ПРОЕКТ НА ДОГОВОР

|  |  |
| --- | --- |
| **Д О Г О В О Р** | **A G R E E M E N T** |
| Днес, в гр. София, между  **“НЕК” ЕАД** със седалище и адрес на управление гр. София, район Оборище, ул. “Триадица” №8, ЕИК 000649348, представлявано от Изпълнителния директор ………………. чрез …………………….. управител на предприятие “Язовири и каскади” в НЕК ЕАД, упълномощен с решениe на СД на НЕК ЕАД по т. II.1 от протокол № 46/30.08.2024 г., наричан за краткост по-долу **НАЕМОДАТЕЛ** от една страна и от друга  **“……………….**–регистрирано в със седалище и адрес на управление………………………., представлявано от…………………– управител, наричан за краткост **НАЕМАТЕЛ**, се сключи този договор, като страните се споразумяха за следното: | Today, in the city of Sofia, between  **NEK EAD**, seated in the city of Sofia, Oborishte District, 8, Triaditsa street, UIC 000649348, represented by the executive director ………………………….. , through ……………………., manager of Dams and Cascades Company at NEK EAD, authorized by а decision under item II.1 of Minutes of Meeting 46/30.08.2024. of the Board of Directors of NEK EAD, hereinafter called **LESSOR** on one hand and on the other hand ……………………….. – registered in the………………., seated in……………………., represented by…………………………– Manager, the present Agreement has been concluded, whereas the parties agree on the following: |
| **I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА** | **I. SUBJECT OF THE AGREEMENT** |
| 1.1**. НАЕМОДАТЕЛЯТ** отдава за временно и възмездно ползване на **НАЕМАТЕЛЯ следния собствен недвижим имот: апартамент. № …… с площ ………м2**, ……етаж, намиращ се на бул. „Освобождение” № 64, град Белово.  1.2. Имотът, предмет на настоящия договор, се предава при настаняването и освобождаването с приемо – предавателен протокол, в който се описва състоянието му към момента на съставянето на съответния протокол. При освобождаването на жилището се уточняват и всички финансови взаимоотношения, възникнали при и по повод на наемното правоотношение.  1.3. Гореописаният недвижим имот ще се използва за жилищни нужди от **НАЕМАТЕЛЯ**. | 1.1. **THE LESSOR** assigns for temporary and right of use to the **LESSEE the following own real estate**: app. No…….**,** with an area of ………. sq. m, ….. floor, situated at 64, Osvobozhdenie Blvd., Belovo town.  1.2. The property subject of this Agreement shall be handed over at accommodation and leaving by a hand-over protocol, where its condition at the time of drawing up the relevant protocol is described. At the time of leaving of the apartment, all financial relationships arising during and in connection with the rental relationship shall be also specified.  1.3. The above mentioned real estate shall be used for residential purposes by the **LESSEE**. |
| **II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ** | **II. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES** |
| 2.1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ:**  2.1.1. Предава на **НАЕМАТЕЛЯ**, описания в раздел І от настоящия договор недвижим имот във вида, в който се намира, към момента на подписването на настоящия договор, с приемо - предавателен протокол, с нанесени данни от измервателните уреди за консумативите, неразделна част от договора.  2.1.2. Получава от **НАЕМАТЕЛЯ** наемна цена в размери и срокове уточнени в раздел IV от настоящия договор.  2.1.3. Не отговаря за недостатъци на имота, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или е могъл да узнае при сключването на настоящия договор.  2.2. **НАЕМАТЕЛЯТ:**  2.2.1.Приема описания в раздел I от настоящия договор недвижим имот от **НАЕМОДАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване с двустранен приемо-предавателен протокол, неразделна част от договора.  2.2.2. Извършва ремонти за своя сметка, след предварително съгласуване с **НАЕМОДАТЕЛЯ.**  2.2.3. Извършените подобрения след прекратяване на действието на договора за наем остават собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ** без същият да дължи обезщетение или прихващане на дължими суми.  2.2.4.Ползва и поддържа предоставения недвижим имот от **НАЕМОДАТЕЛЯ** само в съответствие с предмета на договора, като спазва всички разпоредби на етажната собственост и органите на властта по отношение на хигиената, обществения ред и правилника за вътрешния ред.  2.2.5. Няма право без изричното писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ** да предоставя или пренаема под каквато и да било форма предоставения от **НАЕМОДАТЕЛЯ** по този договор недвижим имот на други физически или юридически лица.  2.2.6. Заплаща стойността на договорената наемна цена и текущите разходи в размери и срокове, предвидени в раздел IV от настоящия договор.  2.2.7. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплати на **НАЕМОДАТЕЛЯ** обезщетение за вредите, причинени при ползване на имота, освен ако докаже, че те се дължат на причина, за която той не отговаря.  2.2.8. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да преустанови ползването на наетия имот с изтичане на договорения срок и да го предаде с приемо-предавателен протокол. В случай че НАЕМАТЕЛЯТ откаже да подпише приемо предавателния протокол при освобождаването на жилището или не се яви да го подпише в срок до две седмици от прекратяването на наемния договор, независимо от основанието за прекратяването, протоколът се подписва от трима свидетели. | 2.1. **THE LESSOR:**  2.1.1. Hands over to the **LESSEE** the real estate described in Section I of this Agreement in the condition it is at the time of signing of this Agreement by a hand-over protocol, with recorded metering data of the utility gauges, an integral part of the Agreement.  2.1.2. Receives from the **LESSEE** rental price to the amount and within the terms, as specified in section IV of the present Agreement.  2.1.3. Shall not be liable for deficiencies of the property, about which the **LESSEE** has known or could have known at the time of conclusion of the present Agreement.  2.2. **THE LESSEE:**  2.2.1.Accepts the real estate, described in Section I of the present Agreement from the **LESSOR** for temporary and paid use by bilateral hand-over protocol, an integral part of the Agreement.  2.2.2. Performs renovation works on his own account, after preliminary coordination with the **LESSOR.**  2.2.3. The executed improvements after termination of the rental agreement validity remain property of the **LESSOR** without the latter owning compensation or deduction of due amounts.  2.2.4.Uses and maintains the real estate provided by the **LESSOR** only in compliance with the Agreement subject, observing all provisions of the commonhold and the authorities with regard to hygiene, public order and the internal regulation.  2.2.5. Shall have no right without the explicit written consent of the **LESSOR** to provide or sublet in any form the real estate provided by the **LESSOR** under this Agreement to other natural or legal persons.  2.2.6. Pays the amount of the agreed rental price and the current expenses in amounts and terms, as specified in Section IV of this Agreement.  2.2.7. **THE LESSEE** is obliged to pay the **LESSOR** indemnity for the damages caused during the use of the property, unless he/she proves that they are due to a reason outside his/her reasonable control.  2.2.8. **THE LESSEE** is obliged to cease the use of the rented property with the expiration of the agreed time and to hand it over by a hand-over protocol. In case that the LESSEE refuses to sign the hand-over protocol at leaving of the apartment or does not appear to sign it within two weeks from the rental agreement termination, notwithstanding the grounds for termination, the hand-over protocol shall be signed by three witnesses. |
| **III. СРОК НА ДОГОВОРА** | **III. TERM OF THE AGREEMENT** |
| 3. Договорът има действие за период от пет години, считано от сключването му | 3. The Agreement shall be valid for a period of five years as of the date of its conclusion. |
| **IV. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ** | **IV. PRICE AND METHOD OF PAYMENT** |
| 4.1Наемателят заплаща авансово месечен наем в размер на ………………..лева без ДДС в седемдневен срок от датата на получаване на фактура за предоставената услуга, като наемът за първия и втория месец се заплащат едновременно. При закъснение на плащанията **НАЕМАТЕЛЯТ** дължиобезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.  4.2.**НАЕМАТЕЛЯТ**заплаща консумативите (ел. енергия, вода, отопление) извън определената в чл. 4.1 наемна цена, въз основа на подписан протокол с показанията от контролните мерителни устройства (водомер, електромер и отоплението, изчислено за всеки апартамент на база среден разход за единица площ на сградата, увеличен с коефициент 2).  Плащането се извършва в седемдневен срок от датата на получаване на фактурата, издадена на база подписания протокол за разходваните консумативи за предходния месец.  4.3. Плащанията на наема и консумативите се извършват от **НАЕМАТЕЛЯ** с банков превод в „Централна кооперативна банка“ АД по сметка **IBAN: BG41CECB979010F2427700, BIC: CECBBGSF, с титуляр НЕК ЕАД Предприятие „Язовири и каскади“.**  4.4. Ежемесечните разходи за международни пощенски или куриерски услуги за изпращането на фактурата за наем за съответния месец и на фактурата за консумативите са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ.**  4.5. Размерът на наемната цена на имота се променя при вземане на решение от Съвета на директорите на “НЕК” ЕАД, чрез подписване на допълнително споразумение.  4.6. Депозитът (два месечни наема, дължими преди сключването на договора) се възстановява от Наемодателя в срок до 45 дни след приключване на наемното правоотношение, в случай че НАЕМАТЕЛЯТ няма задължения към НАЕМОДАТЕЛЯ, включително и такива, произтичащи от неплатени консумативи. | 4.1. The Lessee shall pay monthly rent to the amount of BGN ………….... without VAT without VAT), until 25-th (twenty fifth) of the previous month against submission of a tax invoice by the **LESSOR** and the rent for the first and the second month shall be paid together. In case of delay of the payment the **LESSEE** shall owe compensation to the amount of the statutory interest as of the day of the delay.  4.2. **THE LESSEE** shall pay for the utility services (electricity, water, heating) in addition to the rental price, fixed in Clause 4.1, pursuant to a signed Protocol, containing the readings of the control metering devices (water meter, electricity meter and heating, calculated for each apartment based on average consumption per unit area of the building, increased with coefficient 2).  Payment shall be made until 25-th (twenty fifth) of the month, following the month the Protocol refers to.  4.3. Payment of the rent and the utility services shall be made by the **LESSEE** by bank transfer to Central Cooperative Bank AD on account **IBAN: BG41CECB979010F2427700, BIC: CECBBGSF, with holder NEK EAD, Dams and Cascades Company.**  4.4. The monthly expenses for international post or courier services for sending of the rent invoice for the relevant month and of the invoice for the utilities, shall be on the **LESSEE’s** account.  4.5. The amount of the rental price of the property shall be changed upon a decision by the Board of Directors of NEK EAD by signing of an addendum.  4.6. The deposit (two months' rent payable before the conclusion of the contract) determined shall be refunded by the Lessor within 45 days after termination of the lease relationship if the LESSEE has no liabilities to the LESSOR, including such resulting from unpaid utility services. |
| **V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА** | **V. TERMINATION OF THE AGREEMENT** |
| 5.1. Договорът се прекратява в следните случаи:  а/ При изтичане срока на договора.  б/ По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.  в/ При виновно неизпълнение на поетите задълженията по този договор.  г/ Поради закъснение на плащането на наемната цена и/или консумативите на имота повече от 15 (петнадесет) дни с 30 – дневно писмено предизвестие от **НАЕМОДАТЕЛЯ**.  д/ Едностранно, с 30-дневно писмено предизвестие на всяка от страните.  е/ При отказ да подпише допълнителното споразумение за корекция на наемната цена, при условията на чл. 4.5.  з/ Поради нарушаване на добрите нрави или лошо стопанисване;  5.2. При прекратяване на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да освободи имота в дадения му срок, като го предаде на **НАЕМОДАТЕЛЯ** с приемо-предавателен протокол. В случай че не спази срока за освобождаване на помещенията **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** обезщетение в размер на наема за последните пет месеца.  5.3.С прекратяването на този договор **НАЕМАТЕЛЯТ** следва да предаде помещението във вид, който предполага нормално живеене, без да са необходими за това специални ремонти. | 5.1. The Agreement shall be terminated in the following cases:  a/ Upon expiration of the Agreement time period.  b/ Upon mutual agreement of the parties in written form.  c/ In case of failure to fulfill the obligations under this Agreement.  d/ Due to payment delay of the rental price and/or utility services of the property more than 15 (fifteen) days with 30 days written notice by the **LESSOR**.  e/ Unilaterally, with 30 day written notice by any of the parties.  f/ In case of refusal to sign the addendum for adjustment of the rental price, under the conditions of Clause 4.5.  g/ Due to violation of good morals or poor keeping.  5.2. Upon termination of the Agreement, the **LESSEE** is obliged to leave the property within the specified term and to hand it over to the **LESSOR** by a hand-over protocol. In the event that the **LESSEE** does not meet the deadline for leaving of the premises, the **LESSEE** owes the **LESSOR** compensation to the amount of the rent for the last five months.  5.3. Upon termination of this Agreement, the **LESSEE** shall hand over the premise in a condition that implies normal living without need of special repairs. |
| **VI. ДРУГИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА** | **VI. OTHER CONDITIONS OF THE AGREEMENT** |
| 6.1. За неуредените в този договор отношения се прилагат разпоредбите на ЗЗД и другите действащи нормативни актове в областта на гражданското законодателство.  6.2. Споровете, възникнали по повод действието на този договор, ще се решават по взаимно съгласие. В случай че не бъде постигнато съгласие, спорът ще се отнесе за разрешаване пред съответния компетентен съд.  6.3. Условията на този договор могат да се променят само при взаимно съгласие между страните, като за това се изготвя и подписва допълнително споразумение.  6.4. Всякакви поправки и зачертавания се считат за невалидни. | 6.1. The provisions of the Obligations and Contracts Act and other legislation in force in the field of civil law shall apply to the relations not settled in this Agreement.  6.2. Disputes arising out of the validity of this Agreement shall be resolved by mutual consent. If no agreement is reached, the dispute shall be referred for resolving to the competent court.  6.3. The conditions of this Agreement may be changed only upon mutual consent between the parties, by preparing and signing of an addendum.  6.4. Any corrections and strikethroughs shall be void. |
| Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за всяка една от страните.  **НАЕМОДАТЕЛ:**  **НАЕМАТЕЛ:** | This Agreement is drawn up and executed in two identical exemplars – one for each party.  **LESSOR:**  **LESSEE:** |