

ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, Г., в гр., на основание чл. 228 - 239 от Закона за задълженията и договорите, се сключи настоящият договор за наем на недвижим имот между:

1. НАЕМОДАТЕЛ:

три/четири имена или
фирма
ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
лична карта/паспорт/рег. документ N, издаден/а на,
от
постоянен адрес/седалище и адрес на
управление
телефон и имейл за
уведомления
банкова сметка: IBAN, BIC,
банка

2. НАЕМАТЕЛ:

три/четири имена или
фирма
ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
лична карта/паспорт/рег. документ N, издаден/а на,
от
постоянен адрес/седалище и адрес на
управление
телефон и имейл за
уведомления

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване следния недвижим имот:

вид на имота, адрес, вход, етаж, апартамент/обект
N
.....
площ, брой стаи, мазе/таван/паркомясто/гараж, идентификатор по КKKP (ако
има)
.....

1.2. Имотът се предоставя за ползване само
за: НАЕМАТЕЛЯТ няма право да променя
предназначението му без предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

1.3. Имотът се предава в състояние, позволяващо нормалното му ползване по предназначение. Състоянието на имота, наличното обзавеждане, оборудване, ключове, дистанционни, чипове и началните показания на измервателните уреди се описват в приемо-предавателен протокол, който е неразделна част от договора.

II. СРОК НА ДОГОВОРА

2.1. Договорът се сключва за срок от, считано от Г.
до Г.

2.2. Договорът може да бъде продължен само с писмен анекс, подписан от двете страни, в който се посочват новият срок и евентуално променените условия.

2.3. Предаването на владението върху имота се извършва на дата Г. с
подписване на приемо-предавателния протокол, освен ако страните писмено уговорят друга дата.

III. НАЕМНА ЦЕНА, ПЛАЩАНЕ, АВАНС И ДЕПОЗИТ

3.1. Месечната наемна цена е в размер на EUR
(..... евро).

3.2. НАЕМАТЕЛЯТ заплаща наемната цена до число на текущия месец за съответния месец, по следния начин: в брой срещу разписка / по банков път по сметката на НАЕМОДАТЕЛЯ /
друго:

3.3. Наемната цена не включва консумативни разходи, такси към етажна собственост, вход, асансьор, интернет, телевизия, паркомаято, такси за поддръжка на комплекс и други разходи, свързани с ползването на имота, освен ако изрично е уговорено друго
тук:

3.4. При подписване на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ аванс/предплата в размер на EUR (..... евро), представляващ/а:

- а) аванс от месечен/месечни наем/а; или
- б) аванс от вноски/вноски по EUR; или
- в) друг вид авансово

плащане:

3.5. Общата сума на аванса е EUR. Авансът се приспада от дължимите наеми за периода от Г. до Г., освен ако страните писмено уговорят друго:

3.6. При подписване на договора НАЕМАТЕЛЯТ заплаща гаранционен депозит в размер на EUR (..... евро).
Депозитът обезпечава плащането на дължими суми, консумативи, липси, вреди и разходи за възстановяване на имота, причинени от НАЕМАТЕЛЯ, лица от неговото домакинство, гости или лица, допуснати от него.

3.7. Гаранционният депозит не се счита за авансов наем и не освобождава НАЕМАТЕЛЯ от задължението да заплаща текущия наем, освен ако страните изрично уговорят друго
тук:

3.8. При забава на плащане на наем, консумативи или други дължими суми с повече от дни, НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на % от просрочената сума за всеки просрочен ден, ако този размер е попълнен от страните, без това да ограничава правото на НАЕМОДАТЕЛЯ да търси обезщетение за по-големи вреди по закон.

3.9. Настоящият договор служи като разписка само за сумите, които са изрично попълнени по-долу и потвърдени с подписите на страните:

Вид плащане	Сума в EUR	Дата	Подпис/потвърждение
Първи наем			
Аванс/предплата			
Гаранционен депозит			
Друго			
Общо			

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

4.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде имота в уговореното състояние, годен за нормално ползване по предназначение, заедно с описаните в приемо-предавателния протокол вещи, ключове, чипове и документи, ако има такива.

4.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да не възпрепятства спокойното и нормално ползване на имота от НАЕМАТЕЛЯ, когато НАЕМАТЕЛЯТ изпълнява задълженията си по договора.

4.3. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получава уговорения наем, аванс, депозит и други дължими суми при условията на настоящия договор.

4.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право на достъп до имота след предварително уведомяване на НАЕМАТЕЛЯ най-малко часа/дни по-рано и в удобно за страните време, с цел оглед на състоянието на имота, извършване на ремонт или действие по управление на имота. При авария или непосредствена опасност достъпът може да бъде осъществен незабавно, доколкото това е необходимо за предотвратяване или ограничаване на вреди.

4.5. Данъци, такси и други публични задължения, свързани със собствеността върху имота, са за сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ, освен ако страните изрично уговорят друго, допустимо от закона.

4.6. Основни ремонти, които не са причинени от виновно поведение или неправилно ползване от НАЕМАТЕЛЯ, се извършват за сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ, освен ако страните уговорят друго в писмена форма.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

5.1. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща в срок наемната цена, консумативните разходи и всички други суми, които са за негова сметка по настоящия договор.

5.2. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва имота с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението му, добрите нрави, правилата на етажната собственост, противопожарните, санитарните и други приложими правила.

5.3. НАЕМАТЕЛЯТ заплаща за своя сметка дребните ремонти и повреди, които се дължат на обикновеното ползване на имота, както и всички вреди, причинени виновно от него, от лица от неговото домакинство, гости или лица, допуснати от него.

5.4. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава имота или част от него, да го предоставя за ползване на трети лица, да прехвърля права и задължения по договора или да извършва търговска/професионална дейност в имота без предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

5.5. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да извършва преустройства, конструктивни промени, ремонти, монтаж, демонти, пробиване, промяна на инсталации, трайни подобрения или други изменения в имота без предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

5.6. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен незабавно да уведоми НАЕМОДАТЕЛЯ при авария, повреда, теч, пожар, посегателство, предписание от орган или всяко друго обстоятелство, което може да причини вреди на имота или на трети лица.

5.7. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да съхранява опасни, взривоопасни, запалими, незаконни или вредни вещества в имота, освен обичайните домакински количества, допустими от закона.

5.8. Домашни любимци: разрешени / неразрешени / разрешени при следните условия:

5.9. Пушене в имота: разрешено / неразрешено / разрешено при следните условия:

5.10. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен при прекратяване на договора да върне имота, вещите и оборудването в състояние не по-лошо от това при предаването, като се отчита нормалното износване при обичайна употреба.

VI. КОНСУМАТИВИ, ТАКСИ И ПОДДРЪЖКА

6.1. За срока на ползване НАЕМАТЕЛЯТ заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване на имота, включително електроенергия, вода, отопление, охлаждане, газ, интернет, телевизия, телефон, вход, асансьор, такси към етажна собственост, такси за поддръжка на комплекс и други текущи разходи, освен ако тук е уговорено друго:

6.2. Началните показания на електромер, водомер, топломер, газомер и други уреди се посочват в приемо-предавателния протокол. При напускане се изготвя финален протокол с крайни показания и платени/неплатени разходи.

6.3. При поискване НАЕМАТЕЛЯТ представя на НАЕМОДАТЕЛЯ документи, разписки, платежни нареждания или друг доказуем начин за платени текущи разходи.

VII. ПОДОБРЕНИЯ, РЕМОНТИ И ОБЗАВЕЖДАНЕ

7.1. Трайни подобрения, ремонти или промени се извършват само след предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ. В съгласието страните изрично посочват кой поема разходите и дали сумите се приспадат от наема.

7.2. Подобрения, направени без писмено съгласие, могат да бъдат премахнати за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, ако НАЕМОДАТЕЛЯТ поиска това, без да се засягат правата на НАЕМОДАТЕЛЯ за обезщетение за причинени вреди.

7.3. Вещи, обзавеждане и техника, предоставени с имота, се описват в приемо-предавателния протокол. Липси, повреди или необичайно износване се заплащат от НАЕМАТЕЛЯ, ако са причинени виновно от него или от лица, за които отговаря.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

8.1. Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок, с писмено споразумение между страните или при други основания, предвидени в настоящия договор или закона.

8.2. Всяка от страните може да прекрати договора с писмено предизвестие от дни/месеци, освен ако в договора е уговорено друго.

8.3. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да прекрати договора с писмено предизвестие от дни, ако НАЕМАТЕЛЯТ: забави плащане на наем или консумативи с повече от дни; ползва имота не по предназначение; уврежда имота; преотдава го без съгласие; системно нарушава правилата на етажната собственост; не допуска необходим достъп при условията на договора; или нарушава съществено друго свое задължение.

8.4. НАЕМАТЕЛЯТ може да прекрати договора с писмено предизвестие от дни, ако НАЕМОДАТЕЛЯТ виновно и съществено възпрепятства ползването на имота или не изпълни свое съществено задължение, след писмено уведомяване и разумен срок за отстраняване на нарушението.

8.5. Ако страните желаят да уговорят неустойка при едностранно прекратяване преди срока, тя е в размер на EUR или месечен/месечни наем/а. Ако полето не е попълнено, не се дължи договорна неустойка, освен обезщетенията, които могат да се търсят по закон.

8.6. При прекратяване НАЕМАТЕЛЯТ освобождава имота и го предава на НАЕМОДАТЕЛЯ с приемо-предавателен протокол в срок до дни, като предава всички ключове, чипове, дистанционни, карти, вещи и документи, свързани с имота.

8.7. До фактическото връщане на имота НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение за ползване в размер на EUR на ден или пропорционална част от месечния наем, ако страните не са попълнили дневен размер, както и всички консумативи и вреди за този период.

IX. ВРЪЩАНЕ НА ДЕПОЗИТА И ФИНАЛНО УРЕЖДАНЕ

9.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ връща гаранционния депозит в срок до дни след освобождаване на имота, подписване на финален приемо-предавателен протокол и представяне на доказателства за платени консумативи, ако няма дължими суми, липси или вреди.

9.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прихване от депозита неплатени наеми, консумативи, такси, обезщетения, неустойки, липси, повреди и други доказани задължения на НАЕМАТЕЛЯ по договора. При прихващане НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ писмена разбивка на сумите.

9.3. Ако депозитът не покрива всички дължими суми, НАЕМАТЕЛЯТ дължи разликата в срок до дни от получаване на писменото уведомление.

X. УВЕДОМЛЕНИЯ, ЛИЧНИ ДАННИ И ДОКАЗВАНЕ

10.1. Всички уведомления между страните се извършват писмено на адресите, имейлите или други канали, посочени в договора:

10.2. При промяна на адрес, имейл или телефон съответната страна уведомява другата страна писмено в срок до дни. Ако не го направи, изпратеното на последно посочения адрес/имейл уведомление се счита за редовно изпратено.

10.3. Страните декларираат, че предоставените лични данни се използват само за сключване, изпълнение, доказване и защита на права и задължения по настоящия договор, доколкото това е необходимо и допустимо от закона.

10.4. Снимки, видео, опис, съобщения, разписки, платежни документи и други писмени доказателства могат да се използват за установяване на състоянието на имота, плащанията и изпълнението на договора.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

11.1. Всички изменения и допълнения на договора се извършват само в писмена форма, подписана от двете страни.

11.2. Приложенията, анексите, приемо-предавателните протоколи, описите и писмените споразумения, подписани от страните, са неразделна част от настоящия договор.

11.3. За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

11.4. Споровете между страните се решават чрез преговори и споразумение, а при невъзможност - по съдебен ред пред компетентния български съд.

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

НАЕМОДАТЕЛ:

Подпис:

/име:/

НАЕМАТЕЛ:

Подпис:

/име:/



ПРИЛОЖЕНИЕ N 1 ПРИЕМО-ПРЕДАВАТЕЛЕН ПРОТОКОЛ

към договор за наем на недвижим имот от Г.

Днес, Г., в гр., страните по договора
удостоверяват предаването и приемането на следния имот:

описание и адрес на имота
.....

ПРЕДАЛ:

НАЕМОДАТЕЛ

ПРИЕЛ:

НАЕМАТЕЛ

1. СЪСТОЯНИЕ НА ИМОТА ПРИ ПРЕДАВАНЕ

Входна врата, интериорни врати, дограма и
прозорци
Стени, тавани, подови
настилки
Кухня, санитарни помещения, ВиК
инсталация
Електрическа инсталация, контакти,
осветление
Отопление/охлаждане/ТЕЦ/
газ
Мебели, електроуреди и
оборудване
Мазе/таван/гараж/паркомясто/обща
части
Други забележки

2. ОПИС НА ВЕЩИ, ОБЗАВЕЖДАНЕ И ОБОРУДВАНЕ

N	Вещ/оборудване	Количество	Състояние	Забележка
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

3. ПОКАЗАНИЯ НА ИЗМЕРВАТЕЛНИ УРЕДИ

Уред	Номер на уреда	Показание	Дата/забележка
Електромер - дневна			
Електромер - нощна			
Водомер - студена вода			
Водомер - топла вода			
Топломер/ТЕЦ			
Газомер			
Друг уред			

4. ПРЕДАДЕНИ КЛЮЧОВЕ, ЧИПОВЕ, ДИСТАНЦИОННИ И ДОКУМЕНТИ

Вид	Брой	Състояние	Забележка
Ключове за входна врата			
Ключове за имота			
Ключове за пощенска кутия			
Чипове/карти за достъп			
Дистанционни			
Други			

5. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УГОВОРКИ И ЗАБЕЛЕЖКИ

.....

.....

.....

.....

.....

Снимки/видео към протокола: да / не. Брой файлове/снимки:

Страните потвърждават, че описаното по-горе отразява състоянието на имота към момента на предаването.

ПРЕДАЛ - НАЕМОДАТЕЛ:

ПРИЕЛ - НАЕМАТЕЛ:

Подпис:

Подпис:

/име:/

/име:/

