**ПРИЛОЖЕНИЕ № 8**

**П Р О Е К Т Н А Д О Г О В О Р З А Н А Е М**

**на части от недвижими имоти – публична държавна собственост**

**№……………………………...**

за отдаване под наем

Днес ............................ 2016 г., в гр. София, между:

**МИНИСТЕРСТВО НА ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО**, ЕИК 000695317, с адрес на управление гр. София, район „Възраждане”, пл. „Св. Неделя” № 5, представлявано от **Д-Р ПЕТЪР МОСКОВ –** министър и Марин Налбански – директор на дирекция „Финансово-стопански дейности и управление на собствеността“, от една страна, наричана за краткост ***“НАЕМОДАТЕЛ”***

и

………………………….…….., представляван/о/ от ………………………..…………, ЕГН………….……, л.к. №……………….., издадена на ……………., №…………………….., регистрирано ………………………………………….……………………………….., с ЕИК………………………….., със седалище и адрес на управление ………………………………………………………………………………………..……, от друга страна, наричано за краткост ***“НАЕМАТЕЛ”***,

*на основание чл. 16, ал. 2, чл. 19, т. 1 от Закона за държавната собственост, чл. 13, ал 5 от Правилника за прилагане на закона за държавната собственост и след проведен търг с тайно наддаване на открит със Заповед № РД ………………………….. г. и Заповед №………..……от………….2016 г. за класиране на участниците в търга за отдаване под наем, и внесена гаранционна вноска, се сключи настоящият договор за следното:*

**І. ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА**

**Чл. 1. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване и при условията на настоящия договор части от недвижими имоти – публична държавна собственост, находящи се в гр. София, бул. „Св. Георги Софийски“ № 1, на обща площ 1 758 кв. м. разпределени както следва:

- 433 (четиристотин тридесет и три) кв. метра, представляващи реално обособена част от УПИ ІІІ- „за озеленяване“ в кв. 387, м. „Бул. България – Медицински комплекс – Медицинска академия“ по плана на гр. София, целият с площ от 1 543 кв. м., разположени в западната част на УПИ ІІІ –„за озеленяване“;

- 910 (деветстотин и десет) кв. метра, представляващи реално обособена част от УПИ І - „за болничен комплекс“ в кв. 387, м. „Бул. България – Медицински комплекс – Медицинска академия“ по плана на гр. София, целият с площ от 203 634 кв. м.;

- 415 (четиристотин и петнадесет) кв. метра, представляващи реално обособена част от УПИ І - „за болничен комплекс“ в кв. 387, м. „Бул. България – Медицински комплекс – Медицинска академия“ по плана на гр. София, целият с площ от 203 634 кв. м.,

съгласно разположението на площи, показано на приложената схема /Приложение № 1/.

 **Чл. 2.** **НАЕМАТЕЛЯТ** приема да ползва описаните в чл. 1 от договора площи от недвижими имоти за престой на строителна техника и механизация, временно складиране на строителни материали, натрупване на земна маса, укрепвания и обратен насип на масов изкоп, поставяне на строителна ограда, срещу заплащане на наемна цена по раздел ІІ от настоящия договор.

**Чл. 3. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предава на **НАЕМАТЕЛЯ** посочените в чл. 1 площи, с двустранно подписан от представители на двете страни протокол за предаване и приемане, съгласно чл. 9, който е неразделна част от този договор.

**Чл. 4.** Настоящият договор се сключва за срок от **3 (три)** години, и влиза в сила от датата на подписването на предвидения в чл. 9, ал. 2 от настоящия договор протокол за предаване и приемане на имота.

**IІ. ЦЕНА, УСЛОВИЯ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

 **Чл. 5. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** ползването на имота по чл. 1 срещу заплащане на месечна наемна цена в размер на ……………………… (…………………………………………..) лева, без ДДС или ………………………. (…………………………………………………..) лева с ДДС.

(2) В наемната цена не са включени консумативни разходи, свързани с ползването на имота.

(3) Наемната цена се заплаща ежемесечно – от първо до десето число на всеки календарен месец за текущия месец, по сметка на Министерството на здравеопазването, както следва:

Българска Народна Банка (БНБ) – Централно управление

банков код: **BIC: BNBG BGSD**,

банкова сметка: **IBAN № BG21 BNBG 9661 3300 1293 01**.

(4) Сумата, внесена от наемателя като депозит за участие в търга се приспада от стойността на първия наем.

**Чл. 6. (1)** Към момента на подписване на този договор, **НАЕМАТЕЛЯТ** внася гаранция за изпълнение на задълженията по договорав размер на две месечни наемни

вноски, за което предоставя документ, удостоверяващ заплащането.

 **(2)** Гаранцията за изпълнение на задълженията се превежда по банкова сметка на Министерство на здравеопазването, посочена в чл. 5 ал. 3 от договора.

**(3)** Гаранцията за изпълнение на задълженията по договора еза покриване на евентуално дължими, но незаплатени от **НАЕМАТЕЛЯ** суми по този договор за незаплатена месечна наемна цена или невъзстановяване на имота в първоначален вид.

**(4)** Гаранцията за изпълнение на задълженията по договора подлежи на връщане от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ** след прекратяване на настоящия договор, в случай че **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не констатира необходимост да използва гаранцията или част от нея за покриване на разходи във връзка с произтичащи по договора и неизпълнени от страна на **НАЕМАТЕЛЯ** задължения.

**(5)** Гаранциите по ал.1 се освобождава без **НАЕМОДАТЕЛЯТ** да дължи лихви, неустойки обезщетения за вреди или пропуснати ползи и др. за срока, в който гаранцията е ползвана по начин уговорен в настоящия договор и е престояла по сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

**Чл. 7.** При промяна на действащата нормативна уредба, ако размерът на определената след търга наемна цена, посочена в чл. 5 от договора , се окаже по – ниска от тази, определена по критериите за държавните имоти в Правилника за прилагане на закона за държавната собственост, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** си запазва правото да поиска с едномесечно писмено предизвестие актуализация на наемната цена.

**Чл. 8.** Имота, предмет на настоящият договор е засегнат от изграждането на трети метро радиус от „МЕТРОПОЛИТЕН“ ЕАД, във връзка с което страните се споразумяха за следното:

1. НАЕМАТЕЛЯ, с подписването на настоящият договор, декларира, че е запознат с обстоятелството, относно ползването на имота от страна на „МЕТРОПОЛИТЕН“ ЕАД за изграждане на трети метро радиус.
2. в случай, че „МЕТРОПОЛИТЕН“ ЕАД възпрепятства или ограничава достъпа или ползването на имота, предмет на договора, НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност, а НАЕМАТЕЛЯ дължи наема за съответния период.
3. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря и не дължи на НАЕМАТЕЛЯ обезщетение за причинени вреди и пропуснати ползи, причинени в резултат на ползването на имота от „МЕТРОПОЛИТЕН“ ЕАД.

**ІII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**Чл. 9**. (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен да предостави на **НАЕМАТЕЛЯ** описания в чл. 1 на договора недвижим имот, както и да осигури спокойното му и безпрепятствено

ползване, с изключение на описаните в чл. 8 случаи.

 (2) Предаването на имота и неговото състояние се удостоверяват с протокол за предаване и приемане на имота, съставен в два екземпляра и подписан от **НАЕМАТЕЛЯ** и определени от **НАЕМОДАТЕЛЯ** длъжностни лица. Протоколът се прилага към настоящият договор и е неразделна част от него.

(3) Предаването на имота и съставянето на протокола се извършва след представяне на издадено разрешение за строеж и протокол за откриване на строителна площадка съгласно Наредба № 3 от 31.07.2013 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството.

 **Чл. 10. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:**

 1. да получи в уговорените срокове наемната цена, както и договорените неустойки в раздел V (пети) от настоящия договор.

 2. да задържи внесената парична гаранция от **НАЕМАТЕЛЯ** за срок от един месец от датата на прекратяване на договора за наем, като гаранция за дължимите плащания по него и до връщане на наетия имот**.** **НАЕМОДАТЕЛЯ** може да извърши прихващане относно дължимите му обезщетения, във връзка с причинени вреди.

3. при вреди в по-голям размер от размера на внесената гаранция, **НАЕМАТЕЛЯ** дължи стойността на действителните такива.

 4. след прекратяване на договора да получи отдадения под наем имот във вида, в който го е предал.

5. да извършва проверка по отношение на договореното използване на **имота** и за наличие на повреди по вина на **НАЕМАТЕЛЯ**. При отказ на **НАЕМАТЕЛЯ** за осъществяване на проверка или при установено нарушение на настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛЯТ** отправя до **НАЕМАТЕЛЯ** писмена покана за отстраняване на нарушението по договора в 7 (седем) дневен срок. Неизпълнението дава право на **НАЕМОДАТЕЛЯ** да прекрати едностранно договора.

**Чл. 11. НАЕМОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъците на наетия **ИМОТ**, които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора.

 **ІV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

 **Чл. 12. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:**

1. да заплаща на Наемодателя договорената наемна цена в уговорените с настоящия договор срокове.

2. да подпише допълнително споразумение, съгласно чл. 5 от договора.

3. да използва наетите части от имота само за осъществяване на дейността, посочена в чл. 2 от настоящия договор, като предприеме всички необходими действия по осигуряване, организиране и осъществяване на охрана, с цел защита и опазване на наличното имуществото на НАЕМОДАТЕЛЯ, както и предпазване от кражби, посегателства и различни форми на увреждане на имота, механизация, съоръжения и материали, налични на територията на имота, както и недопускане на неправомерни действия на територията му.

4. да не пречи по никакъв начин на достъпа до лечебните заведения на територията на УПИ І в кв. 387.

5. да поддържа наетите площи с грижата на добър стопанин, да спазва нормативните изисквания, свързани с пожарната безопасност, санитарните правила и норми, както и други специфични такива.

6. да извършва всички дейности по привеждането на имота, съгласно нуждите за извършване на дейността по чл. 2, от името на **Наемодателя,** за своя сметка**.**

7. да съобщава писмено на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за регистрирани промени в наименованието, седалището и адреса на управление, както и в лицата, които го представляват.

8. да съобщава незабавно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за повредите, както и за посегателствата на трети лица върху наетия **ИМОТ**

**Чл. 13. НАЕМАТЕЛЯТ** няма право под каквато и да е форма да преотстъпва или преотдава под наем на трети лица наетите по силата на този договор площи, включително и под формата на съвместна дейност без изрично, писмено разрешение на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

**Чл. 14. (1) НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да възстанови имотите в състоянието, в което са предоставени и след изтичане на срока на договора да ги освободи почистени от строителни материали и други, свързани с извършваната от негодейност в имота, като разходите за възстановяване на имота, почистването и освобождаването са за негова сметка.

**(2)** При предаването на **ИМОТА** се съставя приемо-предавателен протокол, подписан от представители на Министерство на здравеопазването и **НАЕМАТЕЛЯ.** В протокола се отразяват и евентуалните възражения на двете страни.

**(3)** При извършване на трайни подобрения, да осъществява същите за своя сметка, след получаване на писмено съгласие от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ.** В случай че страните не се споразумеят по друг начин за това, след прекратяване на договора, стойността на направените подобрения не се дължи от **НАЕМОДАТЕЛЯ** и **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да задържа имота с искане за заплащането им;

 **Чл. 15. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да осигури достъп до имота на определени от **НАЕМОДАТЕЛЯ** длъжностни лица.

 **Чл. 16.** (1) След прекратяване на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да предаде в 10 /десетдневен/ срок на **НАЕМОДАТЕЛЯ** имота с протокол – опис, в състоянието, в което го е приел, установено с протокола по чл. 9, ал. 2 от настоящия договор.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** обезщетява **НАЕМОДАТЕЛЯ** за причинените през време на ползването на имота вреди, включително и за вредите, причинени от трети лица, които той е допуснал в имота.

**IV. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА. ПРЕКРАТЯВАНЕ**

 **Чл. 17.** Договора се прекратява:

1. С изтичане на уговорения срок на действие на договора

(2) По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма

(3) Едностранно от **НАЕМОДАТЕЛЯ:**

а) когато **ИМОТЪТ** не се ползва по предназначение;

б) при предоставяне или преотдаване на **ИМОТА** под наем на трети лица;

в) при неплащане на наемната цена при условията и в срока на чл. 5, ал. 3, след 14 дневно писмено предизвестие;

г) при възникване на спешна необходимост от наетия имот за нуждите на Министерство на здравеопазването.

**(4)** При друго виновно неизпълнение на настоящия договор едностранно, от изправната страна, с 14 дневно писмено предизвестие до другата страна.

**Чл. 18.** (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** може да развали договора преди изтичането на срока му, ако:

 1. **НАЕМАТЕЛЯТ** ползва наетите площи при съществено нарушение на уговореното ползване или по такъв начин, че съществено уврежда имота или създава сериозна опасност за такова увреждане;

 3. **НАЕМАТЕЛЯТ** повече от два пъти е бил в закъснение за плащане на наемната цена, които закъснения са продължили повече от 10 (десет ) работни дни;

 4. **НАЕМАТЕЛЯТ** не е платил наемната цена за два или повече последователни месеца.

 (2) Нарушението по т. 2 се установява чрез проверка и съответен акт на контролиращите държавни органи.

 (3) В случаите на т. 3 и т. 4 по ал. 1 на настоящия член, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** може да развали договора, без да дава допълнителен срок за изпълнение, но е длъжен писмено да уведоми **НАЕМАТЕЛЯ.**

 **Чл. 19.** (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** може да развали договора преди изтичането на срока му, ако:

1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е в забава за предаването на наетите площи, предмет на договора, с повече от 10 (десет) работни дни;

 2. в случай, че представители на **НАЕМОДАТЕЛЯ** умишлено препятстват спокойното ползване на площите, предмет на настоящия договор.

 (2) В случаите по предходната алинея **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да даде на **НАЕМОДАТЕЛЯ** най - малко 5 (пет) дневен срок за доброволно изпълнение.

 **Чл. 20. НАЕМАТЕЛЯТ** може да прекрати предсрочно договора, при отпадане на нуждите за които е нает, след като отправи предизвестие в 14 дневен срок.

**V. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. НЕУСТОЙКИ**

**Чл. 21. НАЕМАТЕЛЯТ** дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** неустойка за забава в размер на 0,5% върху просрочените суми по чл. 5 от договора за всеки просрочен ден, считано от датата на падежа, до датата на плащането. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не губи правото на тази неустойка при прекратяване на договора.

**Чл. 22.**  (1) Ако след прекратяване на този договор **НАЕМАТЕЛЯТ** не върне наетите площи в срока и реда, разписани в чл. 16, ал. 1 последният дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** неустойка в размер на 150 (сто и петдесет) лева за всеки просрочен ден, до деня на освобождаване на наетите площи.

**Чл. 23.** **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение за вредите, причинени по време на ползване на **ИМОТА** от него, освен в случаите, в които причинените вреди се дължат на причина, за която той не носи отговорност.

**VІ. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

 **Чл. 24.** (1) Всички съобщения между страните във връзка с този договор се извършват в писмена форма. Писмената форма се счита спазена при съобщения, изпратени по факс.

 (2) Всички изменения и допълнения на този договор се правят единствено чрез писмени споразумения между страните.

 **Чл. 25.** Нищожността на някоя от клаузите на договора не води до нищожността на останалите клаузи или на договора като цяло.

 **Чл. 26.** (1)За всички неуредени в този договор отношения се прилагат разпоредбите на Закона за държавната собственост, Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, Закона за задълженията и договорите и действащото в страната законодателство.

 (2)Всички спорни въпроси, породени от този договор или отнасящи се до него, включително и споровете, породени от или отнасящи се до тълкуването, недействителност, неизпълнение или прекратяване, двете страни ще уреждат чрез преговори, а в случай, че не постигнат съгласие, въпросите ще бъдат разрешавани от компетентните български съдилища.

 **Чл. 27.** (1) Всички съобщения до **НАЕМАТЕЛЯ**, касаещи отношенията по настоящия договор, се изпращат на адреса на наемателя …………………………………., а именно: ………………………………………..

 (2) Ако **НАЕМАТЕЛЯТ** или посочено от него лице за контакти не бъдат открити на посочения в ал. 1 адрес, съобщенията се поставят на оградата или входа на наетия обект от служители на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, за което се съставя протокол. Съобщението се счита връчено от датата, посочена в протокола.

Този договор се състои от 8 страници, като неразделна част от него са схемата с разположение на площите /Приложение №1/, ценовото предложение и приемателно -предавателния протокол.

Настоящият договор се състави в три еднообразни екземпляри – един за **НАЕМАТЕЛЯ** и два за **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

**За Наемателя: За Наемодателя:**

 *………………….* Министерство на здравеопазването

Управител:…………………. МИНИСТЪР: ………………………

 / ……………. / /д-р Петър Москов/

 Директор дирекция „ФСДУС“:…….………..

 /Марин Налбански/

**Съгласувал:**

Проф. д-р Пл. Кенаров, Главен секретар ……………………(подпис) ….…..………..(дата)

М. Налбански, директор „ФСДУС.” ……………………(подпис) ….…..………..(дата)

Г. Карамешев, началник отдел „СДУС.” ……………………(подпис) ….…..………..(дата)

**Изготвили:**

Теодор Гарвалов, юрисконсулт отдел “СДУС“ ……………………(подпис) ….…..………..(дата)

Инж. Лора Стоянова, държавен експерт отдел „СДУС“ ……………………(подпис) ….…..………..(дата)