

МУЗЕЙ НА АРХИТЕКТУРНО-ИСТОРИЧЕСКИ РЕЗЕРВАТ „БОЖЕНЦИ“

ДОГОВОР

Днес.....2023 г., в гр. Габрово, между:
Музей на Архитектурно-исторически резерват „Боженци“, с ЕИК 000210372, представляван от Мирослав Йорданов – Директор на МАИР „Боженци“, наричан за краткост НАЕМОДАТЕЛ от една страна и със седалище и адрес на управление гр., ЕИК представляван от наричан за краткост НАЕМАТЕЛ, от друга страна се сключи настоящият договор, на основание Протокол отг. на комисията, назначена със Заповед №/..... на Директор на МАИР Боженци, за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА, НАЕМНА ЦЕНА И СРОК

Чл.1 Наемодателя предоставя на Наемателя под наем обект „Боженско ханче” - публична общинска собственост, с АОС №1116/14.04.2022 г., сграда с идентификатор 04964.501.167.2, находяща се в архитектурно-исторически резерват „Боженци“, община Габрово в поземлен имот с идентификатор 04964.501.167, в УПИ IV – 166, кв. 17 по плана на с. Боженци, с полезна площ от 102,60 кв.м., от които 78,20 кв.м. търговска част на две нива, самостоятелно помещение към второто ниво и кухненски блок и сутерен от 24,40 кв.м. под второто ниво, с достъп от кухненския блок и откъм вътрешния двор, и обслужваща сграда /санитарен възел/, с предназначение – ресторант с българска кухня.

Чл.2 Срокът на договора е 10 /десет/ години, считано от датата на подписването му.

Чл.3 (1) Наемодателят предоставя имота, описан в чл. 1 от настоящия договор на Наемателя срещу наемна цена в размер на без ДДС, която включва месечен наем за имота в размер на лв., без ДДС и 3% месечен наем върху балансовата стойност на предоставеното движимо имущество, в размер на, без ДДС.

(2) Върху наемната цена се начислява ДДС.

Чл.4 (1) При сключване на договора, Наемателят внася депозит в размер на 2 /два/ 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. 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 и/или предоставеното движимо имущество.

(2) Плащането на наемната цена се извършва по следния начин: по сметка на МАИР „Боженци“ IBAN:, BIC при Банка ДСК ЕАД – ФЦ - Габрово или в брой в АИР Боженци, до 10-то число на текущия месец.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.5 Наемодателят има право да получава наемната цена по чл. 3 от договора, по начина и в сроковете посочени в ал.2 на чл.4 от същия.

Чл.6 (1) Наемодателят предоставя на наемателя обекта в състоянието му към момента на предаването. Предаването на имота и неговото състояние се удостоверяват с двустранно подписан протокол – неразделна част от договора.

(2) Наемодателят предоставя на наемателя движимо имущество, съгласно опис към двустранно подписаният протокол по ал. 1 – неразделна част от договора (ако е приложимо).

Чл.7 Наемодателят има право да упражнява контрол по отношение изпълнението на договора и допълнителните условия на договора. При неспазването им договора се прекратява.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.8 Наемателят има право да му бъде предаден имота и движимото имущество, съгласно чл. 6 от Раздел II – “Права и задължения на Наемодателя” от настоящия договор.

Чл.9 Наемателят е длъжен да заплаща месечен наем по начина и в сроковете посочени по-горе.

Чл.10 (1) Наемателят експлоатира обекта при следните допълнителни условия:

1. Обектът да се ползва само и единствено според неговото предназначение.
2. Обектът не може да се преотстъпва и преотдава на други юридически и физически лица, както и да се ползва съвместно по договор с трети лица.
3. Необходимият ремонт на обекта и въвеждането му в експлоатация /при извършване на преустройство/ се извършва от и за сметка на Наемателя след писмено съгласуване с Община Габрово и МАИР „Боженци“, като след прекратяване на договора подобренията остават в полза и собственост на наемодателя. В този случай, Наемателят няма право да задържа имота след прекратяване на договора.
4. Всяко преустройство в обекта или промяна на външния му вид, се извършва по реда и условията на Закона за културното наследство. Издаването на съответните строителни книжа, както и въвеждането на обекта в експлоатация, са за сметка на Наемателя.

5. Наемателят е длъжен за своя сметка и на свое име да открие самостоятелни партиди за отчитане и заплащане на ползваните консумативи - електроенергия и вода, при спазване на нормативните изисквания. Наемателят се задължава да заплаща в срок всички разходи по експлоатацията и поддръжката на обекта /в т.ч. – електроенергия, вода и такса битови отпадъци/.

6. Наемателят се задължава да се снабди за своя сметка с всички необходими разрешителни и да извърши всички необходими регистрации, свързани с дейността на обекта преди да започне експлоатацията му.

7. Наемателят следва да спазва изискванията на Наредбата за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и условията и реда за регистриране на стои за гости и апартаменти за гости.

8. При осъществяване на търговска дейност като Заведение за хранене и развлечения от определена категория, наемателят се задължава да предлага в обекта, асортимента разрешен, за съответния вид обект, съгласно Наредба за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости.

9. При осъществяване на търговска дейност от категорията Заведения за хранене и развлечения, наемателят може да ползва терен – общинска собственост за разполагане на маси и столове за сервиране на открито пред ЗХР само след издадено разрешение на основание чл. 15, във връзка с чл. 11 от Наредбата за реда и условията за провеждане на търговска дейност на територията на община Габрово;

9.1. При осъществяване на търговска дейност от категорията Заведения за хранене и развлечения, наемателят може да ползва терен – общинска собственост за разполагане на маси и столове за сервиране на открито, за което заплаща месечна такса в размер определен по реда на чл. 13, ал.1 Наредбата за реда и условията за провеждане на търговска дейност на територията на община Габрово и т.2 от Раздел II от Приложение 1. „Такси за ползване на пазари, тържища, панаири, тротоари, площи, улици, платна и терени с друго предназначение“ от Наредбата за определянето и администрирането на местните такси, цени на услуги и права на територията на община Габрово.

9.2. Наемателят се задължава да осигури свободен терен с ширина 1,30 м. от източната страна по дължината на сградата, в част от имот с идентификатор 04964.501.313, който ще се ползва като подход към обслужващата сграда /санитарен възел/, от гостите на с. Боженците.

10. Наемателят се задължава да спазва разпоредбите на Наредба № 3 за опазване на обществения ред и сигурността на територията на община Габрово.

10.1. Наемателят се задължава да организира търговската дейност и зареждане на обекта при спазване на изискванията за осигуряване на обществения ред и спокойствието на гражданите.

10.2. Предвид разположението на ЗХР до жилищни сгради, Наемателят е длъжен да съобрази работното време на обекта с часовите зони, в които не се нарушава спокойствието на живеещите в близост.

11. Наемателят се задължава, да поддържа обекта в български битов стил.

12. Съобразно спецификата на обекта, в същия да се предлага предимно българска национална и регионална кухня.

13. Кухненския инвентар /чини, чаши, оцетници, вази, свещници и др./, както и покривките за маси, да бъдат в подходящ за заведението битов стил.

14. Музикалното озвучаване да бъде само с българска народна музика.

15. Облеклото на обслужващия персонал /сервитьори и бармани/ да бъде съобразено със стила на заведението.

16. Наемателят може да монтира Рекламно информационни елементи /РИЕ/ в обекта и прилежащите му части, след разрешение от Община Габрово.

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

18. Наемодателят предоставя недвижимия имот заедно със специфично за характера на обекта движимо имущество, за което Наемателят е длъжен да заплаща месечен наем в размер на 3 % от неговата балансова стойност.

19. Наемателят е длъжен да поддържа целогодишно хигиена в обекта и прилежащите му части, отговаряща на санитарно-хигиенните изисквания, определени с нормативен акт.

20. Наемателят се задължава да осигурява достъп до обслужващата сграда, в която са разположени санитарните възли, предназначени за ползване от посетителите на с. Боженците. Наемателят се задължава да поддържа в чист и изряден вид, за своя сметка цялата обслужваща сграда, която се ползва като обществена тоалетна за с. Боженците.

21. Наемателят се задължава да възстановява на Наемодателя размера на такса "Битови отпадъци", определен съгласно тарифата, приета от Общински съвет – Габрово, като внесе същата в по сметка на МАИР „Боженци“, до 30 ноември на всяка текуща година, до прекратяване на договора.

22. Наемателят и негови служители се задължават да паркират автомобилите си на обозначените за това места – паркинга разположен източно от Мегдана или паркинга преди селото. Забранява се паркирането и престоя /освен за зареждане със стока/ около ЗХР „Боженско ханче“.

23. Контрол по изпълнение на условията включени в договора, се осъществява от директора на МАИР „Боженци“ и Община Габрово.

24. Наемателят дължи обезщетение за вредите, причинени виновно през време на ползването на имота по действащите в момента на предаването пазарни цени.

(2) Наемателят се задължава:

1. да съобщава незабавно на наемодателя за повредите, както и за посегателствата на трети лица върху настия имот;

2. да заплаща липсващият инвентар в двоен размер спрямо действащите в момента на предаването пазарни цени;

3. да осигурява безпрепятствен контрол на Наемодателя по отношение на управлението на обекта и използването му съгласно условията на договора;

4. да изпълнява лично и чрез своя персонал дадените от Наемодателя задължителни

за изпълнение указания, свързани с опазването на имота и използването му съгласно неговото предназначение, както и тези свързани с дейността на МАИР „Боженци“.

5. при прекратяване на договора Наемателят да предаде обекта в седемдневен срок, в добро състояние, което се удостоверява с двустранно подписан приемателно-предавателен протокол от страните.

IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.11(1) Настоящият договор се прекратява:

- а/ с изтичане на договорения срок;
- б/ по взаимно писмено споразумение между страните;
- в/ при системно /два или повече пъти/ неизпълнение на поетите договорни задължения от страна на Наемателя по Раздел III „Права и задължения на наемателя“;
- г/ при несъгласие с промяна на наема, съгласно Раздел V, чл.12 от договора;
- д/ поради неплащане на наемната цена и консумативите за повече от един месец или поради системното им неплащане в срок;
- е/ с писмено предизвестие от страна на една от страните в едномесечен срок.

V. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл.12 Размерът на определения месечен наем постигнат на търга се актуализира всяка година с положителния индекс на потребителските цени от предходната година публикуван от НСИ, или след вземане на решение от Общински съвет.

Чл.13 Настоящият договор може да бъде променян и допълван само с писмени споразумения /анекси/, които стават неразделна част от същия.

VI. САНКЦИИ

Чл.14 При забавяне плащането на месечната цена и/или консумативите съгласно договора, Наемателят заплаща на Наемодателя законна лихва за всеки ден забава.

Чл.15 При просрочие Наемателят погасява първо сумата за лихвите и след това сумата на главницата, съгласно чл. 76 от ЗЗД.

Чл.16. При неспазване на седемдневния срок за предаване на обекта, съгласно на чл.10, ал.2, т. 5 от договора, Наемателят заплаща на Наемодателя неустойка, в размер на 10% от месечната цена за всеки просрочен ден.

Чл.17 При прекратяване на договора на основание чл. 116 от същия, Наемателят заплаща на Наемодателя неустойка, в размер на два месечни наема.

Настоящият договор се състави в три еднообразни екземпляра – два за МАИР „Боженци“ и един за Наемателя и влиза в сила от датата на неговото подписване.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Заповед № на Директора на МАИР „Боженци“;
2. Приемно-предавателен протокол за недвижимия имот и опис на движимото имущество;
3. Документ за внесената сума, съгласно чл. 4, ал.1 от договора.

НАЕМОДАТЕЛ:

МАИР „БОЖЕНЦИ“
МИРОСЛАВ ЙОРДАНОВ

Директор на МАИР „Боженци“

НАЕМАТЕЛ:

.....
Счетоводител на МАИР „Боженци“

Съгласувал:

.....
Юрисконсулт в отдел „Правен“ на Община Габрово