



**“СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ ПО
АКУШЕРСТВО И ГИНЕКОЛОГИЯ – МАЙЧИН ДОМ” ЕАД**

гр.София, ул.”Здраве” № 2, тел: 02/9172499, факс: 02/9520305, E-mail: office@maichindom.com

ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГ С ТАЙНО НАДДАВАНЕ

**ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА МЕДИЦИНСКИ КАБИНЕТИ НА ПАРТЕРЕН
ЕТАЖ, В НИСКОТО ТЯЛО В СГРАДАТА НА „СБАЛАГ – МАЙЧИН ДОМ” ЕАД
ГР. СОФИЯ, УЛ.”ЗДРАВЕ” № 2**

УТВЪРДЕНА С РЕШЕНИЕ № РД-09-107/29.12.2021 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

- 1. Решение № РД-09-107/29.12.2021 г. на изпълнителния директор на “СБАЛАГ – Майчин дом” ЕАД**
- 2. Обявление за провеждане на търга**
- 3. Условия за участие в търга**
- 4. Проект на договор за наем**
- 5. Образци на документи**

Изготвил: /П/

(адв. Стефка Драгомирова – обслужващ юрист)

Съгласували: /П/

(Петко Панов – заместник директор ИД)

/П/

(Наталия Лалева – финансов контролър)

/П/

(Мая Гьошева- главен счетоводител)

УСЛОВИЯ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА

I. Описание на обекта и срок на наемното правоотношение

1.Обект на търга е отдаване под наем на два медицински кабинета, находящи се на партерен етаж, в ниското тяло в сградата на „СБАЛАГ – Майчин дом” ЕАД в гр. София, ул.”Здраве” № 2:

медицински кабинет № 179 с площ 18,54 м², предназначен за амбулатория за дентална помощ

медицински кабинет № 180 с площ 18,54 м², предназначен за амбулатория за първична медицинска помощ

2. Титуляр на правото на собственост върху недвижим имот е „СБАЛАГ – Майчин дом” ЕАД, регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 000689182.

3.Кабинетите са самостоятелни помещения с общ коридор и санитарен възел; кабинетите са с монтирана ПВЦ дограма, от външната страна са монтирани метални предпазни решетки; с чугунени радиатори за отопление и осигурено централно парно отопление; стандартна електрическа инсталация, свързана с електроразпределителната и електропреносна мрежа; охраняем паркинг; отлична транспортна достъпност в централен район на гр. София; състоянието на кабинетите е добро, в експлоатация.

4.Достъпът до помещенията контролиран от охрана. Свободният достъп за наемателите и пациенти е ограничен в периода от 8.00 до 20.00 часа в работни дни. В неработни дни не е възможно да се изпълнява дейност в наетите кабинети.

5. Кабинетите се отдават под наем без медицинско оборудване и обзавеждане.

6. Кабинетите се отдават под наем за **срок от 3 (три) години**.

II. Цена и начин на плащане

1. Началната минимална месечна наемна цена е в размер на:

медицински кабинет № 179 - **450 лева без включен ДДС**

медицински кабинет № 180 - **450 лева без включен ДДС**

Стъпка на наддаване за всеки от обектите е 2% от началната наемна цена - **9 (девет) лева**.

2.Началната месечна наемна цена е определена с решение на Съвета на директорите по т.2 от протокол № 5 от 31.03.2021 г. въз основа на приетата оценка за определяне на начална месечна наемна цена, изготвена от независим лицензиран оценител.

3.В наемната цена не се включват консумативните разходи, свързани с ползването на помещенията.

4. Месечната наемна цена се заплаща до 10-то число на текущия месец, за който е дължима, въз основа на издадена фактура.

5.Консумативните разходи за електроенергия, топлоенергия, вода, смет и други разходи, свързани с ползването на кабинетите се заплащат в размер, определен пропорционално на площта на всеки отдаден под наем обект към площта на лечебното заведение въз основа на стойността на месечните фактури за съответния разход.

6. Консумативните разходи се заплащат ежемесечно до 30-то число на месеца въз основа на издадена фактура.

7. Всички дължими плащания се извършват по банкова сметка с титуляр „СБАЛАГ - Майчин дом” ЕАД в “Централна кооперативна банка” АД IBAN: BG53CECB979010C6618500 BIC: CECBBSGF.

III. Специални изисквания към кандидатите в търга

1. Кандидатът трябва да отговаря на изискванията на Закона за лечебните заведения за амбулатории за първична медицинска помощ или дентална помощ.

2. Кандидатът да не е в процедура на ликвидация или несъстоятелност, да няма публични задължения към държавата или общината.

3. Кандидатът да няма непогасени задължения към „СБАЛАГ - Майчин дом” ЕАД.

4. Кандидатът, определен за наемател е длъжен да извърши за своя сметка строително-ремонтни дейности на обекта и да осигури необходимото оборудване и обзавеждане с цел използване по предназначението, за което се отдават под наем.

5. Кандидатът е длъжен за запази предназначението на наетия обект за целия срок на договора за наем.

IV. Указания за подготовка и подаване на офертата

1. При изготвяне на офертата всеки кандидат трябва да се придържа точно към условията и изискванията, посочени в тръжната документация. Поставянето от страна на кандидата на условия и изисквания, които не отговарят на обявените, води до отстраняване на този кандидат от участие в тръжната процедура.

2. Всяка оферта следва да бъде оформена по приложените към документацията образци. Представянето на оферта задължава кандидата да приеме напълно всички изисквания и условия, посочени в тази документация.

3. Всички документи се представят на български език. Ако кандидатът представя документи на чужд език, същите трябва да бъдат придружени с превод на български език, към който се прилагат и съответните оригинали.

4. Когато кандидат – чуждестранно лице представя документи на чужд език относно своята търговска или съдебна регистрация, издадени от компетентен орган в държавата, в която е установен, тези документи следва да бъдат представени в официален превод.

5. Кандидатите не са длъжни да представят документи за обстоятелства, които са публично достъпни в Търговския регистър на Агенцията по вписванията. В този случай кандидатът е длъжен само да впише своя ЕИК в офертата.

6. Всички документи, които не са оригинални и за които няма специални изисквания за формата на представяне, следва да бъдат заверени с текст "Вярно с оригинала" и подпис на законния представител на кандидата или на упълномощено лице съгласно нотариално завереното пълномощно и с печат на кандидата.

7. Всички документи в офертата се подписват от лицата, които представляват кандидата съгласно търговската му регистрация или от изрично упълномощен представител с пълномощно с нотариална заверка на подписите.

8. Пълномощното следва да съдържа всички данни на упълномощител и упълномощен, както и изрично изявление, че упълномощеното лице има право да подписва документи по офертата и да представлява кандидата в тръжната процедура и да подписва документи за участие включително и договора за наем.

9. Кандидатът ще бъде отстранен от участие в процедурата ако е представил оферта, която е непълна или не отговаря на изискванията на настоящата документация.

10. Офертата за участие в търга се представя в **запечатан непрозрачен плик**, окомплектована с всички необходими документи, съгласно изискванията на настоящата документация.

Върху плика кандидатът **задължително** посочва следните данни: наименованието/името на кандидата, имена на представляващия или имена на упълномощеното лице, цялостното наименование на обекта на търга, адрес за кореспонденция, телефон и електронен адрес

11. Разходите, свързани с изготвянето и подаването на офертата са за сметка на кандидата.

12. Офертите се представят в деловодството на „СБАЛАГ - Майчин дом“ ЕАД, на партерен етаж, в централното фоайе на сградата, гр.София, ул. „Здраве“ № 2, в срока, посочен в обявата.

13. Ако кандидатът изпраща офертата чрез препоръчана поща или куриерска служба, същите са за сметка на кандидата. В този случай той следва да изпрати офертата по начин, обезпечаваш нейното получаване на посочения адрес и до изтичане на срока за подаването, посочен в публикуваната обява. Рискът от забава или загубване на офертата е за сметка на кандидата.

14. Офертите трябва да бъдат валидни най-малко 60 (шестдесет) календарни дни, считано от крайния срок за подаване на офертите. При необходимост изпълнителният директор има право да поиска от кандидатите да удължат срока на валидност на офертите, когато той е изтекъл преди да е завършила тръжната процедура.

15. Офертата за участие в търга се подава от кандидата или от упълномощен от него представител, чрез пощенска или друга куриерска услуга с препоръчана пратка с обратна разписка, в срока посочен в обявата, на адрес “Специализирана болница за активно лечение по акушерство и гинекология Майчин дом” ЕАД, ул. “Здраве” № 2, в деловодството на болницата, на партерен етаж в централното фоайе.

16. При приемане на офертата върху плика се отбелязват поредният номер, датата и часът на получаване, като тези данни се записват във входящ регистър и на приносителя се издава документ.

17. Оферта, която е представена или получена след изтичане на крайния срок за получаване или в незапечатан или с нарушена цялост плик не се приема.

18. Върху плика се отбелязват името на кандидата или името на упълномощеното лице и цялостното наименование на обекта на търга, за който с подават документи.

19. Всеки кандидат следва да представи следните документи за участие в тръжната процедура:

1. Списък на документите, съдържащи се в офертата, подписан от кандидата по образец. В списъка кандидатът следва да опише всички представени от него документи и допълнително предоставена информация.

2. Административни сведения (по приложения образец);

3. Заявление за участие, изготвено (по приложения образец);

4. Представяне на кандидата в свободен текст;

5. Копие от документа, удостоверяващ изискванията на Закона за лечебните заведения за амбулатория за първична медицинска помощ или дентална помощ;

6. Декларация, че кандидатът не е обявен в несъстоятелност, не е в процедура за обявяване в несъстоятелност и не се намира в процедура на ликвидация (по приложения образец);

7. Декларация, че кандидатът няма публични задължения към държавата и общината и непогасени задължения към „СБАЛАГ - Майчин дом” ЕАД (по приложения образец);

8. Декларация за извършен оглед на обекта;

9. Заверено копие на документа за внесен депозит за участие;

10. Нотариално заверено пълномощно за участие в тръжната процедура в случай, че документите, не са подписани от представляващия кандидата;

11. Ценово предложение, изготвено по приложения образец, поставено в отделен запечатан и непрозрачен плик (по приложения образец).

11.1. В ценовото предложение кандидатът следва да посочи предлаганата месечна наемна цена в български лева без включен ДДС.

11.2. Предлагана месечната наемна цена не може да бъде по-ниска от началната наемна цена с добавената минималната стъпка на наддаване, посочени в решението, обявлението и настоящата документация.

Всички документи, изготвени от кандидата се представят в оригинал.

Всички представени от кандидата документи от компетентен орган или трето лице се представят в оригинал или заверени от кандидата копия с подпис на лицето, представляващо кандидата или на пълномощника и мокър печат.

Образците към настоящата документация са задължителни за кандидатите и не подлежат на промяна.

V. Провеждане на търга

1. Търгът се провежда на дата, място и час, посочени в публикуваната обява.

2. Търгът се провежда от назначена от изпълнителния директор на „СБАЛАГ-Майчин дом” ЕАД комисия.

3. Комисията провежда работата по разглеждане и оценяване на предложенията в закрити заседания.

4. В деня на провеждането на търга председателят на комисията разпечатва подадените пликове по реда на тяхното постъпване и комисията проверява дали са спазени условията за участие в търга.

5. Комисията се произнася по редовността на подадените документи и по допускането до участие в търга.

6. В случай, че установи непълнота на представените документи или неспазване на изискванията, посочени в документацията, комисията отстранява от участие нередовния кандидат.

7. Комисията отваря ценовите предложения на редовните кандидати.

8. Ценовите предложения се подписват от всеки член на комисията по търга. Редовно подадените заявления се класират според размера на предложената цена.

9. Комисията класира допуснатите до участие ценови предложения според размера на предложената цена по следната формула:

$$K_1 = \frac{\text{ПНЦ}}{\text{ПМНЦ}} \times 100, \text{ където:}$$

ПНЦ - предложена месечна наемна цена.

ПМНЦ – предложена най-висока месечна наемна цена;

10. При предложена еднаква най-висока цена от повече кандидати търгът продължава между тях с явно наддаване.

11. Комисията съставя протокол за разглеждане, оценяване и класиране на подадените предложения, в който се посочват данни за постъпилите предложения, обстоятелства по редовността на подадените документи, предложените от кандидатите цени, класирането на ценовите предложения и предложението за сключване на договор за наем.

12. Протоколът от работата на комисията, подписан от всички членове заедно с придружаващата документация се представя на Изпълнителния директор за утвърждаване в тридневен срок от приключване на работата на комисията.

13. Изпълнителният директор утвърждава протокола с класирането на кандидатите в 7-дневен срок от получаването му.

14. Кандидатите се уведомяват писмено за резултатите от търга, а на спечелилия търга кандидат се посочва и срока, в който следва да се яви за сключване на договора за наем и за внасяне на депозитна вноска.

19. При неявяване на спечелилия търга в указания му срок и/или неизпълнение на останалите условия, посочени в уведомителното писмо, същия губи правото за сключване на договора за наем на обекта като внесения депозит за участие не се възстановява. В този случай договор за наем се сключва с класирания на второ място кандидат.

20. Депозитните вноски на кандидатите се възстановяват в петнадесетдневен срок след уведомяването им за резултатите от проведения търг.

ДОГОВОР ЗА НАЕМ на медицински кабинет

Днес,/...../2022 г., в гр. София между:

“Специализирана болница за активно лечение по акушерство и гинекология - Майчин дом” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр.София, 1431 ул."Здраве" № 2, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 000662769, № по ДДС BG000662769, представлявано от **проф. д-р Иван Костов, д.м.н.**, в качеството му на **Изпълнителен директор**, наричано в договора **НАЕМОДАТЕЛ**

и

..... със седалище и адрес на управление гр. София
....., ЕИК, представлявано от
....., наричано в договора **НАЕМАТЕЛ**,

на основание чл. 228 - чл. 239 от Закона за задълженията и договорите и чл.29, ал.3 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия, в съответствие с утвърдения от Изпълнителния директор протокол за резултатите от работата на комисията, назначена със заповед № РД-09-..... от г. от проведения търг с тайно наддаване се сключи настоящия договор за наем при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване медицински кабинет № 179 предназначен за амбулатория за първична дентална помощ/медицински кабинет № 180, предназначен за амбулатория за първична медицинска помощ, с площ 18,54 м², разположен на партерния етаж в ниското тяло на болничната сграда, находяща се в гр. София, ул."Здраве" № 2, наричан в договора „ИМОТА”. Кабинетът се предоставя за ползване заедно с общ коридор и санитарен възел.

(2) Имотът се предоставя за ползване от лечебно заведение за първична извънболнична медицинска помощ/за деална помощ (ПИМП/ДП). Наемателят се задължава да използва имота съгласно посоченото предназначение, в съответствие със законовите изисквания, клаузите на договора и условията на тръжната документация за отдаване на имота под наем.

(3) Имотът се предоставя в състоянието, в което се намира към датата на провеждане на търга за отдаване под наем и без оборудване и обзавеждане.

(4) За привеждане на имота в съответствие с нормативно установените и санитарно-хигиенни изисквания за лечебно заведение за ПИМП/ДП, НАЕМАТЕЛЯТ извършва за своя сметка ремонт на наетото помещение, предоставено под наем и закупуване на необходимото медицинско оборудване и обзавеждане. Стойността на вложените от НАЕМАТЕЛЯ средства за СМР и оборудване не подлежи на възстановяване от НАЕМОДАТЕЛЯ или на приспадане от наемната цена.

Чл.2. (1) Договорът за наем се сключва за срок от три години, считано от датата на двустранно подписан протокол за предаване на владението, но не по-късно от 30 дни от датата на подписване на договора.

(2) При писмено искане НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ гратисен период от 1 (един) месец за извършване на строително-ремонтни и организационни дейности по подготовка и привеждане на наетото помещение в съответствие със нормативните изисквания за експлоатация, в рамките на който, НАЕМАТЕЛЯТ не дължи заплащане на месечен наем.

(3) Гратисният период започва от датата на предаване на помещението от Наемодателя на Наемателя с протокола за въвод във владение. за съответния обект.

II. НАЕМНАТА ЦЕНА И УСЛОВИЯ НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 3. (1) Месечната наемна цена на имота е в размер на (.....) лева без включен ДДС.

(2) Към наемната сума се начислява ДДС, който е за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл. 4. В наемната цена не се включват консумативните разходи за електроенергия, за топлинна енергия, за вода, за сметоизвозване и други разходи, свързани с ползването на наетия имот.

Чл. 5. (1) НАЕМАТЕЛЯТ заплаща попадащата му се част от консумативните разходи за електрическа енергия, топлоенергия, вода, сметоизвозване на битови отпадъци и други разходи, свързани с ползването на наетия имот въз основа на стойността на месечните фактури за дължимите суми от НАЕМОДАТЕЛЯ към доставчика на съответната доставка/услуга.

(2) Дължимите суми за консумативни разходи се определят като процент от съответната месечна сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ, определен пропорционално на площта на отдадения под наем обект към площта на лечебното заведение.

Чл. 6. (1) Наемната цена за имота се плаща ежемесечно до 10-то число на текущия месец въз основа на издадена от НАЕМОДАТЕЛЯ фактура.

(2) Консумативните разходи се заплаща ежемесечно до 30-то число на месеца въз основа на издадена от НАЕМОДАТЕЛЯ фактура.

(3) НАЕМАТЕЛЯТ плаща дължимите суми по настоящия договор по банковата сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ в срок от три работни дни от датата на издаване на фактурата за съответното плащане.

(4) Всички банкови такси и/или комисионните, свързани с плащането на дължимите суми са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

(5) При забавено плащане на дължимите суми повече от 3 работни дни след издаване на фактурата, НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на 0,5% дневно върху стойността на забавеното плащане.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 7. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава предаде на НАЕМАТЕЛЯ имота в 30-дневен срок от подписване на настоящия договор с предавателно-приемателен протокол, в състоянието в което се намира към момента на провеждане на търга за отдаване под наем.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да обезпечи несмушавано ползване на наетия имот от НАЕМАТЕЛЯ.

(3) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да осигурява безпрепятствен достъп на пациенти, персонал и трети лица до наетото помещение, както и в случай на спешност през входа на спешно приемно отделение.

Чл. 8. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да оказва съдействие на НАЕМАТЕЛЯ за регистрацията на наетия кабинет за извършване на ПИМП/ДП.

Чл. 9. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на свободен достъп до наетите помещения за да извършва проверка по отношение на договорното използване на имота и за наличие на повреди по вина на НАЕМАТЕЛЯ.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да контролира НАЕМАТЕЛЯ за спазване на условията, при които обекта е отдаден под наем и на условията, свързани с неговата експлоатация.

(3) При извънредни и неотложни случаи, в това число при необходимост от неотложни ремонти или друг спешен случай по преценка на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да предостави незабавен достъп до наетите помещения без да има нужда от писмено уведомление.

(4) При отказ на НАЕМАТЕЛЯ да допусне до имота НАЕМОДАТЕЛЯ за осъществяване на контрол или при констатирано нарушение на договорните условия,

НАЕМОДАТЕЛЯТ отправя писмена покана за осигуряване на достъп или за отстраняване на нарушението. В поканата НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да даде подходящ за това срок, след изтичането на който той има право да прекрати договора едностранно.

IV. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл. 10. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща определената наемна цена за имота, както и всички консумативни и други разходи, свързани с ползването му при условията на раздел II.

(2) При неплащане на наемната цена или консумативните или други разходи за повече от два месеца или при просроченото им плащане повече от три последователни месеца, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора едностранно по вина на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл.11. (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да извърши строително – монтажни работи на имота и да осигури необходимото оборудване и обзавеждане с оглед привеждането му в състояние за ползване съгласно договореното предназначение.

(2) Всички подобрения в наетия имот, независимо дали са извършени със или без съгласието на НАЕМОДАТЕЛЯ, остават в наетото помещение след прекратяване на договора, като собствеността върху тях автоматично преминава в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ, освен ако той не изиска премахването им.

Чл.12. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва имота по предназначението, за което е отдаден под наем - за извършване на ПИМП/ДП през целия договорен срок.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да съобрази работното време на кабинета с правилата, установени в болницата.

Чл.13. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да сигури за своя сметка всички документи, регистрации или разрешения, необходими за осъществяване на дейността, за която е наел обекта и да извършва дейността си в съответствие с нормативните изискванията за осъществяване на медицинска дейност.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да спазва всички административно-технически и други изисквания, свързани с вътрешния ред в лечебното заведение, както и на установените правила за противопожарна и техническа безопасност, да отговаря за противопожарната охрана в наетия имот и да осигурява противоепидемичен режим.

(3) НАЕМАТЕЛЯТ заплаща всички глоби и други санкции, наложени от компетентните органи във връзка с констатирани нарушения при ползването на имота, извършени от него или от лица, за които той отговаря.

Чл.14. Разходите за поддържането и текущите ремонти на отдадения под наем имот се извършват от НАЕМАТЕЛЯ и са за негова сметка.

Чл.15. НАЕМАТЕЛЯТ заплаща за своя сметка разходите за отстраняване на всички повреди, възникнали по време на действие на договора, в наетия имот, които са виновно причинени от него или се дължат на обикновеното им потребление. Когато повредите са дължат на причини, за които НАЕМАТЕЛЯ не отговаря, той може да извърши ремонта след предварителна договореност с НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл.16. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да съобщава на НАЕМОДАТЕЛЯ за повредите и посегателствата, извършени в наетия имот в тридневен срок от възникването им.

Чл.17. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва имотът, включително прилежащите площи от общите части от сградата, с грижата на добър стопанин, както и да ги поддържа в съответствие със санитарно-хигиенни норми и вътрешния ред в болницата.

Чл.18. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да поставя рекламни пана, табели, плакати и други рекламни материали в наетия обект или прилежащите части, без изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл.19. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да извършва преустройства или реконструкция на наетия имот без изричното предварително съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл.20. НАЕМОТЕЛЯТ няма право да отдава под наем наетия имот на трети лица включително по договор за съвместна дейност. При неизпълнение на това задължение НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора едностранно и без предизвестие.

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 21. Договорът се прекратява с изтичане на срока на договора.

Чл. 22. Договорът може да бъде прекратен предсрочно в следните случаи:

(1) по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;

(2) при възникване на спешна необходимост от наетия имот за нуждите на НАЕМОДАТЕЛЯ - с тримесечно писмено предизвестие до НАЕМОТЕЛЯ. В този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ дължи обезщетение на НАЕМОТЕЛЯ в размер на остатъчната стойност на направените инвестиционни разходи за СМР на наетия имот.

(3) при съществено неизпълнение на някое от задълженията по настоящия договор от страна на НАЕМОТЕЛЯТ. В тези случаи НАЕМОДАТЕЛЯТ изпраща писмено уведомление до НАЕМОТЕЛЯ, с което му определя подходящ срок за отстраняване на неизпълнението с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален

Чл.23. (1) Договорът се прекратява предсрочно поради виновно поведение на НАЕМОДАТЕЛЯ без предизвестие от НАЕМОДАТЕЛЯ, на основание чл. 87, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите в следните случаи:

1. поради неплащане на наемната цена и другите договорени плащания, свързани с ползването на наетия имот за повече от два месеца или при просроченото им плащане повече от три последователни месеца;

2. когато имотът не се ползва по предназначение;

3. поради извършване на преустройство или реконструкция на предоставените помещения без разрешение на НАЕМОДАТЕЛЯ;

4. при преотдаване ползването на имота на трети лица, включително по договор за съвместна дейност;

(2) В случаите по ал.1 НАЕМОДАТЕЛЯТ уведомява писмено НАЕМОТЕЛЯ за прекратяването (развалянето) на договора поради виновното му поведение.

Чл. 24. (1) При прекратяване на договора за наем НАЕМОТЕЛЯТ е длъжен да освободи наетия имот в 10-дневен срок и да го предаде на НАЕМОДАТЕЛЯ с предавателно-приемателен протокол.

(2) В случай, че НАЕМОТЕЛЯТ не предаде наетия имот в срока по предходния пункт той дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на наемната цена в двоен размер за периода на ползването му от датата на прекратяване на договора до датата на предаване на имота.

Чл. 25. В случай, че НАЕМОТЕЛЯТ едностранно преустанови изпълнението на договора и напусне наетия имот преди изтичането на договорния срок, без да е налице виновно поведение от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, НАЕМОТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на наемната цена в троен размер.

VI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Чл.26. (1) При подписване на договора за наем НАЕМОТЕЛЯТ е внесъл депозитна вноска в размер на два месечни наема, която да служи като обезпечение за прихващане на дължимите от НАЕМОТЕЛЯ суми за наем, консумативни разноси, дължими обезщетения или други дължими от НАЕМОТЕЛЯ суми.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ връща депозитната вноска или останалата част от нея след прихващане с дължимите и неизплатени от НАЕМОТЕЛЯ суми към датата на прекратяване на договора.

(3) НАЕМОДАТЕЛЯТ не дължи на НАЕМОТЕЛЯ лихва върху внесената депозитна вноска.

Чл.27. Всички изменения и допълнения на настоящия договор се извършват по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл.28. Всички споровете между страните във връзка с настоящия договор, включително и споровете, породени от или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване се уреждат чрез преговори между двете страни, а при непостигане на съгласие въпросите ще бъдат отнасяне за разрешавани от компетентния български съд по реда на ГПК.

Чл.29. За неуредените с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство.

Настоящият договор се подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ

Изпълнителен директор:
(проф. д-р Иван Костов, д.м.н.)

Главен счетоводител:
(Мая Гьошева)

Съгласувано:

.....
адв. Стефка Драгомирова – обслужващ юрист

.....
Наталия Лалева – финансов контролър

.....
Петко Панов – заместник директор ИД

НАЕМАТЕЛ

Управител:
(.....)