Образец

ПРОЕКТ НА ДОГОВОР

|  |
| --- |
| Днес, …………………. 2025 година, |
|  |
| **НЕК ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София , ул. “Триадица” № 8, ЕИК 000649348, представлявано от Мартин Георгиев, изпълнителен директор,чрез Иван Иванов, управител на предприятие “Язовири и каскади” в НЕК ЕАД, упълномощен с решениe на СД на НЕК ЕАД по т. II.1 от протокол № 59/19.11.2024 г.  от една страна, наричано по-долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ** и |
| със седалище и адрес на управление:  от друга страна, наричано по-долу за краткост **НАЕМАТАЛ** |
| С оглед това, че НАЕМАТЕЛЯТ упражнява дейност по изграждане, поддържане, и използване на клетъчна радиотелефонна мрежа, чрез която се предоставят далекосъобщителни услуги съгласно индивидуално Разрешение № ……………………, издадено от Комисията за регулиране на съобщения и |
|  |
| С оглед желанието на НАЕМАТЕЛЯ да подобри обхвата и капацитета на своята мрежа |
|  |
| сключиха настоящия договор за следното |
|  |
| **I. Предмет на договора** |
|  |
| **Чл. 1.** (1) Страните се съгласяват НАЕМОДАТЕЛЯТ да предостави на НАЕМАТЕЛЯ срещу заплащане: |
| А) правото да ползва съществуваща преградена площ от общо 35 кв.м., намираща се на второ ниво на водна кула Белмекен, намираща се в Язовирен район „Чаира“, община Белово) за монтиране и използване на телекомуникационни съоръжения, описани в чл.16 ал.1 на договора. |
| Б) правото да инсталира и ползва необходимото за функционирането на съоръженията оборудване, посочено в чл.16 ал.2 на договора. |
| (2) Всички предоставени площи по ал.1, от настоящия договор ще се наричат в този договор “*имота”.* |
| (3) Предоставените площи по ал.1 се считат за конкретизирани напълно с техническите задания и проектите за изграждането и монтирането на съоръженията и оборудването. |
| (4) НАЕМАТЕЛЯТ ще използва *имота* единствено и само за инсталиране и експлоатация на негови съоръжения и оборудване, които ще се използват единствено и само за осъществяване и подобряване на телекомуникационната дейност на НАЕМАТЕЛЯ. |
|  |
| **Чл. 2.** (1)НАЕМОДАТЕЛЯТ декларира, че е единствен собственик на *имота* и има право да сключва и изпълнява този договор. |
| (2) НАЕМОДАТЕЛЯТ декларира, че сключването и изпълнението на този договор не зависи от волята или даването на съгласие на трето лице, както и, че не е в противоречие с нормативен или индивидуален административен акт, който създава задължения за него. |
|  |
| **Чл. 3.** НАЕМАТЕЛЯТ гарантира, че оборудването и съоръженията, които ще бъдат инсталирани отговарят на българските и европейските стандарти за безопасност. |
|  |
| **Чл. 4.** Предаването на *имота* се извършва с протокол, в който се описват вида и състоянието му. |
|  |
| **II. Цена и начин на плащане:** |
|  |
| **Чл. 5.** (1) Срещу предоставените му права НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща месечна наемна цена в размер **на ………………………..(……………………………………………………………) лева, без ДДС.**  (2) Посочената наемната цена в чл. 5**.** (1) ще бъдеще бъде актуализирана **ежегодно** съгласно публикувания от НСИ индекс на инфлация за предшестващата година. В тези случаи наемната цена не може да бъде под договорената в чл.5 (1). |
|  |
| **Чл.****6.** (1) НАЕМАТЕЛЯТ ще заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ наемната цена на календарно тримесечие.  (2) НАЕМАТЕЛЯТ ще заплаща наемната цена за всяко тримесечие авансово в срок от 5 (пет) работни дни, считано от датата на получаване на (данъчна) фактура за предоставеното ползване на *имота*, но не по-рано от 1-во число на съответното календарно тримесечие.  (3) НАЕМАТЕЛЯТ ще заплаща наемната цена по банков път чрез банков превод по следната банкова сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ: |
|  |
| **Централна Кооперативна Банка” АД, IBAN: BG 41 CECB 9790 10F2 4277 00, BIC: CECBBGSF** |
| **Титуляр: НЕК ЕАД Предприятие „Язовири и каскади”**  (4) При сключването на договора НАЕМАТЕЛЯТ учредява депозит за изпълнението му в размер на двукратната наемна цена. Депозитът се възстановява в срок до 30 дни след прекратяването на договора в случай че НАЕМАТЕЛЯТ няма неизпълнени задължения, произтичащи от изпълнението му. |
|  |
| **Чл. 7** НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава до 10-то число от първия месец на календарния тримесечен период да предостави на НАЕМАТЕЛЯ фактура за предоставеното ползване и за дължимата наемна цена. |
|  |
| **III. Права и задължения на НАЕМОДАТЕЛЯ:** |
|  |
| **Чл. 8.** НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получава цената по чл.5. |
|  |
| **Чл. 9.** (1)НАЕМОДАТЕЛЯТ има право след изтичане на срока на договора да получи всички подобрения, извършени от НАЕМАТЕЛЯ в *имота.* |
| (2) Не се считат за подобрения и не остават в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ съоръженията и техническото оборудване, инсталирано от НАЕМАТЕЛЯ. Тях НАЕМАТЕЛЯТ има право и е длъжен да демонтира и вдигне в срока по чл.25 при прекратяване на настоящия договор. |
| **Чл. 10.** (1) При необходимост и след мотивирано писмено заявление от страна на НАЕМАТЕЛЯ,НАЕМОДАТЕЛЯТ може да му съдейства, като подпише необходимите документи за издаване от компетентните органи на виза за проектиране, разрешение за строеж, изготвяне, съгласуване и одобряване на подробен устройствен план и проектна документация, както и с придобиването на всички други документи, необходими за законосъобразно изграждане и ползване на съоръженията и оборудването.  (2) Посочените в ал. 1 правни и фактически действия се извършват в случай че същите няма да окажат въздействие по отношение дейността за която е изградена и се експлоатира водната кула. |
| (3) НАЕМОДАТЕЛЯТ ще осигури подходящи условия НАЕМАТЕЛЯТ необезпокоявано да монтира, инсталира и впоследствие експлоатира и поддържа съоръженията и оборудването си в *имота*.  (3) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен по време на действието на настоящия договор да не извършва никакви действия и/или бездействия, с които да излага на опасност, поврежда, пречи или застрашава целостта или функционирането на съоръженията и/или оборудването.  (4) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да не извършва никакви правни или фактически действия, който да създават пречки, безпокойство или неудобство на НАЕМАТЕЛЯ при използването на *имота* при условията и за целите на настоящия договор.  (5) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да информира НАЕМАТЕЛЯ за всички посегателства или опити за посегателства върху съоръженията и/или оборудването. |
|  |
| **Чл.11.**  НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава:   * да предостави на НАЕМАТЕЛЯ необходимата информация за *имота*, свързана с безопасното реализиране на работата по монтажа и поддръжката на съоръженията; * да осигури информация за наличните в това отношение рискове; * да осигури провеждането на начален инструктаж на служителите на НАЕМАТЕЛЯ или тези, с които НАЕМАТЕЛЯТ има договорни взаимоотношения, свързани с поддръжката, ремонта и експлоатирането на съоръженията, изброени в чл. 16, ал. 2, съгласно изискванията на чл. 11, ал. 1, т. 3 от Наредба РД – 07-2/16.12.2009 г. за условията и реда за провеждането на периодично обучение и инструктаж на работниците и служителите по правилата за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд. |
| **Чл. 12.** (1) С оглед осигуряване на поддръжка, контрол и навременно отстраняване на възникнали повреди НАЕМОДАТЕЛЯТ съдейства за осигуряването на денонощен достъп до имота за срока на действие на договора на служителите на НАЕМАТЕЛЯ, или на тези служители с които НАЕМАТЕЛЯТ има договорни отношения.  (2) След сключването на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ изпраща на НАЕМОДАТЕЛЯ заявление за осигуряване на достъп.  (3) Достъпът на лицата, на които е издаден допуск до съоръженията се осъществява чрез обаждане до: инж. Георги Манолчев - ръководител язовирен район “Чаира“ - 0886 439 500 или инж. Ангел Керемидаров - зам. ръководител язовирен район “Чаира“ - 0889 58 98 58; |
|  |
| **Чл. 13**. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ може да упълномощи в случай на необходимост НАЕМАТЕЛЯ с изрично пълномощно за предприемането и извършването на всякакви действия, свързани с придобиването от компетентните органи на виза за проектиране, разрешение за строеж, изготвяне, съгласуване и одобряване на проектна документация, както и с придобиването на всички други документи, необходими за законосъобразно изграждане и ползване на съоръженията и оборудването. |
| (2) НАЕМАТЕЛЯТ има право да преупълномощава трети лица за извършване на действията по ал.1. Копие от пълномощното в 3-дневен срок от издаването му се изпраща на наемодателя. |
|  |
| **Чл. 14.** НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да уведоми НАЕМАТЕЛЯ в случай че възнамерява да бъдат монтирани други телекомуникационни устройства и съоръжения на нивото от водната кула, където е разположено оборудването на НАЕМАТЕЛЯ. Монтирането се осъществява в случай че предвиденото за монтиране оборудване няма да пречи на съществуващото такова, собственост на НАЕМАТЕЛЯ. |
|  |
| **Чл. 15.** (1)В случай че НАЕМОДАТЕЛЯТ прехвърли или учреди вещни права върху *имота* НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да уговори, че третото лице приобретател ще бъде обвързано от настоящия договор до изтичането му. В този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен в разумен срок да предупреди писмено НАЕМАТЕЛЯ за предстоящата промяна. |
| (2) В случай че НАЕМОДАТЕЛЯТ прехвърли собствеността върху *имота* или собствеността или ползването бъдат променени на друго основание НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да изпрати на НАЕМАТЕЛЯ официално уведомление и копие от акта – основание за промяна на собствеността или ползването. |
|  |
| **IV. Права и задължения на НАЕМАТЕЛЯ** |
|  |
| **Чл. 16.**(1)НАЕМАТЕЛЯТ има право да инсталира на площта по чл. 1, ал. 1, б „А“ следните съоръжения: |
|  |
| 1. базова станция |
| 2. технологична кабина за базова станция |
| 3. климатична и пожароизвестителна системи |
| 4. сигнално охранителна система  5. други необходими съоръжения или оборудване |
| (2) НАЕМАТЕЛЯТ има право да инсталира и следното оборудване, необходимо за функционирането на съоръженията: |
| 1. 4 /четири/ броя антенни мачти с антени за РРА, на втората площадка на водонапорната кула, описана в чл.1, ал.1, б.А |
| 2. фидерни кабели /7/8 ″/, свързващи базовата станция с антените |
| 3. заземление  4. гръмозащита |
| 5.самостоятелна ел.инсталация свързваща съоръженията с източник на ел.захранване  6.телефонни кабели, свързващи базовата станция с най-близката точка за връзка към фиксирана обществена телефонна мрежа |
| (3) Точният вид, местонахождение и разположение на съоръженията и оборудването се конкретизира в техническото задание и проектите за изграждането им. |
| (4) НАЕМАТЕЛЯТ има право при необходимост, да монтира в границите на *имота* допълнителни съоръжения и техническо оборудване, както и да заменя монтираните съоръжения и/или оборудване с други. |
| (5) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да изгради външно ел. захранване по изготвени и съгласувани с наемодателя и съответното ЕРП техническо задание и работен проект, както и необходимите кабелни телефонни връзки с фиксирана обществена телефонна мрежа. |
| **Чл. 17.** Във връзка с обезпечаване на условия по безопасно и надеждно инсталиране и монтаж на съоръженията и оборудването НАЕМАТЕЛЯТ има право след писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ да извършва ремонтни, възстановителни работи, реконструкция, както и преграждане на *имота* (с преградна стена или по друг подходящ начин) по начин и съгласно проект, предварително съгласуван с НАЕМОДАТЕЛЯ. |
|  |
| **Чл.18.** НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да поеме и заплати всички разходи, свързани с извършените от него в *имота* строителни и монтажни работи. |
|  |
| **Чл. 19.** (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва *имота* само с оглед целта, посочена в настоящия договор и няма право да го преотдава под наем на трети лица без писменото съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ. |
| (2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да използва телекомуникационното оборудване изцяло съобразно действащите на територията на България законови и подзаконови нормативни актове както и съобразно техническите изисквания за експлоатация на телекомуникационното оборудване. |
|  |
| **Чл. 20.** НАЕМАТЕЛЯТ се задължава при инсталирането, експлоатацията и поддръжката на съоръженията и оборудването да спазва всички строителни, технически, хигиенни, противопожарни и други свързани с безопасността изисквания и нормативи, установени с нормативни актове, както и в практиката на добрите търговци. |
|  |
| **Чл. 21.** НАЕМАТЕЛЯТ се задължава:  - да осигурява спазването на изискванията за безопасност и здраве при работа на своите служители във връзка с упражняване на правата и изпълнение на задълженията си по настоящия договор  - да осигурява работници с необходимата правоспособност, квалификация, професионални качества и опит за изпълнение на конкретната работа; |
|  |
| **Чл. 22.** След прекратяване действието на договора НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен в срок до 2 /два/ месеца да демонтира всички уреди и съоръжения, да възстанови първоначалното състояние на *имота*, като се вземе предвид нормалното износване, и го върне на НАЕМОДАТЕЛЯ с приемо-предавателен протокол. До датата на приемо-предавателния протокол НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да плаща наемната цена. |
|  |
| **V. Неизпълнение** |
|  |
| **Чл. 23.** (1) В случай че някоя от страните не изпълнява свои задължения по настоящия договор, изправната страна разполага с всички права, предвидени в българското законодателство при неизпълнение.  (2) Страните приемат, че неизпълнение е налице и съответно правилата за неизпълнението ще се прилагат и в случай че в декларациите и гаранциите по чл. 2 и чл. 3 се съдържат неверни данни . |
| (3) При забава на плащането НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ, за срока на забавата, обезщетение в размер на законната лихва върху дължимата сума. |
| (4) В случай на предсрочно прекратяване на договора от страна на НАЕМАТЕЛЯ поради неизпълнение на задължения на НАЕМОДАТЕЛЯ по настоящия договор НАЕМОДАТЕЛЯТ дължи възстановяване на частта от авансово платения наем, пропорционална на оставащия период от тримесечието, за което е платено. |
|  |
| **VI. Срок на договора и прекратяване** |
|  |
| **Чл. 24.** Настоящият договор се сключва за срок от **5 (пет) години.** |
|  |
| **Чл. 25.** (1) Настоящият договор може да бъде прекратен: |
| А/ по взаимно съгласие между страните, изразено в писмена форма; |
| Б/ от страна на НАЕМАТЕЛЯ с едномесечно предизвестие, в случай на: |
| * отнемане лиценза на НАЕМАТЕЛЯ |
| * ако по преценка на НАЕМАТЕЛЯ настъпят обстоятелства, затрудняващи или правещи неефективно използването на *имота* за целите по чл.1, ал.4. |
| В/ с шестмесечно писмено предизвестие от която и да е от страните по договора. |
| Г/ от всяка една от страните при неизпълнение на задължения на другата страна по реда на чл.87 от Закона за задълженията и договорите. |
| (2) Фактическите действия по демонтаж на съоръженията и оборудването, извършени от служители на НАЕМАТЕЛЯ, следва да се считат за изявена воля от страна на НАЕМАТЕЛЯ за прекратяване на договора по ал.1, б. Б. В този случай договорът се прекратява един месец след датата на приключване на действията по демонтаж на съоръженията и оборудването, за което страните подписват споразумение. |
|  |
| **VII. Други условия** |
|  |
| **Чл. 26.** (1) Всички съобщения, предупреждения и покани между страните се считат за валидно изпратени на посочените в договора адреси. |
| (2) Страната, която променя адреса си е длъжна да изпрати на другата страна писмо или декларация с данните за новия адрес. До получаването на това писмо или декларация от другата страна всички съобщения, предупреждения и покани, изпратени на стария адрес се считат за получени.  (3) Ако страната, до която са изпратени съобщенията, предупрежденията и поканите, не е намерена на посочения в договора адрес съобщенията, предупрежденията и поканите се връчват на служител в деловодството на НАЕМОДАТЕЛЯ, съответно на служител в деловодството на НАЕМАТЕЛЯ. С връчването на тези лица съобщенията, предупрежденията и поканите се считат за получени от страната.  (4) Ако на адреса, на който са изпратени съобщенията, предупрежденията и поканите, не е намерен никой след трикратен опит в рамките на един месец съобщенията, предупрежденията и поканите се залепват на входната врата на имота, находящ се на посочения в договора адрес, и се считат за получени. Неоткриването и залепването се удостоверява с подписа на поне двама свидетели.  (5) Ако на адреса, на който са изпратени съобщенията, предупрежденията и поканите, не е намерен никой и този факт е удостоверен нотариално, съобщенията, предупрежденията и поканите се считат за получени.  (6) Ако лицето, до което е адресирано съобщението, предупреждението или поканата или негов служител в деловодството откаже да го получи съобщението, предупреждението или поканата се считат за връчени и получени. Отказа се удостоверява нотариално или с подписа на поне двама свидетели.  (7) Отговорни лица за изпълнението на договора са:  За НАЕМОДАТЕЛЯ: За НАЕМАТЕЛЯ:  име: Николай Каранешев, юрисконсулт име:  адрес: София 1000, ул. „Лавеле“ №26 адрес:  тел: +359 2 988 56 15 (втр. 2280) тел:  e-mail: nikolay.karaneshev@nek.bg e-mail: |
| **Чл. 27.** Всички изменения и допълнения на договора са валидни, ако са изготвени в писмена форма и са надлежно подписани от страните. |
|  |
| **Чл. 28.** За неуредените в настоящия договор случаи се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство. |
|  |
| **Чл. 29.** Страните ще решават всички спорове, възникнали относно изпълнението на настоящия договор по взаимно споразумение, а когато това е невъзможно – по съдебен ред. |
|  |
| Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните. |
|  |
|  |
| **ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ: ЗА НАЕМАТЕЛЯ:** |
|  |