

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес,2022г. в гр. Пазарджик между:

1., „Многопрофилна болница за активно лечение-Пазарджик“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, ул. „Болнична“ №15, ЕИК:130072241, представлявано от - Изпълнителния директор д-р Красимир Манолов Темнилов, наричано по-долу за краткост „НАЕМОДАТЕЛ“, от една страна И

2. „.....“, ЕИК:, със седалище и адрес на управление:, представлявано от-, на основание чл.228 ал.1 от ЗЗД, чл.26, ал.1, т.15 и ал.2 от Устава на «МБАЛ-Пазарджик» АД, чл. 29, ал.3 от Правилник за прилагане на Закона за публичните предприятия /ППЗПП/, Приложение №1 към чл.29, ал.2 от ППЗПП, Вътрешни правила на «МБАЛ – Пазарджик» АД, приети с т.8 от Протокол №38/27.04.2021г. на Съвета на директорите, решение по от Протокол №... от на Съвета на директорите на «МБАЛ – Пазарджик» АД, във връзка с Протокол от2022г. от открито заседание за проведен търг с тайно наддаване за отдаване по наем на обект по т..... от тръжните документи, определяне реда на класиране и наемател на обект по т.1....., утвърден с решение по т.....от Протокол №..... от2022г. на СД и Заповед Изпълнителния директор на МБАЛ-Пазарджик“ АД, от друга страна, като НАЕМАТЕЛ, се сключи настоящият договор за наем по силата на който:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА.

Чл.1 /1/. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя за временно и възмездно ползване на НАЕМАТЕЛЯ следния свой собствен недвижим имот: трети етаж в сграда с идентификатор 55155.507. 286.1 /блок Г- бивша микробиология/ цялата на пет надземни етажа с предназначение за здравно заведение, разположена в поземлен имот с идентификатор 55155.507.268, с адрес на третия етаж , ул. „Болнична“ №15, ет.3 с площ на отдаваната под наем част 250 кв.м./двеста и петдесет кв.м./, с предназначение за ползване по договор - за нуждите на „Специализирана болница за активно лечение на пневмо-фтизиатрични заболявания -Пазарджик- д-р Никола Пенчев“ ЕООД за осъществяване на болнична помощ и лечебна дейност, находящ се в гр. Пазарджик, ул.„Болнична“ №15, наричан за краткост „имота“.

/2/.Обектът предмет на този договор се предава в състояние, в каквото се е намирал към момента на провеждане на тръжната процедура.

/3/.През целия срок на действие на договора не се допуска промяна в предназначението на имота по ал.1. Наемателят е длъжен да използва имота единствено за определеното в този договор предназначение, а именно: за нуждите на Специализирана болница за активно лечение на пневмо-фтизиатрични заболявания -Пазарджик- д-р Никола Пенчев“ ЕООД за осъществяване на болнична помощ и лечебна дейност. Всички разрешения за дейности осъществявани от Наемателя в наетия имот, в т.ч. и регистрация на лечебното заведение по смисъла на ЗЛЗ, се получават от него и за негова сметка, при спазване на изискванията на всички държавни, общински и контролни органи.

НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да си служи с наетия имот съобразно неговото предназначение и с грижата на добър стопанин.

Чл.2. /1/. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ имота по чл.1, ал.1 срещу месечен наем в размер на/...../лева без ДДС и без консумативи, определена от лицензиран оценител, предложена и достигната на проведения на търг с тайно наддаване месечна наемна цена с наддавателна стъпка от началната тръжна месечна наемна цена. При подписването на този договор Наемателят внася в касата или по сметка на “МБАЛ – Пазарджик” АД дължимата наемна цена за три месеца от срока по договора. При неточно изпълнение на договора Наемодателят има право да прихваща дължимите суми от гаранционната вноска, за което уведомява Наемателя. В този случай, ако Наемателя не възстанови веднага пълния размер на гаранционната вноска в полза на Наемодателя, последния има право да прекрати договора едностранно и без предизвестие. За всеки следващ месец наемната цена се заплаща ежемесечно съобразно уговореното в договора. Наемодателят се задължава да оформи и предостави на Наемателя, в пет дневен срок от извършване на съответното плащане данъчна фактура за сумата.

/2/ Всички разходи, свързани с ползването на имота- електроенергия, вода, сот, и др. се заплащат от НАЕМАТЕЛЯ по показанията на контролни уреди и счетоводни справки и документи, изготвени от НАЕМОДАТЕЛЯ, едновременно с наемната цена и при същите условия и срокове. В случай, че няма възможност за монтиране на междинен измервателен уред, разходите се заплащат на база изчисления на НАЕМОДАТЕЛЯ за използваните консумативи.

/3/Разходите за монтаж на собствени електромер и водомер са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

/4/. Разходите за такса битови отпадъци за наетите части от „имота” се заплащат от НАЕМАТЕЛЯ отделно от уговорения наем. Размерът на дължимата сума се определя едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ, пропорционално на наетите части, за което НАЕМОДАТЕЛЯТ издава фактура на НАЕМАТЕЛЯ. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да застрахова имота в полза на „МБАЛ-Пазарджик“ АД и да заплаща премиите по застраховката.

/5/ Разходите за ремонт и поддръжане на общи или общо използвани части на Обекта, поддръжка на всички тръбопроводи, тръби, кабели, врати, прозорци и други общи за обекта съоръжения и оборудване, почистване и обща поддръжка на всички общи части на Обекта, включително и унищожаване на вредители, постоянна поддръжка ремонт на физическата конструкция на сградата, в която е разположен Обектът, постоянна поддръжка на системата за отопление, разходите за прокарване на всички ел. проводни, топлопроводи, ВиК инсталации, инсталации за въздух и други подобни, до границите на имота, предмет на този договор; поддръжка на пожароизвестителна и пожарогасителна техника са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.3./1/. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предаде имота на НАЕМАТЕЛЯ.

/2/ Предаването се извършва с подписан от двете страни приемо-предавателен протокол.

/3/.Предаването на имота след изтичане срока на настоящия договор се извършва с приемо-предавателен протокол подписан от двете страни.

Чл.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостатъци в имота, за които НАЕМАТЕЛЯТ е знаел или при обикновено внимание /оглед/ е могъл да узнае.

II.НАЕМНА ЦЕНА И ДРУГИ РАЗХОДИ. СРОКОВЕ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ.

Чл.5./1/. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ месечно – наемна цена в размер на лв./шестстотин двадесет и пет/лева без ДДС месечно.

/2/. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да поиска на всеки шест месеца през времетраенето на този договор да се коригира наемната цена. Коригирането се извършва

на база оценка от лицензиран оценител за средната промяна на наемната цена за аналогични обекти, ползвани за същите цели като наетия имот, като за целите на промяната се сключва допълнително споразумение към настоящия договор.

/3/. Наемната цена се заплаща не по-късно от последното число на текущия месец по банков път. За всеки ден закъснение в плащането на наемната цена или дължим консуматив, след изтичането на 30 тридесет дни от определената в договора дата за плащане, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ лихва за забава.

/4/. Стойността на разходваните електрическа енергия, вода, топлоенергия и др. се отчитат въз основа на показанията на измервателните уреди и се заплащат по банков път до 10-то число на месеца, следващ този, през който е осъществено ползването на консумативите-ел.енергия, вода и др.

/5/. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща съответна на ползваната площ част от такса битови отпадъци, въз основа на данните, отразени в издаваните от НАЕМОДАТЕЛЯ фактури и в срок до 10/десет/ дни от получаването на фактурите.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.6. Настоящият договор за наем се сключва за срок от 5 /пет /години, като договорът влиза в сила от датата на приемане-предаване на имота по чл.1 с двустранен протокол, в който се записва датата на предаване. Протоколът за установяване датата на предаването, съответно приемането се изготвя и подписва в два екземпляра от надлежно упълномощени/оправомощени от страните по договора лица.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.7. /1/ Наемодателят е длъжен да предаде имота описан в чл.1 на Наемателя. Предаването се извършва по силата на приемно – предавателен протокол, подписан от упълномощени/оправомощени представители на страните, в който се описва фактическото състояние на имота към момента на предаването му, както и данните от уредите за отчитане на електроенергия и вода.

/2/ Извършваните подобрения и преустройства на отдаденият под наем имот се извършват въз основа на изричното писмено съгласие на Наемателя, като същите при условията на прекратяване на договора остават в собственост на Наемодателя.

/3/ Копие от всички документи по извършвани преустройства се предават на Наемодателя.

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на достъп по всяко време до уредите за контролно мерене – електромер и водомер.

Чл.9. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получава в срок месечния наем за имота, сумите за разходи за консумативи /ел.енергия, вода и др./, съответната част от такса битови отпадъци, уговорените неустойки в сроковете и при условията на настоящия договор.

Чл.10. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да обезпечи несмушаваното ползване на наетия имот, при което има право да осъществява контрол относно стопанисването на имота, поддържането на санитарно - хигиенни норми при осъществяване дейността и ползването му съобразно неговото предназначение. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на достъп до имота , за да се увери, че действително имота се стопанисва с грижата на “добър стопанин” и по предназначение. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва проверки по отношение на договорното използване на обекта и за наличие на повреди по вина на НАЕМАТЕЛЯ.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.11. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да стопанисва имота с грижата на добър стопанин и да го използва само и единствено съобразно неговото предназначение, посочено в договора.

/1./ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да осигури за своя сметка необходимото за експлоатацията на обекта оборудване и/или обзавеждане.

/2./ НАЕМАТЕЛЯТ има право след предварително писмено съгласуване с НАЕМОДАТЕЛЯ да извършва подобрения и преустройства, необходими за осъществяване на дейността по чл. 1, след получаване на изрично писмено съгласие от Наемодателя, само при наличие на одобрени от компетентните органи архитектурно-строителни планове, както и въз основа на указания от компетентни органи. Всички строителни и монтажни работи и ремонти се извършват и са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ. Направените от Наемателя подобрения в имота остават в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ и не са за сметка на наемната цена или други дължими суми. Копие от всички документи по извършвани преустройства се предават на Наемодателя. Не са подобрения техническото оборудване и/или апарати, съоръженията инсталирани от НАЕМАТЕЛЯ за нуждите на експлоатацията на обекта. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ги демонтира и премахне от имота при прекратяване на настоящия договор.

/3./НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава имота под наем на трети лица под каквото и да е форма, вкл. с договор за съвместна дейност извън посочената в чл.1, ал.1 дейност. В този случай Наемодателят писмено предупреждава Наемателя да отстрани нарушенията, като за целта му дава подходящ срок. В случай, че Наемателят не изпълни това искане, Наемодателят може да предприеме действия по прекратяване на договора.

/4./ Повредите на имота, които са резултат от ползването му от страна на НАЕМАТЕЛЯ или са причинени виновно от него, негови работници и/или служители, подизпълнители, доставчици и др. се отстраняват за негова сметка. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да поддържа за своя сметка чистотата на прилежащата територия и коридор /ако е приложимо/ на наетия имот. НАЕМАТЕЛЯТ охранява обекта със свои сили и средства.

/5./НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да уведомява НАЕМОДАТЕЛЯ за всички посегателства върху имота от страна на трети лица. Наемодателят не дължи обезщетение при външни посегателства, породени от трети лица, както и когато имота по чл.1 е обект на престъпление. Наемодателят не носи никаква отговорност по отношение на работниците и служителите, подизпълнители на Наемателя, при телесни увреждания, злополуки или смърт по време на работа.

/6/. След прекратяване действието на договора НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен в срок от 30/тридесет/ дни да върне имота с приемо - предавателен протокол на НАЕМОДАТЕЛЯ. В случай, че този срок не бъде спазен от неговото изтичане до датата на приемо-предавателния протокол НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прихваща дължимите суми от гаранционната вноска, за което уведомява Наемателя. В този случай, ако Наемателя не възстанови веднага пълния размер на гаранционната вноска в полза на Наемодателя, последния има право да прекрати договора едностранно и без предизвестие. Ако НАЕМАТЕЛЯТ освободи имота без изготвяне на двустранен приемо-предавателен протокол, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да изготви едностранно такъв в тридневен срок от узнаването, а констатациите, отразени в него се приемат за окончателни. В случай, че имотът не се предаде на НАЕМОДАТЕЛЯ и се установят увреждания, НАЕМАТЕЛЯТ отговоря, съгласно изготвения едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ констативен протокол.

Чл.12. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща месечната наемната цена до 10-то число на следващия месец по банкова сметка.

Чл.13./1/.При упражняване на дейността, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да спазва правилата за безопасност и хигиена на труда, опазване на околната среда, хигиенно-санитарните и противопожарни изисквания, в съответствие с действащите правни норми. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да съхранява и изхвърля генерираните от дейността си битови и опасни отпадъци и други отпадъци на предвидените за целта места. Наложените санкции от органи за допуснати нарушения във връзка с горното са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

/2/ При необходимост от съгласуване на дейности с външни организации и институции, същото се извършва от и за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.14. Да полага необходимите грижи за правилното стопанисване и поддържане на имота, поема всички текущи разходи и да не допуска увреждането, завладяването и ползването му от други лица.

Чл.15. Да ползва предоставения имот за задоволяване на нуждите си съобразно неговото предназначение и предназначението му по настоящия договор.

Чл.16. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да поддържа имота и върне на НАЕМОДАТЕЛЯ след прекратяване на договора.

Чл.17. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава за своя сметка да постави отделни водомер и електромер, с оглед задължението му да заплаща консумативните разходи, в срок от 3 /три/ месеца от подписването на договора.

Чл.18. Извършването на ремонти се реализира за сметка на НАЕМАТЕЛЯ само след изрично писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ. След изтичане срока на договора или при прекратяването му направените подобрения в имота остават в собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, който не дължи обезщетение за тях.

Чл.19. Да изготви за своя сметка необходимата проектна документация в случай че такава е необходима, както и да извърши за своя сметка съответните съгласувателни процедури с компетентните органи за осъществяване на определената по договор дейност. Наемателят има право да постави фирмени надписи и знаци след получаване на разрешения от компетентните органи.

VI. НЕУСТОЙКИ

Чл.20. /1/. При неизпълнение на което и да е задължение по чл.5 от настоящия договор НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на неустойка в размер на едномесечната наемна цена, която НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати в десет дневен срок от получаване на писменото искане. При неизпълнение на което и да е от другите задължения на НАЕМАТЕЛЯ от настоящия договор НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на неустойка в размер на 2- месечни наемни вноски, заедно с основния лихвен процент за страната за съответния период на ден, след като НАЕМОДАТЕЛЯТ е отправил писмена покана за отстраняване на неизпълнението, които НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати в едномесечен срок от получаване на писменото искане. При повторно и всяко следващо неизпълнение на едно и също задължение НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да поиска неустойка в размер на 3-месечни наемни вноски, които НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати в десет дневен срок от получаване на писменото искане. При забава на НАЕМАТЕЛЯ да предаде имота, продължила повече от 7 календарни дни след получаване на писмена покана да го предаде, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на обезщетение за претърпените от неизпълнението или забавеното изпълнение вреди в размер на 6 месечни наемни вноски за всеки месец държане без правно основание, които НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати в едномесечен срок от получаване на писменото искане. При неизпълнение на което и да е от задълженията на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ има право на неустойка в размер на 2- месечни наемни вноски, заедно с основния лихвен процент за страната за съответния период на ден, след като НАЕМАТЕЛЯТ е отправил писмена покана за отстраняване на неизпълнението.

/2/ Освен неустойката по ал.1, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да търси и лихвите за забава.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.21. Настоящият договор се прекратява:

/1/. с изтичане на срока.

/2/. по взаимно съгласие между страните в писмена форма.

/3/. с едномесечно писмено предизвестие от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ.

/4/. с едномесечно писмено предизвестие от страна на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.22. Договорът може да бъде прекратен едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ без предизвестие, при:

- а) неплащане на две месечни наемни вноски и/или на други разходи по чл. 5 от този договор, като задълженията за този период остават действащи задължения за НАЕМАТЕЛЯ;
- б) системно неплащане на наема в срок;
- в) системно неизпълнение на задълженията по договора;
- г) извършване на надстрояване или пристрояване, когато се засяга ползвания имот, без предварително писмено съгласуване от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ;
- д) лошо стопанисване от страна на НАЕМАТЕЛЯ;
- е) преотдаване на имота на други лица или използването му за други цели, различни от предназначението му от страна на НАЕМАТЕЛЯ;
- ж) ликвидация, обявяване в несъстоятелност, прекратяване дейността на НАЕМАТЕЛЯ;
- з) неизпълнение в срок на други задължения от този договор.

Чл.23. Наемното правоотношение може да бъде прекратено от всяка една от страните по договора с отправено едномесечно писмено предизвестие.

Чл.24. Наемното правоотношение може да бъде предсрочно прекратено от НАЕМОДАТЕЛЯ с шестмесечно предизвестие, при възникнала нужда за ползване на помещенията или имота ползвани от НАЕМАТЕЛЯ за осъществяване на медицинска дейност.

Чл.25. При нанесени повреди на наетия недвижим имот, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да възстанови щетите за своя сметка или да заплати на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение в размер на пазарната цена към датата на прекратяване на договора, изчислен от вещо лице.

За всички неуредени в настоящия договор въпроси се прилага действащото българско законодателство. Всички изменения и допълнения на договора са валидни, ако са изготвени в писмена форма и подписани от двете страни. Всички съобщения, покани, искания, предупреждения се считат за изпратени на посочените в договора адреси. Страните ще решават всички спорове, възникнали относно изпълнението на настоящия договор по взаимно споразумение, когато това е невъзможно- по съдебен ред чрез компетентния съд в гр.Пазарджик.

Настоящият договор се подписа в два еднообразни екземпляра.

Приложения:

НАЕМАТЕЛ: _____

НАЕМОДАТЕЛ: _____