

ДОГОВОР за наем на недвижим имот

www.atrend.bg

Днес, 2011 г., в гр. Варна, на основание чл.228 от ЗЗД се сключи настоящия договор за наем на недвижим имот между:

1., ЕГН/ЕИК, л.к., изд. на, от МВР, с постоянен адрес/седалище и адрес на управление: тел:....., наричан по-долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ и**

2., ЕГН/ЕИК, л.к., изд. на, от МВР, с постоянен адрес/седалище и адрес на управление: тел:....., наричан по-долу за краткост **НАЕМАТЕЛ.**

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Наемодателят предоставя на Наемателя за временно ползване срещу заплащане на наемна цена следния свой недвижим имот:

Апартамент № (.....), находящ се на (.....) етаж в жилищна сграда, находяща се в гр., район, ул./кв., №/блок (.....), вход (.....), състоящ се от:, със застроена площ от (.....) кв.м., при съседни:, заедно с Мазе № (.....), с площ от (.....), наричан по-долу за краткост „имота“.

1.2. Имотът се предоставя заедно с неподвижно закрепено оборудване, обзавеждане и движими вещи, наричани в договора за краткост „движими вещи“, описани в Протокола за предаване на имота.

1.3. Наемателят се задължава да си служи с наетия имот за живеене. Броят на живущите в имота не може да надхвърля възрастни и деца.

1.4. Наемателят няма право да преотдава под наем /пренаема/ имота без съгласието на Наемодателя.

1.5. Наемодателят се задължава да предаде имота на Наемателя за ползване до/на 200... г.

1.6. Предаването на имота, неговото състояние, оборудване и обзавеждане, както и възраженията на Наемателя се удостоверяват с протокол, който е неразделна част от този договор.

1.7. При подписване на договора Наемодателят се легитимира като собственик на имота със следния документ:

Нотариален акт за собственост №, том, рег. №, дело от Г. на Нотариус с район на действие –, вписан в регистъра на Нотариалната камара с №, вписан в Служба по вписванията при с вх. № от Г., акт, том, дело от Г.;

II. НАЕМНА ЦЕНА. ТЕКУЩИ РАЗХОДИ

2.1. Наемодателят предоставя за ползване имота на Наемателя срещу месечна наемна цена, за краткост наричана по-долу „месечен наем“ или „наем“ в размер на /...../ Месечният наем е фиксиран и не подлежи на промяна до изтичането срока на договора.

2.2. Наемателят дължи наем по този договор считано от и изплаща авансово в брой или по банковата сметка на Наемодателя, наема за периода до в деня на сключване на този договор/срок до

2.3. Останалите месечни наеми се заплащат от Наемателя най-късно до /...../ число на месеца, за който се отнасят.

2.4. Плащането на наема се извършва: по банкова сметка на Наемодателя в АД, ВИС, в лева IBAN, в евро IBAN, или в брой, на адреса на имота или на посочените в договора адреси за кореспонденция на страните.

2.5. Ако плащането не е по банков път – Наемателят се задължава да издава надлежен документ за получавания наем.

2.6. Наемателят заплаща на Наемодателя деня на сключване на този договор/срок до, сума в размер на /...../, като депозит – гаранция за изправност на Наемателя по договора.

2.7. Освен месечния наем, Наемателят се задължава да заплаща за своя сметка, ежемесечно, за срока на действие на този договор - всички текущи разходи свързани с ползването на имота – ел.енергия/ток/, питейна вода /ВиК услуги/, газ /газоснабдяване/, парно /топлоенергия/, топла вода /горещо водоснабдяване/, телефон, интернет, кабелна телевизия, разходи за поддръжка на общите съоръжения и инсталации и общите части на сградата, в която се намира имота.

2.8. Разходите по т.2.7. се заплащат от Наемателя по един от следните начини:

- директно към доставчиците на съответните услуги, в сроковете, по начина и указания в съответните договори и общи условия към тях ред, за които Наемателят декларира, подписвайки този договор, че е запознат и приема.

- на Наемодателя, в срок до двадесето число на месеца, следващ текущия, по реда на т. 2.4 от договора.

2.9. При прекратяване на договора, Наемателят заплаща текущите разходи по т.2.7 до датата на фактическото освобождаване на имота.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

3.1. Наемодателят се задължава да заплаща за своя сметка всички разходи, свързани с основния ремонт на общите части, съоръженията и инсталациите на сградата, в която се намира имотът.

3.2. Наемодателят има право да извърши основен ремонт в имота, когато той е наложителен с оглед състоянието на имота. В този случай Наемателят е длъжен да търпи извършването на ремонта.

3.3. Дребните поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновено употребление, като замърсяване на стени в помещенията, разяждане на кранове, на брави, запушване на комини и други такива, както и свързани с обикновеното употребление оборудването и обзавеждането в имота, включително свързани с използването на имота по начин – различен от договорения са за сметка на Наемателя. Поправките на всички други повреди, ако не са причинени виновно от Наемателя, са за сметка на Наемодателя.

3.4. Наемодателят има право да контролира ползването на имота по предназначение от Наемателя, като го посещава минимум веднъж месечно, с триденно предизвестие до Наемателя.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

4.1. Наемателят е длъжен да върне имота и движимите вещи след прекратяването на договора в същото състояние, в които са били предадени, като се отчита обичайното изхабяване и като го освободи от своите собствени вещи.

4.2. Наемателят може да извършва подобрения в имота само със съгласието на Наемодателя. В този случай разходите са за сметка на Наемателя и след прекратяване на договора остават в полза на Наемодателя.

4.3. Наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени виновно през време на ползването на имота и движимите вещи. Той дължи обезщетение и в случаите, когато вредите са причинени от лица от неговото домакинство или негови служители.

4.4. Наемателят е длъжен да съобщава незабавно на Наемодателя за повредите, както и за посегателствата на трети лица върху наетия имот и движимите вещи в него.

4.5. През време на ползването на имота Наемателят е длъжен да полага грижата на добър стопанин, да изпълнява наредбите по реда и управлението на етажната собственост, противопожарните и хигиенни такива,

да спазва добрите нрави по отношение на останалите ползватели на имоти в етажната собственост, както и да ползва имота само за дейности позволени от закона.

4.6. Наемателят е длъжен да заплаща наема и текущите разходи по реда и в сроковете по този договор.

V. СРОК НА ДОГОВОРА. ПРЕКРАТЯВАНЕ. НЕУСТОЙКИ

5.1. Настоящият договор влиза в сила от датата на подписването му и е със срок на действие до

5.2. Договорът се прекратява:

5.2.1. с изтичане на срока;

5.2.2. предсрочно, по взаимно съгласие на двете страни, изразено в писмена форма;

5.2.3. едностранно, с месечно писмено предизвестие до другата страна;

5.2.4. незабавно, едностранно и без предизвестие от Наемодателя и без даване на допълнителен срок съгласно ЗЗД:

а/ при забава на Наемателя за плащане на кой да е месечен наем с повече от дни;

б/ забава на Наемателя за плащане на текущите разходи за имота по т.2.7 с повече от дни от срока по т.2.8 и достигане на неплатената им част до половината от размера на депозита-гаранция по т.2.6;

в/ неплащане на депозита по т.2.6 и наема по т.2.2 в сроковете, посочени в договора;

г/ ползване на имота по начин, различен от договорения в т.1.3;

5.3. Предаването на имота, оборудването и обзавеждането след прекратяване на договора се извършва с приемо-предавателен протокол. Ако не е уговорено друго предаването се извършва в 18,00 часа на последния ден от срока на договора или отправеното предизвестие за прекратяване до съответната страна.

5.4. Ако се установи, че имотът и движимите вещи не са в състоянието, в което са предадени за ползване, отчитайки обичайното изхабяване съгл. т.4.1, върху тях има нанесени вреди съгл. т.4.3 или част или всички движими вещи липсват, Наемателят дължи обезщетение на Наемателя.

5.5. При забава в плащането на месечния наем или предаването на имота в уговорения срок, Наемателят дължи неустойка в размер на /...../ за всеки просрочен ден.

5.6. При неспазване срока за предизвестие по т.5.2.3, Наемателят дължи на Наемодателя наем до изтичане срока на предизвестията.

5.7. Наемодателят има право задържи като обезщетение част или целия размер на депозита-гаранция по т.2.6:

а/ при дължим и неплатен от Наемателя месечен наем, вкл. и по реда на т.5.6 от договора;

б/ при дължими и неплатени от Наемателя текущи разходи по т.2.7 от договора;

в/ като неустойка по реда на т.5.5 от договора;

г/ по реда на т.5.4 от договора.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

6.1. Страните посочват следните адреси за кореспонденция:

За Наемодателя:

За Наемателя:

6.2. Този договор може да бъде изменян и допълван само по взаимно писмено съгласие на страните.

6.3. Нищожността на някоя от разпоредбите на договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга разпоредба или на договора като цяло.

6.4. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

Настоящият договор съдържа страници и се подписва на всяка страница в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

Наемодател:

Наемател:

/...../

/...../