства за защита, с които разполага по силата на този договор и/или на закона, наемодателят има право да развали договора с писмено

известие и да иска освобождаване на обекта, без да дава на наемателя срок за изпълнение и в следните случаи: при съществено нарушение на договора, извършено от наемателя, както и при събдяване на някое от следните събития: при подадена молба за откриване на производство по ликвидация и/или несъстоятелност на наемателя, която е уважена от съда или не е оттеглена или отхвърлена в 45-дневен срок; при обременяване на съществена част от имуществото и активите на наемателя;

Чл. 28. В случай, че наемодателят е отпразил до наемателя предизвестие за разваляне на договора, наемателят е длъжен да освободи обекта в срок до седем дни.

Чл. 29. Наемателят има право да развали договора, ако наемодателят прекъсне снабдяването и/или предоставянето на обекта ползван от наемателя с електричество и/или вода и/или всякакви други консумативи или услуги с изключение на случаите, договорени по настоящия договор, както и случаите ако прекъсването или снабдяването на услуги посочени по-горе се дължи на виновно поведение на наемателя и/или неизпълнение на настоящия договор от страна на наемателя.

Забава за плащане

Чл. 30. При забава за плащане на каквито и да било суми, дължими от наемателя по силата на този договор, наемателят дължи лихва за забава, равна на 0,5% /нула цяло и пет десети процента/ на ден – до изпълнение на плащането. Тази разпоредба не ограничава по никакъв начин и се прилага в допълнение към правата и средствата за защита, с които изправната страна разполага по силата на този договор и/или на закона.

При забава за плащане на каквито и да било суми, дължими от наемателя на наемодателя по силата на този договор, наемодателят има право – без с това да се засягат останалите им права и средства за защита – с 15 (петнадесет) дневно предизвестие да прекъснат снабдяването и/или предоставянето на наемателя и/или на обекта с електричество и/или вода и/или всякакви други консумативи или услуги, като наемателят няма право да предявява никакви претенции и/или иски и/или други искания, произтичащи и/или свързани с това.

Задължение за освобождаване

Чл. 31. Наемателят е длъжен при изтичане на наемния срок или при прекратяване или разваляне на договора на друго основание да освободи обекта и да го върне на наемодателя във вида и състоянието, в което е бил към датата на започване на дейността му в него, като се има предвид нормалното изхажяване.

Чл. 32. При освобождаване на обекта, наемателят е длъжен за своя сметка да отстрани от него цялото свое движимо оборудване (с изключение на извършените без разрешение подобрения и промени) и всички свои стоки и да възстанови обекта във вид и състояние, в което е бил към датата на предаване на обекта (като се има предвид нормалното изхажяване), освен, ако наемодателят се е съгласил трайно прикрепените към обекта инсталации и/или подобрения да останат в него, в който случай същите стават безвъзмездно изключителна собственост на наемодателя. Всички вреди, причинени на обекта в резултат на отстраняването на трайно прикрепени към него вещи, се поправят от наемателя за негова сметка. В случай на разваляне или прекратяване на договора преди изтичане на 2 /две/ години от действието му, поради виновно поведение от страна на наемодателя същият дължи на наемателя заплащане на трайно прикрепените към обекта инсталации и/или подобрения реализирани от наемателя.

Последици при разваляне на договора поради неизпълнение от страна на наемателя и/или неизпълнение на задължението за освобождаване

Чл. 33. При предсрочно прекратяване на настоящия договор по вина на наемателя, включително при разваляне на договора или при неоснователно прекратяване на ползването на обекта от страна на наемателя в нарушение на договора, наемателят дължи на наемодателя неустойка за неизпълнение в размер на наемната цена обекта от момента на прекратяване/разваляне на договора или преустановяване на ползването до края на договорения наемен срок, но не повече от наемната цена за 3/три/ месеца.

Чл. 34. При забава за освобождаване на обекта след изтичането на наемния срок или при прекратяването или развалянето на този договор на друго основание, наемателят е длъжен да заплати

на наемодателя обезщетение за неоснователно ползване на обекта в размер на тройния размер на месечния наем, за всеки месец неизпълнение на това задължение до момента на освобождаване и предаване на обекта на наемодателя. Страните заявяват, че така определената неустойка представлява справедливо и разумно обезщетение за вредите, които очакват, че ще бъдат понесени от наемодателя в резултат от забавата на наемателя да освободи обекта в срок.

Чл. 35. При забава за освобождаване на обекта след изтичането на наемния срок или прекратяването на този Договор на друго основание, независимо от всички останали права и средства за защита, с които разполагат, наемодателят има следните права: да прекъсне незабавно снабдяването на обекта с електричество, вода, както и предоставянето на всякакви други услуги или консумативи; да влезе в обекта и да отстрани от него наемателя и всички негови стоки и вещи, да смени ключалките на всички входи на обекта и да възпрепятства както намери за добре достъпа на наемателя и/или на действащи по негова поръчка лица до обекта; да не допуска наемателят и/или действащи по негова поръчка лица да влизат в обекта и/или да използват обекта и/или части от него, както и да се удовлетвори от гаранциите и/или обезпеченията, предоставени от наемателя по силата на този договор;

X. ОБЕЗПЕЧЕНИЯ

Чл. 36. Като обезпечение за точното изпълнение на всички задължения на наемателя, в допълнение към всички останали права и средства за защита, наемателят предоставя на наемодателя на датата на предаване на обекта гаранция в размер на сума в размер на 972/деветстотин седемдесет и две/Евро. Гаранцията по настоящия член се учредява за срока на наемните отношения и се освобождава в срок от 7 дни след изтичането на срока на договора за наем в случай на точно изпълнение на всички задължения от страна на наемателя. Гаранцията ще бъде реализирана под формата на паричен депозит преведен от наемателя по банковата сметка на наемодателя.

Чл. 37. При неизпълнение или забава в изпълнението на която и да било от разпоредбите на този договор и/или договора за услуги, включително – без с това да се стеснява приложното поле на тази разпоредба – при не плащане, частично или закъсняло плащане на каквито и да е от дължимите от наемателя по силата на този договор и/или договора за услуги суми (включително наем, възнаграждение за услуги по договора за услуги, консумативни разходи и т.н.), наемодателят има право да удовлетвори вземанията си от предоставения депозит. При удовлетворяване от предоставения депозит наемателят е длъжен в 15-дневен срок да възстанови обезпечението до уговорения в чл.36 размер.

XI. РАЗНИ

Чл. 38. Наемателят няма право да преотстъпва и/или прехвърля което и да било от правата и задълженията си по този договор, включително да пренаема обекта или да разрешава на трети лица да използват обекта или части от него под каквато и да било форма без изричното предварително писмено съгласие на наемодателя и при условията, определени от наемодателя.

Чл. 39. Всички съобщения между страните извършват писмено и в обичайното работно време на получателя, на адресите на страните, посочени в договора, като от датата на предаване на обекта за адрес на наемателя се счита и обектът.

Всяка от страните може да променя адреса си, посочен в този договор с писмено уведомление до другата страна. До получаване на уведомлението кореспонденцията, изпратена на посочените в анекса адреси, се счита за получена.

Чл. 40. По всички въпроси, свързани с този договор, се прилага българското право.

Заглавията в този договор служат само за удобство и по никакъв начин не засягат и не ограничават тълкуването или съдържанието му.

Недействителността, неприложимостта или незаконността на някоя от разпоредбите на този договор не засяга по никакъв начин останалата част от договора, освен, ако се отнася до същността на Договора.

Всички поправки, изменения и допълнения към този договор са валидни и влизат в сила само ако са оформени като писмен анекс, подписан от двете страни или от техни надлежно овластени представители.

НАЕМОДАТЕЛ:



стр. 6 от 7

НАЕМАТЕЛ:

Телефон на Наемателя 0887969804

Електронна поща на Наемателя office.decorium@gmail.com

Банкови сметки на Наемодателя:

Първа Инвестиционна Банка АД
BIC FINVBGSF
ЛЕВА: IBAN BG03 FINV 9150 10UB 3727 09
ЕВРО: IBAN BG06 FINV 9150 10UB 3906 00

Уникредит Булбанк АД
BIC UNCRBGSF
ЛЕВА: IBAN BG37 UNCR 7000 1521 7712 94

Настоящият договор е съставен в два еднообразни екземпляра – по един за всяка една от страните и подписан на горепосочената дата и място от:

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:
/.....*Августин Захариев*.....



ЗА НАЕМАТЕЛЯ:
/.....*Наталья Михайловна Пончева*.....