

# ДОГОВОР

## за отдаване под наем на недвижим имот

Днес, ..... г., в гр./с. ...., между страните:

....., ЕИК / ЕГН .....,  
представяван/а от .....,  
с адрес: .....,  
наричан/а за краткост в договора **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна,

И

....., ЕИК / ЕГН .....,  
представяван/а от .....,  
с адрес: .....,  
наричан/а за краткост в договора **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна,

на основание чл.228-239 от Закона за задълженията и договорите, се постигна съгласие и се сключи настоящия договор за наем на недвижим имот при следните условия:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл.1. (1)** По силата на този договор, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване по предназначение и срещу заплащане на наемна цена, собствения си недвижим имот, наричан за краткост по-нататък в договора **ИМОТ(А)**, а именно:

..... с обща застроена площ от ..... кв.м., находящ се в гр./с. ....,  
ул. ....,  
заедно с оборудването и движимите вещи намиращи се в него и подробно описани в Приемо-предавателен протокол № 1.

**(2)** Имотът, описан в чл.1, ал.1 от този договор ще се ползва само като

..... . Снабдяването с всякакви разрешителни, необходими за извършваната от **НАЕМАТЕЛЯ** дейност се извършва от него и изцяло за негова сметка.

**(3)** С подписването на настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛЯТ** приема и удостоверява, че наетият имот изцяло отговаря на неговите нужди, с оглед дейността, която ще упражнява и не може да има каквито и да било претенции към **НАЕМОДАТЕЛЯ** по този повод.

**(4)** За удостоверяване правата на собственост върху гореописаният **ИМОТ** (или други права) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** представя за сведение на **НАЕМАТЕЛЯ** следните документи:

1. .... (напр. нотариален акт);
2. ....

**(5)** **НАЕМОДАТЕЛЯТ** декларира и гарантира, че към датата на подписване на този договор е единствен легитимен собственик на имота и че той, е съответно овластен и способен да сключи този договор и да изпълнява своите задължения по него, както и че имота не е обременен с каквито и да било вещни тежести.

(6) Предаването на описания в ал.1 имот се извършва с Приемо-предавателен протокол № 1, в който се отразява подробно състоянието на имота и се описват изчерпателно оборудването и движимите вещи, находящи се в имота към момента на предаване. Протоколът се подписва от двете страни по договора и е неразделна част от същия.

## II. СРОК НА ДОГОВОРА

**Чл.2.** (1) Договорът влиза в сила от датата на предаване на имота и подписване на Приемо-предавателен протокол № 1.

(2) Настоящият договор се сключва за срок от 12 (дванадесет) месеца.

(3) Срокът по ал.2 може да бъде продължен при същите или други условия и клаузи, за което се съставя двустранен Анекс към този договор, в писмен вид. НАЕМАТЕЛЯТ уведомява НАЕМОДАТЕЛЯТ писмено за намерението и желанието си за удължаване на срока на договора най-малко 30 дни преди изтичане на договорения в ал.2 срок.

## III. НАЕМНА ЦЕНА, НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ, РАЗХОДИ, ДЕПОЗИТ

**Чл.3.** (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ месечен наем в размер на ..... (.....) лева.

(2) Договореният размер на наема е окончателен и не подлежи на преговаряне за срока на действие на настоящия договор, независимо от икономическата обстановка в страната или каквато и да е било друго обстоятелство, освен в случай на взаимно съгласие постигнато между СТРАНИТЕ по този договор изразено в писмен вид.

(3) Наемната цена ще се заплаща от НАЕМАТЕЛЯ ежемесечно до 5 (пето) число на месеца, по банковата сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ, а именно:

Банка .....  
IBAN .....  
BIC .....  
Титуляр .....

(4) В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ не е заплатил дължимия наем най-късно до крайната дата упомената в настоящата точка, тогава той дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка за забава в размер на 1% (един процент) дневно върху просрочената сума, считано от датата на падежа до датата на окончателното изплащане на задължението, но не повече от 14 (четирнадесет) календарни дни считано от датата на падежа. След изтичането на този срок НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати този договор едностранно, без предизвестие и неустойка по начина посочен в чл.9, ал.1, т.3 от този договор.

(5) Първият месечен наем, се заплаща от НАЕМАТЕЛЯ при сключване на настоящия договор.

**Чл.4.** (1) Едновременно със заплащането на първия месечен наем съгласно чл.3, ал.3, НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ допълнителна парична гаранция за обезпечаване изпълнението на този договор, под формата на ДЕПОЗИТ в размер на един месечен наем.

(2) Депозитната сума подлежи на възстановяване на НАЕМАТЕЛЯ в пълен размер, в деня на прекратяване на настоящия договор, при условие, че НАЕМАТЕЛЯТ добросъвестно е изпълнил всички задължения по този договор, както и след приспадане на сумите за текущи комунални разходи, които не са заплатени от НАЕМАТЕЛЯ и за евентуално липсващи вещи или евентуални повреди, причинени от НАЕМАТЕЛЯ.

(3) В случай, че депозитната сума не достига за покриване на всички тези разходите по ал.2, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати допълнителните разходи на НАЕМОДАТЕЛЯ в деня на прекратяване на настоящия договор, в противен случай НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да претендира да бъде удовлетворен по общия исков ред.

(4) Депозитът по ал.1 НЕ се възстановява в случай, че НАЕМАТЕЛЯТ напусне имота преди уговорения срок.

**Чл.5.** Разходите за отстраняване на повреди, които са причинени виновно от НАЕМАТЕЛЯ, членове от неговото домакинство или наети от него лица, като: повреди на електрическа, отоплителна и климатична инсталация, водопроводна мрежа, канализация, замърсяване на стени или подове в помещенията, повреди на кранове или брави, запушване на канали, повреди на оборудването или вещите, предоставени заедно с имота, са за сметка само и единствено на НАЕМАТЕЛЯ и се извършват от него своевременно.

**Чл.6.** Всички консумативни (текущи) разходи, в това число: ел. енергия, студена и топла вода, такса за почистване и поддържане на етажната собственост, стационарен телефон, интернет, кабелна телевизия, СОТ, портиерски услуги (охрана) и други, свързани с ползването на ИМОТА през срока на действие на настоящия договор, са за сметка единствено на НАЕМАТЕЛЯ независимо кой е титуляр на съответната партия.

#### IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

**Чл.7.** (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен:

1. Да осигури на НАЕМАТЕЛЯ спокойното и несмущавано ползване на наетия имот за срока на този договор, без никакво обезпокояване от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, освен в случаите, когато НАЕМОДАТЕЛЯТ установи, че НАЕМАТЕЛЯ застрашава с действията си ИМОТА и не изпълнява точно и съвестно задълженията си по този договор.
2. В случай, че прехвърли на трето лице собствеността върху имота, да включи в договора за прехвърляне клауза, че настоящият договор за наем остава в сила за целия предвиден в този договор или в негов анекс, срок.
3. Да предаде на НАЕМАТЕЛЯ имота, оборудването и движимите вещи в него за ползване в състояние, в което да изпълняват предназначението си, съобразно целта за която са наети.
4. Да предостави ползването на ИМОТА на НАЕМАТЕЛЯ в срока, указан в чл.2 от този договор.
5. Да заплати на съответните служби, всички консумативни (текущи) разходи по имота, направени преди предаването на ключовете от имота на НАЕМАТЕЛЯ и преди влизането му в ползване на наетия имот с Приемо-предавателен протокол № 1.
6. Да извършва своевременно и за своя сметка поправки на всички повреди в наетия ИМОТ, които не са причинени виновно от НАЕМАТЕЛЯ, членове на неговото домакинство или наети от него лица и които не се дължат на обикновената употреба на имота.
7. Да не влиза в наетия ИМОТ без предварителна уговорка и в отсъствие на НАЕМАТЕЛЯ или негов представител, освен в случай на авария, чието отстраняване не търпи отлагане.
8. Да заплаща своевременно данък сгради и такса „смет“, както и всички други тегоби от публичен характер, с които е или може да бъде обременен имота.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за недостатъците на наетия имот, за които НАЕМАТЕЛЯТ е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае по време на огледа на горепосоченият имот или по време на сключването на този договор, освен ако недостатъците са опасни за здравето на НАЕМАТЕЛЯ, членове на неговото домакинство или на наетите от него лица.

**Чл.8.** НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:

1. Да ползва имота и вещите в него с грижа на добър стопанин, да поддържа имота в добро състояние през цялото време и да уведомява НАЕМОДАТЕЛЯ незабавно, в срок не по-късно от 24 часа, за всички щети върху имота, включително и за всички посегателства на трети лица върху същия.

2. При необходимост, незабавно да извърши и заплати за своя сметка, всички текущи ремонти на наетия ИМОТ, които са възникнали умишлено или в резултат на неговата небрежност.
3. Да не пренаема ИМОТА, да не го предоставя и/или допуска фактическа власт върху имота или каквито и да е части от него на трети лица (включително, но не ограничително в случаи, като заем за послужване, ползване под каквато и да е форма, договор за съвместна дейност и други), без изричното предварително получено писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.
4. Да заплаща в упоменатия срок и по посочения в този договор начин месечната наемна цена.
5. Да заплаща за своя сметка и своевременно, по условията и реда на съответните служби, всички консумативни (текущи) разходи свързани с ползването на ИМОТА, като носи отговорност за всички вреди и пропуснати ползи, произтичащи от нередовното плащане на консумативните разходи.
6. Да не извършва строително-ремонтни дейности, реконструкции, преустройства и /или каквито и да е промени на вътрешната архитектура на наетия ИМОТ, без предварително получено писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.
7. Да спазва нормативно установените правила за противопожарна безопасност, хигиенни правила, изискванията на общинските служби и да се съобразява с вътрешния ред на сградата, като поема задължението в имота да не се извършват дейности, противоречащи на закона и добрите нрави.
8. Да използва наетия ИМОТ само в границите на определеното в този договор време за ползване и единствено според предвиденото в договора предназначение. Промяна на начина на ползване на ИМОТА може да се извърши само при предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.
9. Да осигури на НАЕМОДАТЕЛЯ (или упълномощено от него лице) достъп до имота за установяване начина на стопанисването му или когато такъв достъп се налага от закона, или за изпълнението на задълженията на НАЕМОДАТЕЛЯ.
10. Да не прави дълготрайни подобрения на имота, ако преди това не са съгласувани в писмена форма с НАЕМОДАТЕЛЯ. Подобренията остават в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ, с изключение на онези, които след демонтаж не изискват разходи за възстановяване на първоначалния вид на ИМОТА.
11. Да не отглежда домашни или други животни в наетия ИМОТ, без писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.
12. След прекратяване на настоящия договор, да предаде имота на НАЕМОДАТЕЛЯ незабавно, независимо от основанията за прекратяването.
13. Да освободи целия нает ИМОТ след изтичането на срока на настоящия договор, най-късно до крайната дата от неговото действие, освен ако не е на лице друго двустранно писмено споразумение.
14. При изтичане срока на настоящия договор или прекратяване на договора, независимо от основанията за напускане на наетия ИМОТ, да предаде имота, оборудването и движимите вещи в него, в състоянието описано в Приемо-предавателен протокол №1, с който протокол се вземат предвид амортизационните процеси (овехтяването) в следствие на нормалното стопанисване на имота, оборудването и вещите в него, както и да представи документи за всички платени консумативни (текущи) разходи по имота направени до датата на напускане на същия. За целта се съставя и подписва от двете СТРАНИ по този договор Приемо-предавателен протокол № 2, с който протокол НАЕМАТЕЛЯТ връща имота на НАЕМОДАТЕЛЯ, и в който се описва подробно състоянието на имота, оборудването и движимите вещи в него към момента на прекратяване на този договор.

## V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА, ОТГОВОРНОСТИ, САНКЦИИ

**Чл.9.** (1) Настоящият договор се прекратява:



„ВИЖЪН КОНСУЛТ БГ” ООД  
[www.consult.visiongroup.bg](http://www.consult.visiongroup.bg)  
[office@consult.visiongroup.bg](mailto:office@consult.visiongroup.bg)

1. С изтичане на договорения срок, при което НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да прекрати веднага ползването на ИМОТА, като незабавно и безусловно го освободи от лични вещи и предаде ключовете и държането на имота на НАЕМОДАТЕЛЯ по реда и начина, посочени в този договор.
2. Преди изтичане на срока на този договор, по взаимно споразумение на СТРАНИТЕ, изразено само и единствено в писмен вид. В този случай, СТРАНИТЕ допълнително договарят начина на прекратяване на взаимоотношенията им.
3. Едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ без предизвестие. НАЕМОДАТЕЛЯТ има неоспоримото право да развали и/или прекрати настоящия договор ПРЕДСРОЧНО, ЕДНОСТРАННО И НЕЗАБАВНО, без неустойки и предизвестие, по вина на НАЕМАТЕЛЯ за всяко нарушение на договора, включително, но не ограничително и в следните случаи:
  - При неплащане или забава на плащането на наемната цена (или части от нея) повече от 14 (четинадесет) календарни дни след уговорения в този договор срок, като в този случай НАЕМАТЕЛЯ се задължава да заплати на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение (неустойка) за забава в размер на 1% върху просрочената сума за всеки просрочен ден до окончателно изплащане на задължението.
  - При неизпълнение на някое от задълженията на НАЕМАТЕЛЯ по този договор, включително, но не ограничително посочените в чл.8 от този договор.
4. Едностранно от НАЕМАТЕЛЯ с писмено предизвестие от един месец, като в този случай съгласно чл.4, ал.4 от настоящия договор, депозитната гаранция не се връща на НАЕМАТЕЛЯ.

(2) При прекратяване на наемните отношения поради изтичане на срока на договора, предаването на ключовете и държането на ИМОТА става най-късно до 12 (дванадесет) часа на обяд на първия ден след изтичане срока на този договор. В случай, че до този час НАЕМАТЕЛЯ продължава да е в ползване на имота (или части от него), без писменото съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, тогава той дължи обезщетение (неустойка) за неизпълнение на задълженията си по този договор, в размер на сумата от .... (.....) лева на ден до предаването на имота с Приемо-предавателен протокол № 2, като паралелно с това НАЕМАТЕЛЯ трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наеман договор, до окончателното освобождаване на имота.

(3) В случай на едностранно прекратяване на настоящия договор от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ на основание т.3 от предходната алинея, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да задържи внесената от НАЕМАТЕЛЯ гаранция (Депозит), като обезщетение (неустойка) за виновното му поведение.

(4) В случай на някое от горепосочените в ал.1, т.3 обстоятелства, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право в присъствието на двама свидетели, избрани по негово усмотрение, да влезе в ИМОТА, предмет на този договор, да направи опис на вещите и/или мебелите собственост на НАЕМАТЕЛЯ и да ги приеме на отговорно пазене в самия имот за срок най-много до 10 (десет) календарни дни от датата на съставяне на описа, а след изтичането на десетдневния срок НАЕМОДАТЕЛЯТ се освобождава от отговорността за пазене на вещите и/или мебелната собственост на НАЕМАТЕЛЯ. В този случай НАЕМАТЕЛЯТ с подписването на този договор дава своето съгласие и декларира, че е съгласен НАЕМОДАТЕЛЯТ да влезе в имота при посочените условия и, че тези действия на НАЕМОДАТЕЛЯ няма да се приемат от него за самоуправство, както и че е наясно и разбира, че при тези обстоятелства НАЕМОДАТЕЛЯ няма да носи никаква отговорност за загуби и щети, които НАЕМАТЕЛЯ може да претърпи в резултат на прекратяването на настоящия договор поради горепосочените причини.

(5) Вещи, имущество или документи, собственост на НАЕМАТЕЛЯ, оставени в имота след напускането му, ще се считат за безстопанствени и НАЕМОДАТЕЛЯ няма да носи отговорност за тях.

## VI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

**Чл.10.** Валидни изменения, поправки и/или допълнения на този договор са само направените в писмена форма, сключени като анекс или допълнително споразумение, подписани от двете страни по този договор и приложени към него като неразделна част.



**Чл.11.** Всички неуредени с този договор въпроси и/или възникнали спорове във връзка с изпълнението, неизпълнението, развалянето, съществуването или тълкуването на настоящия договор, СТРАНИТЕ ще решават по пътя на преговорите, взаимното съгласие и добрата воля, а когато това се окаже невъзможно, се отнасят към компетентния съд.

**Чл.12. (1)** При подписването на настоящия договор СТРАНИТЕ посочват адресите си за кореспонденция, на които ще се връчват всички предизвестия, покани, уведомления и/или книжа (включително такива във връзка с арбитражно или съдебно производство). СТРАНИТЕ по този договор, приемат за уговорено и декларират, че ще се считат за редовно уведомени, само и единствено на посочените по-долу адреси:

Адрес на **НАЕМОДАТЕЛЯ**: .....

Телефон: ....., e-mail: .....

Адрес на **НАЕМАТЕЛЯ**: .....

Телефон: ....., e-mail: .....

**(2)** В случай на промяна на тук посочените адреси за кореспонденция, на която и да е от СТРАНИТЕ по този договор, и неуведомяване на другата СТРАНА за това в писмен вид, в срок до 5 (пет) дни от промяната, съобщението се счита за връчено по надлежния ред, дори и СТРАНАТА да е напуснала посочения по-горе адрес.

**Чл.13.** СТРАНИТЕ по този договор заявяват, че напълно разбират смисъла и значението на уговорките в настоящия договор, че предвиждат и желаят последиците от неговото изпълнение, че разбират санкциите при неговото неизпълнение, че сключват този договор по собствено желание и че договора отговаря напълно на постигнатото между тях съгласие.

Настоящият договор е съставен и подписан на български език, в два еднообразни екземпляра с еднаква юридическа сила, по един за всяка от СТРАНИТЕ по него, съдържа .... текстови страници с 6 (шест) раздела и влиза в сила от момента на подписването му. Всеки екземпляр от този договор има силата на оригинал.

Приложено: Приемо-предавателен протокол №1, неразделна част от този договор.

**НАЕМОДАТЕЛ:** .....

**НАЕМАТЕЛ:** .....