

ЭТНОГРАФСКИ МУЗЕЙ НА ОТКРИТО „ЕТЪР” – ГАБРОВО

ДОГОВОР

Днес2019 г., в гр. Габрово, между:

ЭТНОГРАФСКИ МУЗЕЙ НА ОТКРИТО „ЕТЪР”, с адрес: гр. Габрово, кв. Етъра, ул. „Ген. Дерожински” № 144, с ЕИК 000210397, представляван от проф. д-р Светла Бориславова Димитрова, директор на ЕМО „Етър” и Евгения Иванова Ангелова - главен счетоводител, наричан за краткост **НАЕМОДАТЕЛ** от една страна

и
..... със седалище и адрес на:
..... ЕИК....., физическо лице
..... наричан за краткост **НАЕМАТЕЛ**,
от друга страна се сключи настоящия договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да предостави за временно ползване на **НАЕМАТЕЛЯ** обекта, описан подробно в чл. 2 от договора, срещу което **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща уговорената в чл. 3 от договора, цена.

Чл. 2. (1) Под "обект" по смисъла на настоящия договор се разбира:

Обособена част от имот – публична общинска собственост, с предназначение **БИТОВА ВЪЗРОЖДЕНСКА МЕХАНА**, с идентификатор 14218.538.357.18 по КККР на гр. Габрово, находяща се в ЕМО „Етър”, представляваща салон - 34 кв.м., транжорна – 20 кв.м., кухня – 10 кв.м. и склад – 12 кв.м. на I-ви етаж, и чардак – 25 кв.м., битова стая – 36 кв.м., и спомагателно помещение - 20 кв.м. на II-ри етаж. Към обекта са включени - навес /търговска площ/ с идентификатор 14218.538.357.20 по КККР на гр. Габрово, с площ 28 кв.м., санитарен възел с идентификатор 14218.538.357.17 по КККР на гр. Габрово, с площ 26.70 кв.м., сайвант за дърва с идентификатор 14218.538.357.19 по КККР на гр. Габрово, с площ 8 кв.м. и търговска площ в лятна градина, с площ 48 кв.м., с обща полезна площ **267.70 кв.м.**, заедно с наличното обзавеждане и музейни експонати, при начална тръжна цена в размер на **1898,00 лв.** на месец, без включен ДДС. Същата е изчислена на основание т.1.1.1 /зона **ИЩ** – 7,09 лв./ кв. м./ от Тарифата, Приложение 1 към НРПУРОИ на Общински съвет Габрово, във връзка с т.1 от Забележка към Тарифата.

(2) Наеният обект ще се ползва за заведение за хранене - Битова Възрожденска механа.

Чл. 3. (1) Наемодателят предоставя имота, описан в чл. 2 от настоящия договор на Наемателя срещу наемна цена в размер на лв. без включено ДДС. Цената, дължима от **НАЕМАТЕЛЯ** за ползването на наения обект, се определя по следния начин:

1. наемната цена е в размер на месечно.
2. върху сумата по т.1 се начислява нормативно установения за периода
3. цената на наения обект се дължи едновременно с начисления ДДС.

ДДС.

4. към месечната наемна цена се прибавя и месечна сума равна на 3 % наем върху балансовата стойност на предоставеното движимо имущество

5. по смисъла на настоящия договор под "наем" се разбира сумата, сбор от сумите по т. 1 – 4 вкл.

(2) Наемът се дължи за период от един календарен месец. Падежът на задължението за наем е до 25-то число на месеца, предхождащ месеца, за който наемът се дължи. Когато 25-то число се пада в неработен ден, наемът се изплаща в първия следващ работен ден от месеца.

(3) Първият наем се изплаща заедно с наема за втория месец в срок до десет дни, считано от датата на подписване на приемо-предавателния протокол за въвод на Наемателя в обекта.

(4) Плащането на наемни вноски се извършва по следния начин: по сметка на ЕМО „Етър” IBAN: BG34STSA93003110025700, BIC STSABGSF при „Банка ДСК” ЕАД – ФЦ - Габрово или в брой в Касата на ЕМО “Етър”.

(5) В наемната цена по ал. 1 не са включени разходите, които дължи НАЕМАТЕЛЯТ за консумативи – ел. енергия, вода, отопление и др., включително такса битови отпадъци и годишен данък, същите се заплащат в срок до 10-то число на текущия месец.

(6) Размерът на определения месечен наем се актуализира след влязло в сила решение на Общински съвет Габрово.

II. ГАРАНЦИИ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Чл. 4. (1) При сключване на договора Наемателят заплаща на Наемодателя депозит в размер на 3 (три) месечни наема достигнати на търга, завишени с 20 %, като гаранция за изпълнение на договорните задължения, по сметка на Община Габрово IBAN BG52STSA93003305016910 при “Банка ДСК” ЕАД – Финансов център Габрово, BIC STSABGSF, като този депозит остава до края на срока на договора у НАЕМОДАТЕЛЯ, за което НАЕМОДАТЕЛЯТ не дължи лихви. Внесената сума се възстановява в същия размер, след прекратяване на договора, при липса на задължения, свързани с ползването на имота и липса на щети нанесени върху същия.

Чл. 5. (1) Определеният депозит, служи като гаранция за добро изпълнение на задълженията по договора от страна на НАЕМАТЕЛЯ.

(2) Депозитът се връща на НАЕМАТЕЛЯ при изтичане срока на договора, при условие, че същият няма непогасени задължения, произтичащи от договора.

(3) При забава от страна на НАЕМАТЕЛЯ да изпълни което и да било парично задължение по настоящия договор към НАЕМОДАТЕЛЯ, включително но не само и за неустойки, вреди на трети лица или др. с повече от седем календарни дни, считано от датата на падежа за изпълнение на съответното задължение, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да удовлетвори вземанията си от внесенния депозит, ведно с начислените лихви или неустойки върху тях.

(4) При настъпване на основание за усвояването на депозита от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, същият уведомява писмено НАЕМАТЕЛЯ за извършеното прихващане. В срок до 7 дни, считано от получаване на уведомлението, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да възстанови депозита до пълният му първоначален размер.

(5) В случай, на неизпълнение на задължението от страна на НАЕМАТЕЛЯ за възстановяване на депозита, съгласно предходната алинея, то НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора по реда на чл. 18, ал. 3.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 6. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ:

(1) НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предостави за ползване обекта по чл. 2 от договора както и да осигури на НАЕМАТЕЛЯ безпрепятствено и спокойно ползване на Обекта съобразно с договореното в този договор предназначение и срок;

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ предава наетия обект на НАЕМАТЕЛЯ до 7 дни от сключване на договора, освен ако важни причини не налагат това да стане в по-късен момент. Предаването става с приемо-предавателен протокол, който е неразделна част от договора, подписан от двете страни (упълномощени представители) по договора. Отразеното в протокола, заедно с приложените към него визуализирани материали имат доказателствена сила между страните за установяване на състоянието на обекта и за наличностите - недвижими и движими вещи, които са предадени за ползване на НАЕМАТЕЛЯ.

(3) НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостатъците на наетия имот, които НАЕМАТЕЛЯТ е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора.

(4) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да упражнява периодичен контрол по отношение изпълнението на договора, както и да дава на НАЕМАТЕЛЯ задължителни за изпълнение указания, свързани с опазването на имота и използването му съгласно неговото предназначение. За осъщественият периодичен контрол на всеки три месеца се съставя и двустранно подписва констативен протокол за състоянието на обекта и изпълнението на договора.

(5) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на неограничен и безпрепятствен достъп в Обекта на наема в рамките на работното му време, с оглед осъществяване на контрол за спазването на разпоредбите на настоящия договор, за извършване на необходими поправки или ремонти и за контрол и поддържане на общите инсталации на обекта.

(6) В срок до седем дни след прекратяване на Договора за наем, да получи от НАЕМАТЕЛЯ държането на наетия Обект при условията на настоящия договор, без да дължи на НАЕМАТЕЛЯ изрична покана за освобождаване на Обекта.

(7) В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ изпадне в забава с повече от 15 (петнадесет) дни за заплащане на която и да е наемна вноска по настоящия договор, както и в случаите на прекратяване на договора, НАЕМОДАТЕЛЯТ разполага с правото да спре електрозахранването и водоснабдяването на имота, предмет на настоящия договор. В този случай, НАЕМОДАТЕЛЯТ разполага с правото да отправи покана до НАЕМАТЕЛЯ, с която да го покани в 7 (седем) - дневен срок от получаването ѝ, да върне владението на имота, подробно описан в чл. 1, ал. 2. и движимите вещи, предадени с него в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ не върне на НАЕМОДАТЕЛЯ владението в предоставения му в поканата 7 (седем) - дневен срок от получаването ѝ, НАЕМОДАТЕЛЯТ разполага с правото да изнесе всички вещи на НАЕМАТЕЛЯ от имота, да подмени патроните на всички врати в имота, предмет на настоящия договор и да установи владението върху имота и собствените си вещи, които е предал на НАЕМАТЕЛЯ за себе си. С подписване на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ удостоверява с подписа си, че тези действия на НАЕМОДАТЕЛЯ не представляват „самоуправство“ по смисъла на закона спрямо него, а са резултат от договорната автономия между страните, изразена в съставянето и подписване на настоящия договор.

Чл. 7. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ:

(1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща уговорения наем по начина и в сроковете, описани в чл. 3 от договора.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва наетия обект единствено и само по предназначението, за което е нает, описано в ал. 2 на чл. 2.

(3) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва наетия обект с грижата на добър стопанин, както и да изпълнява дадените от НАЕМОДАТЕЛЯ задължителни писмени указания във връзка с опазването на имота и използването му съгласно неговото предназначение.

(4) При условие, че се изискват от нормативните актове, действащи в Република България, разрешения за продажба на стоки или извършване на услуги, свързани с използване на наетия обект от НАЕМАТЕЛЯТ, то задължение на последния е да се снабди с тези документи за своя сметка и да въведе в реална експлоатация обекта, в срок до един месец, считано от датата на подписване на договора. Реална експлоатация, по смисъла на предходното изречение, означава започване и извършване на търговска дейност с посрещане на посетители и предлагане на продукта, за което е нает обекта.

(5) С подписването на този договор, НАЕМАТЕЛЯТ гарантира, че притежава необходимите и изисквани ноу-хау, сертификати, разрешителни, документи и др., опит и способности да осъществява дейността, за която е нает обекта за целия срок на този договор. НАЕМАТЕЛЯТ декларира и гарантира, че за периода от датата на сключване на този договор, до отварянето на обекта, ще разполага и ще се е снабдил с всички необходими лицензии и/или разрешителни, които се изискват от закона за извършване на туристическата и търговската дейност в Обекта. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава в разумни срокове да окаже съдействие на НАЕМАТЕЛЯ в рамките на възможното, за снабдяването му с изискуеми се по закон документи, като предпоставка за получаването на съответния лиценз и/или разрешително от НАЕМАТЕЛЯ, когато такива се изискват по закон.

(6) Наемателят се задължава да оформи, обзаведе и поддържа обекта в български битов стил, съгласуван с Ръководството на ЕМО „Етър”.

(7) Да не се променя художествено-пространственото оформление на залата без съгласието на ръководството на ЕМО Етър.

(8) Наемателят се задължава да осигури целогодишно функциониране на Битова Възрожденска механа при спазване на минимално работно време от 10.00 часа до 18.00/20:00 часа, в зависимост от сезона, без почивен ден.

(9) Заетите лица в обекта да притежават професионална и езикова квалификация – съгласно изискванията на Раздел V от Приложение № 4 от Наредбата за категоризиране на средствата за подслон, местата за настаняване и заведения за хранене и развлечения.

(10) Заетите лица, главен готвач и готвач и тези свързани с приготвянето на ястията да бъдат лица с минимум три години стаж, в ЗОХ с три или повече звезди. Това обстоятелство се доказва от НАЕМАТЕЛЯ пред НАЕМОДАТЕЛЯ при поискване от последния, с представяне за сверка на трудова книжка и копие от удостоверение за категоризация на обектите в които е работило съответното лице. Преди промяна на персонала, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заяви това обстоятелство пред НАЕМОДАТЕЛЯ и да представи доказателства дали лицата по предходното изречение притежават съответната професионална квалификация. В противен случай, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право едностранно да прекрати договора, без предизвестие.

(11) Облеклото на персонала (сервитьори и бармани и др. да бъде: бяла риза/блуза с българска бродерия и кафяв/черен панталон/пола.

(12) Кухненският инвентар (чинии, чаши, пепелници, оцетници, вази и свещници и други кухненски пособия), както и покривките за маси да бъдат подходящи за заведението български битов стил.

(13) Съобразно спецификата на обекта, в същия да се предлага традиционна българска национална и регионална кухня.

(14) Наемателят участва в рекламната стратегия на ЕМО „Етър”.

(15) НАЕМАТЕЛЯТ има право да постави или ползва за своя сметка информационни табели с указания за местоположението на обекта и предлаганият асортимент, както и да използва чадъри, като вида, мястото, позиционирането, формата и размера, трябва да бъдат предварително съгласувани с НАЕМОДАТЕЛЯ с цел запазване добрата визия на обекта, като указанията на НАЕМОДАТЕЛЯ дадени в писмена форма в това отношение са задължителни за изпълнение от НАЕМАТЕЛЯ.

(16) Наемателят се задължава да не поставя рекламни сенници и/или чадъри при ползване на площта за сервиране на открито.

(17) Наемателят се задължава да не монтира рекламно-информационни елементи /РИЕ/ в обекта и прилежащите му части.

(18) Наемателят се задължава да не разполага фризери, хладилни витрини, вендинг автомати и др. около обекта и прилежащите му части.

(19) Наемателят се задължава да предлага кулинарна продукция и напитки на преференциални цени на работниците и служителите от ЕМО „Етър”, след съгласуване с Ръководството на комплекса.

(20) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща своевременно всички разходи по ползването на наетия обект, в това число - разходи за охрана, отопление, ел. енергия, телефон, санитарен контрол, противопожарна охрана, включително за включването към съобщителната и ел. мрежи и др. Разходите се заплащат в ЕМО „Етър“ Габрово, като НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да осигури безпрепятствен достъп до съответните измервателни уреди, в рамките на работното си време.

(21) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да извършва търговската си дейност в Обекта на наема, съгласно установените вътрешни правила от НАЕМОДАТЕЛЯ без да създава пречки и(или) неудобства за останалите наематели и/или техните посетители, включително, но не само: шум, замърсяване, миризми или др., включително музикално озвучаване извън обичайното и в съответствие с изискванията на действащото законодателство, касаещи използването на цялата сграда и предназначението на музея. Указанията на НАЕМОДАТЕЛЯ в тази насока са задължителни за изпълнение от НАЕМАТЕЛЯ.

(22) Наемателят се задължава плейлистите и албумите, предназначени за музикален фон в обекта да бъдат само с българска народна музика и стари градски песни.

(23) Наемателят се задължава да поддържа обекта в чист вид, както и прилежащите му части, включително и санитарния възел.

(24) Наемателят се задължава да поддържа за своя сметка и да осигурява достъп на посетителите в ЕМО „Етър“ до санитарния възел.

(25) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен при ползването на наетия обект да поддържа за своя сметка хигиенизирането му, включително и прилежащите към него площи.

(26) Наемателят се задължава да предлага асортимент, отговарящ на менюто предложено и оценено на конкурса, както и да спазва концепцията за управление на обекта.

(27) Наемателят е длъжен в едномесечен срок от сключване на договора и в срок до 31.01. за всяка следваща година, да представя на Директора на ЕМО „Етър“, график на предвидените инициативи за текущата година, които е необходимо да бъдат съгласувани с програмата на музея.

(28) НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотстъпва, преотдава под наем или ползва съвместно с трети лица изцяло или отчасти наетите обекти (имоти) под никаква форма, и е задължен да не прехвърля правата или задълженията си, произтичащи от този Договор на трети лица, съответно, да не залага или обременява по какъвто и да е друг начин своите права, свързани с Обекта и(или произтичащи от Договора, както и да не сключва други договори, за реклама, франчайз, управление или какъвто и да било друг договор, по силата на който, което и да било друго трето лице има право да ползва изцяло или отчасти наетият обект. Сключените с целта по предходното изречение договори от НАЕМАТЕЛЯ, като, но не само, договори за съвместна дейност, франчайз, договор за управление или под друга форма договор с трети лица, по отношение на Обекта, ще бъдат в нарушение на задължението по предходното изречение и ще са непротивопоставими на НАЕМОДАТЕЛЯ. В този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати едностранно договора без предизвестие.

(29) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да върне наетия обект и да предаде държането му на НАЕМОДАТЕЛЯ след изтичане срока на наемния договор или след прекратяването му на друго основание, в срок до седем дни от настъпване на някое от обстоятелства за прекратяване на договора, без да е необходима изрична покана за освобождаване на Обекта. Предаването се извършва с приемо-предавателен протокол. Причинените вреди на наетия обект се отстраняват от и за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

(30) При прекратяване на договора НАЕМАТЕЛЯТ няма право при каквито и да било обстоятелства да задържа имота, след прекратяването на договора, в противен случай дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на трикратния месечен наем.

(31) При напускане на имота, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да не извършва действия, които увреждат чужда собственост. В противен случай НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати разходите по възстановяване на повредите, както и следва да обезщети съответното лице за пропуснатите ползи и понесените загуби в резултат на тези щети.

(32) С подписване на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ удостоверява с подписа си, че всички извършени действия от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ свързани с правомощията му по чл. 6, ал.7, не представляват „самоуправство“ по смисъла на закона спрямо него, а са резултат от договорната автономия между страните, изразена в съставянето и подписване на настоящия договор.

(33) Преди прехвърлянето на дружествени дялове, приемането на нови съдружници, смяна на законния представител на НАЕМАТЕЛЯ, или всяка друга промяна, свързани с юридическото лице или предприятието на НАЕМАТЕЛЯ, последният е длъжен да получи писменото съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ. В противен случай НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора без предизвестие и НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка на НАЕМОДАТЕЛЯ в размера, предвиден в чл. 13, ал.3 от настоящия договор.

(34) Контролът по изпълнението на договора се осъществява от Директора на ЕМО „Етър“.

IV. РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ

Чл. 8. (1) Текущите ремонти на наетия обект се извършват от и за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, след изрично писмено разрешение от НАЕМОДАТЕЛЯ.

(2) Всяко преустройство в обекта или промяна на външния му вид, се извършва след предварително съгласуване с ръководството на ЕМО „Етър”. Издаването на съответните строителни книжа, както и въвеждането на обекта в експлоатация, са за сметка на Наемателя. Извършването на реконструкции, преустройство и подобрения на наетите обекти са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и могат да се извършват само със съгласието на НАЕМОДАТЕЛЯ, изразено само и единствено в писмена форма за всеки един конкретен случай, за което се съгласува и подписва допълнително Приложение – спецификация между страните, с отразени видове СРР, количества и стойности. В този случай разходите са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и той няма право да задържа имота след разваляне или прекратяване на договора или изтичане срока на същия.

(3) Извършването на каквито и да било СМР в обекта следва да са предварително съгласувани с техническите изисквания на съответните елементи на одобрените идейни и архитектурни проекти на обекта и те се извършват при спазване на действащото законодателство на Р България за този вид дейност и под надзора на НАЕМОДАТЕЛЯ или специално упълномощено от него техническо лице и в съответствие с неговите указания.

(4) Наемателят се задължава всички подобрения в имота, да бъдат извършени от него или от наети от него физически или юридически, с негови сили и средства, и вложените вещи да са негова собственост, за които обстоятелства представя доказателства (фактури за закупени стоки, договори и др.) на НАЕМОДАТЕЛЯ, в тридневен срок от завършване на СМР или ремонти.

(5) НАЕМАТЕЛЯТ се съгласява, че НАЕМОДАТЕЛЯТ или упълномощеното от него техническо лице имат право по всяко време да му укажат да преустанови извършването на довършителните работи, ако по тяхна преценка те противоречат на дадените указания или на одобрения архитектурен проект.

(6) В случай на нарушение на предходните алинеи на този член, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право, по своя преценка, да искат премахване на подобренията или промените за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и възстановяването на Обекта в състоянието, в което е бил преди извършването им, ако това е възможно без да се причинят повреди на обекта. Неизпълнението на задължението по настоящият член от страна на НАЕМАТЕЛЯ ще се смята за неизпълнение по смисъла на договора за наем между страните и НАЕМОДАТЕЛЯ може сам или чрез упълномощени лица избрани по свой избор и усмотрение, за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, да извърши неизвършените от НАЕМАТЕЛЯ действия по предходните алинеи, като разходите са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и сумата се удържа от внесената гаранция, за което НАЕМАТЕЛЯТ дава своето неотменимо изрично съгласие. Независимо от това НАЕМОДАТЕЛЯТ има още и правото да прекрати едностранно и без предизвестие договора.

Чл. 9. (1) След прекратяване действието на настоящия договор, всички подобрения в обекта, следва да са годни за употреба и остават безвъзмездно, в полза и собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ.

(2) В случай, че трето лице предяви претенции към направените от наемателя и оставени в собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ подобрения и вложени вещи и ги отнеме от наемодателя поради каквито и да било предишни взаимоотношения на третото лице с наемателя, то наемателят дължи на наемодателя стойността на отнетите подобрения и движими вещи в двоен размер.

V. ЗАСТРАХОВКИ:

Чл. 10. (1) Наемателят ще сключи с лицензирано застрахователно дружество, съгласно действащото законодателство, следните видове застраховки:

А. Имуществена застраховка на движимото имущество (стоки, оборудване, подобрения, включително и трайно закрепените), находящо се в обекта на наема при минимални застрахователни рискове, както следва: увреждане, причинено от вода; наводнение; течове; повреди в инсталации; вреди от изтичане на вода и пара; увреждане, вследствие измокряне от вода, изтекла в резултат на забравени и повредени кранове на чешми и водопроводи; пожар; буря; градушка; мълния; експлозия; кражба с взлом; грабеж; вандализъм; чупене на стъкла; злоумишлени действия и други, предлагани и покрити от съответния застраховател.

Б. Застраховка на гражданската отговорност на Наемателя, за вреди, настъпили в резултат от дейността му, ползването на обекта на наема и действия или бездействия на негови служители или наети от него лица, срещу рискове, свързани с професионалните им задължения, при минимален лимит на покритие: 100 (сто) лева на кв.м. наета търговска площ.

В. Други застрахователни договори, посочени от Управителя/Наемодателя или определени от закона, предлагани и покрити от застрахователя.

(2). Покритите застрахователни рискове не са изчерпателно изброени, поради което обхватът им може да бъде разширяван за срока на договора.

(3) Във всеки случай, НАЕМАТЕЛЯТ ще бъде отговорен за разходите по поддръжка на застрахователните договори, отнасящи се до собственото му имущество, намиращо се в Обекта.

(4) Застрахователните договори се сключват от Наемателя преди предаването на обекта на наема с приемо – предавателен протокол, като условията им се съгласуват и одобряват предварително с Управителя/Наемодателя.

(5) НАЕМАТЕЛЯТ ще предаде на НАЕМОДАТЕЛЯ заверени копия от неговите валидни застрахователни полици, като се задължава да поддържа валидни такива за целия срок на договора и при всяко последващо застраховане се задължава в 3 (три) дневен срок, считано от датата на сключване на застрахователната полица, да представи на НАЕМОДАТЕЛЯ и/или УПРАВИТЕЛЯ заверен препис от същата.

(6) Неизпълнението на задължения по Застрахователните условия от страна на Наемателя ще се смята за неизпълнение по смисъла на договора за наем между страните.

(7) НАЕМОДАТЕЛЯТ е отговорен и дължи обезщетение на всички преки или косвени вреди нанесени на трети лица или имущество или пропуснати ползи на трети лица в случай на каквито и да било негови действия или действия на негови служители, при или по повод стопанисването на обекта и изпълнението на Договора. В тези случаи НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря. Ако НАЕМАДОТЕЛЯТ бъде осъден за каквито и да било суми по предходните изречения, то НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ги възстанови същите в пълен размер, включително разноските за държавни и съдебни такси и адвокатски хонорари.

VI. ЛИЦЕНЗИ И РАЗРЕШЕНИЯ:

Чл. 11. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да се снабдява, получава, поддържа в сила и поема изцяло за своя сметка всички необходими разходи за лицензи и разрешения,

изискуеми по закон за осъществяване на туристическата и търговската дейност в Обекта на наема, както и поддържането на тяхната валидност.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен, след като получи всички лицензи и разрешителни, да представи техни заверени копия на НАЕМОДАТЕЛЯ в срок от 3 (три) работни дни, считано от получаването на всяка актуализация, респ. нов лиценз и(или разрешително.

(3) НАЕМАТЕЛЯТ носи пълна отговорност за извършване на туристическата и търговската дейност в Обекта на наема, съобразно изискванията на издадените лицензи и разрешения, като се задължава да понесе всички наложени санкции във връзка с тяхното евентуално нарушаване.

(4) Наложени на НАЕМОДАТЕЛЯ или Управителя санкции във връзка с нарушения на лицензи, разрешения или други нарушения при стопанисването и управлението на обекта, извършени от НАЕМАТЕЛЯ, респ. работниците и(или служителите му, както и трети лица, действащи по негова поръчка, се поемат и изплащат незабавно от НАЕМАТЕЛЯ след съответно писмено поискване.

(5) Неполучаването на лиценз или разрешение, изискуеми за осъществяване дейността на НАЕМАТЕЛЯ в Обекта на наема, не го освобождава от задълженията, поети по силата на този договор.

VII. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл. 12. Неизпълнение от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ:

(1) При виновно неизпълнение на задълженията по чл. 6, ал.1 от договора, НАЕМАТЕЛЯТ има право да прекрати едностранно без предизвестие договора.

(2) При неизпълнение на задълженията по чл. 6, ал. 3 от договора, НАЕМАТЕЛЯТ не дължи наем за времето до реалното предаване на имота с приемно- предавателен протокол.

Чл. 13. Неизпълнение от страна на НАЕМАТЕЛЯ:

(1) При неизпълнение на задължението по чл. 7, ал.1 от договора НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 0,1% върху сумата на наема по чл. 3, ал. 1, за всеки просрочен ден до окончателното заплащане, но не повече от 20 % от общата наемна цена за една година.

(2) Когато забавата в плащането на наема продължи повече от петнадесет дни, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати едностранно без предизвестие договора, както и да реализира правата си по чл. 4 от договора. Освен това НАЕМОДАТЕЛЯТ има право и на неустойка за прекратяване на договора, равняваща се на остатъка от дължимите месечни наемни вноски за периода до изтичането на срока на договора, но не по - малко от трикратния размер на уговорения месечен наем.

(3) При неизпълнение от страна на НАЕМАТЕЛЯ, на което и да било задължение по договора, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора едностранно без предизвестие, както и да получи като неустойка остатъка от дължимите месечни наемни вноски за периода до изтичането на срока на договора, но не по - малко от трикратния размер на уговорения месечен наем. При прекратяване на договора НАЕМОДАТЕЛЯТ запазва правата си по чл. 7. ал. 8 от договора.

(4) За неизпълнение на задълженията по чл. 7 от договора, НАЕМАТЕЛЯ носи отговорност за всички негативни гражданско правни последици, настъпили в резултат на неизпълнението, в т.ч. обезщетения и неустойки по договори с трети страни свързани, както и дължи заплащане на съответните санкции наложени на ЕМО „Етър“

при административно наказателна отговорност, реализирана от компетентните държавни контролни органи свързана със предоставянето на туристическият продукт.

(5) Ако НАЕМАТЕЛЯТ като е наел обекта с оглед извършване на определена дейност, за която съгласно действащото законодателство в страната се изисква определено разрешение, е започнал да използва обекта за тази дейност без да се уведоми НАЕМОДАТЕЛЯТ, че липсва разрешение от компетентните държавни органи, то при съставяне на констативен акт и налагане на административно наказание на НАЕМОДАТЕЛЯТ, сумата, заплатена от него, се възстановява от НАЕМАТЕЛЯ доброволно или по съдебен ред. В този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора едностранно без предизвестие.

Чл. 14. Неизпълнение на задълженията за съставяне на протокол:

(1) При несъставяне на приемо-предавателен протокол по вина на НАЕМОДАТЕЛЯ, наетият обект не се счита предаден на НАЕМАТЕЛЯТ и той не дължи наем за времето до съставяне на протокол.

(2) При несъставяне на приемо-предавателен протокол по вина на НАЕМАТЕЛЯ, същият дължи наем по чл. 3 за времето от сключването на настоящия договор до реалното съставяне на протокола, въпреки че обектът не е предаден за ползване.

Чл.15. Отговорност при погиване на наетия обект.

(1) "Погиване на наетия обект" - това е пълното му физическо унищожение или повреждане така, че обектът става негоден за използване. В този случай договорът се - прекратява без предизвестие.

(2) Ако погиването е по вина на НАЕМАТЕЛЯ, той дължи пълно обезщетяване на причинените вреди, както и неустойка в размер на остатъка от дължимите месечни наемни вноски за периода до изтичането на срока на договора, но не по-малко от трикратния размер на уговорения месечен наем.

VIII. СРОК НА ДОГОВОРА. ПРЕКРАТЯВАНЕ.

Чл. 16. (1) Настоящият договор поражда действие от датата на подписването му и има действие за срок от 5 (пет) години.

(2) Наемателят се задължава да не прекратява предсрочно едностранно договора през първите от 3 (три) години, считано от датата на неговото подписване.

(3) Действието на този договор автоматично се прекратява с изтичане на срока по ал. 1.

Чл. 17. Прекратяване:

(1) Договорът се прекратява с изтичане на уговорения в чл. 17, ал. 1 срок.

(2) Договорът може да бъде прекратен от НАЕМОДАТЕЛЯ преди изтичане на срока с едномесечно предизвестие до НАЕМАТЕЛЯ в писмена форма. В течение на срока на предизвестията страните дължат изпълнение на всички свои задължения по договора.

(3) Договорът се прекратява без предизвестие от НАЕМОДАТЕЛЯ в случаите на неизпълнение на някое от задълженията на НАЕМАТЕЛЯ по чл. 3, чл. 4 и чл. 7 от настоящия договор.

(4) Договорът може да бъде прекратен от НАЕМАТЕЛЯ с писмено предизвестие в едномесечен срок, след изтичане на срока по чл. 17, ал.2 от същия, като НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение в размер на три месечни наема. В течение на срока на предизвестията страните дължат изпълнение на всички свои задължения по договора.

(5) Ако НАЕМАТЕЛЯТ прекрати договора преди изтичането на срока му, посочен в чл. 17, ал. 2 от същия, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение в размер на остатъка от дължимите месечни наемни вноски за периода до изтичането на този срок, но не по-малко от трикратния размер на уговорения месечен наем.

(6) Договорът се прекратява, без предизвестие, поради неплащане на наемната цена в срока по настоящия договор, като НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на три месечни наема.

(7) Договорът се прекратява без предизвестие при несъгласие с промяна на наема, съгласно чл. 3, ал.6 от същия.

IX. ИЗМЕНЕНИЕ НА ДОГОВОРА. ДРУГИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА. СПОРОВЕ

Чл. 18. Изменение на договора.

(1) Настоящият договор може да се изменя единствено по взаимна воля на страните по него, изразена в писмена форма.

(2) Съставените и подписани от двете страни анекси стават неразделна част от договора и влизат в действие от деня на подписването им.

Чл. 19. Спорове:

(1) Възникналите между страните спорове относно действието или изпълнението на договора се решават по пътя на преговорите между страните с анекс.

(2) При невъзможност да бъде решен спор между страните по повод сключването, действието, съдържанието, тълкуването, изпълнението, неизпълнението или прекратяването на този договор, то същият се отнася пред родово компетентния за това съд в град Габрово.

За неуредените в договора случаи се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

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

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:

ЗА НАЕМАТЕЛЯ: