

Утвърждавам:

Подписът е заличен
на основание
Регламент (ЕС) 2016/679

МЛАДЕНКА МАНГЕЗОВА

Изпълнителен директор

„Национална компания

индустриални зони” ЕАД

КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

**за участие в конкурс за отдаване под наем на сграда с идентификатор
18174.62.912.3, собственост на „Национална компания индустриални зони“
ЕАД**

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Указания към участниците
2. Образец на заявление за участие (Образец № 1)
3. Образец на декларация за свързаност (Образец № 2)
4. Декларация-съгласие за сключване на договор за наем на недвижим имот и за извършен оглед на имота (Образец № 3)
5. Образец на ценово предложение (Образец № 4)
6. Образец на декларация - съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни (Образец № 5)
7. Образец на декларация за липса на производство по несъстоятелност и ликвидация (Образец № 6)
8. Образец на декларация, удостоверяваща липсата на парични задължения към държавата и общината по смисъла на чл. 162 ал. 2 от ДОПК – (Образец № 7);
9. Проектно-договор за наем на недвижим имот (Образец № 8)

УКАЗАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ

1. Общи положения

1.1. Настоящата Конкурсна документация е утвърдена с Решение № НКИЗ – 0380/14.10.2024 г. на Изпълнителния директор на „Национална компания индустриални зони” ЕАД /НКИЗ ЕАД/.

1.2. Началната месечна наемна цена за имота, предмет на конкурсната процедура, е определена от лицензиран оценител, избран от НКИЗ ЕАД.

1.3. Конкурсът се провежда на основание чл. 29, ал. 2 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия, Протокол № 18/ 11.10.2024 г. от заседание на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони” ЕАД и Решение № НКИЗ – 0380/14.10.2024 г. на Изпълнителния директор на НКИЗ ЕАД.

2. Описание на имота и начална цена

Отдаване под наем на **СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 18174.62.912.3** по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-24/28.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата: няма данни, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, с площ от 44 кв.м., както **и прилежаща площ от 30 кв.м.**, разположени в ПИ с идентификатор 18174.62.912, Предназначение: „Друг вид обществена сграда“, на 1 етаж, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, съгласно скица на поземлен имот №15- 632116-12.06.2023 г. на СГКК- Софийска област.

Сградата е разположена в „Индустирален парк София-Божурище“ и представлява метална конструкция с термо панели, с външна декоративна облицовка. Дограмата е ПВЦ, настилката е ламиниран паркет. В сградата има изграден санитарен възел. Сградата е водоснабдена и електрифицирана. Отоплението е с климатик. Пространството около модулната сграда е оформено с тротоарни плочи и частично с теракот пред входа.

Обектът е четвърта категория строежи и е въведен в експлоатация с Удостоверение № 33/ 11.05.2023 г. При необходимост Наемодателя ще предостави на Наемателя всички налични строителни документи.

Фактическото състояние на сградата е амортизирано.

Имотът е с предназначение „Друг вид обществена сграда“, което може да бъде променено при съответно намерение от Наемателя. Всяка промяна в предназначението на имота следва да бъде извършвана изцяло за сметка на Наемателя, с предварителното писмено съгласие на Наемодателя, оформено като допълнително споразумение към договора за наем, и в полза на Наемодателя. Евентуалната необходимост от извършване на СМР в Имота, вследствие на промяната в предназначението му, е изцяло за сметка на Наемателя, но в полза на Наемодателя.

2.1. Получаване на документацията и условия за оглед.

Всеки участник може да получи конкурсната документация от „Национална компания индустриални зони“ ЕАД на адрес: гр. София, ул. „Ангел Кънчев“ № 1, ет. 4, всеки работен ден от 09.00 часа до 17.30 часа или от следния интернет адрес: <http://www.nciz.bg/uvedomleniya.html>. За оглед на имотите участниците могат да се обръщат към Коста Илиев, тел: 0885097199, e-mail: k.iliev@nciz.bg, представител на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД. Оглед на имота може да се извършва всеки работен ден от 09.00 часа до 17.30 часа, за което представителят на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД следва да бъде информиран поне един ден предварително.

2.2. Началната месечна наемна цена, определена от лицензиран оценител, за отдаване под наем на сграда с идентификатор 18174.62.912.3, както и прилежащата към нея площ от 30 кв.м., разположени на територията на „Индустриален парк София- Божурище“, собственост на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД **е в размер на 909,05 лв. /деветстотин и девет лева и пет стотинки/ без ДДС.**

3. Условия за отдаване под наем на недвижимия имот. Специфични условия.

Имотът се отдава под наем за срок **от 3 /три/ години**, считано от датата на подписването на договора. При необходимост от издаване на ново разрешение за ползване или ново удостоверение за въвеждане в експлоатация на имота, наемната цена става дължима от датата на издаването им, но не по-късно от 2 месеца след подписване на договора за наем.

3.1. До участие в конкурса се допуска всяко българско или чуждестранно физическо или юридическо лице, регистрирано като търговец по смисъла на Търговския закон или юридическо лице, което има правото по силата на друг закон да извършва стопанска дейност, включително по законодателството на държава членка на Европейския съюз или на друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, с различен адрес на управление

от адреса на обекта, за който участва в конкурса и отговарящо на изискванията на настоящата тръжна документация.

3.2. Кандидатите не следва да имат изискуеми непогасени задължения към държавата за данъци, задължителни осигурителни вноски и други задължения по данъчно-осигурителната сметка, както и следва да нямат непогасени задължения към дружество от групата на НКИЗ ЕАД или дружество, на което НКИЗ ЕАД е правопреемник, независимо от основанието на задължението. До участие в конкурса, както и до сключване на договор за наем, се допускат кандидати, които имат съществуващи задължения към държавата или към съответната община, но само и единствено при условие, че за тези свои задължения представят нотариално заверено копие от разрешение, споразумение или друг съответен еквивалентен документ за отсрочване или разсрочване на съществуващите задължения, издадено/сключено от/със съответния компетентен орган. Преди сключване на договора кандидатът представя удостоверение за липса на задължения от съответното ТД на НАП и Общината, издадено не по-рано от един месец преди датата на подаване на заявлението.

3.3. Кандидатите следва да внесат **депозит за участие в размер на 1 500 лв. (хиляда и петстотин лева)** по следната банкова сметка в лева на „Национална компания индустриални зони ЕАД, в „Централна кооперативна банка” АД, IBAN: **BG62CECB979010A5147000**, BIC:CECBBSF, най-късно до датата на подаване на техните заявления. Копие от платежния документ, надлежно заверен от съответната банка, следва да бъде приложен към останалите документи, които кандидатът подава. Депозитите на неспечелилите участници подлежат на възстановяване в срок до 5 (пет) работни дни след подписването на договор за наем със спечелилия участник. Депозитът на участник, поради чието виновно поведение не бъде сключен договор за наем, се задържа.

3.4. Кандидатите следва да декларират, че всички направени подобрения в имота по т.2 от настоящата документация, а именно подмяна на подова настилка, дограма, покривна конструкция, преградни стени, изолация, както и всички подобрения, представляващи основни недвижими фондове, ще са за тяхна сметка в полза на Наемодателя. Към датата на издаване на ново разрешение за ползване или ново удостоверение за въвеждане в експлоатация, Наемателят е длъжен да прехвърли собствеността на всички направени подобрения с приемо-предавателен протокол в полза на „Национална компания индустриални зони ЕАД, без Наемателят да има право да претендира каквото и да е обезщетение от страна на Наемодателя.

3.5. Специалните условия, включително правата и задълженията на Наемателя, са подробно разписани в проекта на договор за наем.

3.6. Договорът за наем следва да бъде сключен в **писмена форма в два еднакви екземпляра (по един за всяка от страните) с нотариална заверка на подписите.** Нотариалната такса се заплаща от спечелилия конкурса участник.

4. Условия за участие в конкурса:

4.1. На конкурса могат да се явят само участници, получили конкурсните документи от офиса на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД на адрес: гр. София, ул. „Ангел Кънчев“ № 1, ет. 5, всеки работен ден от 09.00 часа до 17.30 часа или от следния интернет адрес: <http://www.nciz.bg/uvedomleniya.html> и внесли депозита за участие по т. 3.3. съгласно Конкурсната документация, за което са представили валиден платежен документ, заверен от съответната банка.

4.2. Участниците попълват *Заявление за участие /Образец № 1/*, приложено в настоящата Конкурсна документация, *Декларация за липса на конфликт на интереси /Образец № 2/*, *Декларация - съгласие за извършен оглед и за приемане условията в проекто-договор за наем на недвижим имот /Образец № 3/*. Освен документите за участие в конкурса, в плика трябва да се съдържа и *Ценово предложение /Образец № 4/*, както и *Декларация съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни /Образец № 5/*. Образец № 4 и № 5 трябва да бъдат поставени в допълнителен малък запечатан и непрозрачен плик. Ценовото предложение трябва да е не по-ниско от обявената начална конкурсна цена. Копие от платежния документ, надлежно заверен от съответната банка, удостоверяващ внасянето на депозита за участие, следва да бъде приложено към останалите документи в големия плик. Предложения, които не отговарят на тези условия ще бъдат отстранявани.

4.3. Заявленията за участие се регистрират като входяща кореспонденция в деловодната система на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, където се отбелязват входящ номер, дата и час на постъпване. На приносителя се издава входящ номер.

4.4. Документите за участие в конкурса се приемат в запечатан голям непрозрачен плик, с ненарушена цялост, в който трябва да бъде поставен допълнителен малък запечатан и непрозрачен плик, съдържащ Образец № 4 и № 5. Върху големия плик се отбелязва името на участника, или името на упълномощеното лице и цялостното наименование на имота, предмет на конкурса, а именно: **„Документация за участие в конкурс за отдаване под наем на сграда с идентификатор 18174.62.912.3“**

4.5. Документите за участие в конкурса се подават най-късно до **16:00** часа на **30.10.2024 г.** лично от участника или от упълномощено от него лице /с изрично писмено пълномощно/, както и изпратени чрез куриер на адрес: гр. София, п. к. 1000, ул. „Ангел Кънчев“ № 1, ет. 4, за „Национална компания индустриални зони“ ЕАД.

4.6. Констатацията за надлежна регистрация на участниците в конкурса се извършва от конкурсната комисия в закрито заседание в обявения ден и час за откриване на конкурса – **31.10.2024 г. от 14:00 ч.**, и се отразява в протокола от работата на комисията.

4.7. След като констатира надлежната регистрация, комисията разглежда заявленията за участие по реда на тяхното постъпване и се запознава с редовността на подадените документи. В случай че установи непълнота на представените документи или неспазване на изискванията, посочени в конкурсната документация, комисията отстранява нередовния участник. След извършване на класирането, конкурсната Комисия предлага на Изпълнителния директор да определи участника, спечелил конкурса. По преценка, Комисията може да изиска от участниците да представят допълнения и/или изменения на предложенията им съобразно целите на конкурса, както и да проведе преговори с кандидатите, класирани до трето място. Класацията и изборът в този случай се извършват по същата методика, въз основа на допълнените и/или изменените предложения.

4.8. Конкурсът може да се проведе и когато е подадено само едно заявление за участие. Когато на конкурса не се яви нито един участник, същият се удължава с нови 14 дни от публикуването на актуализирано решение на интернет страницата на Агенцията за публичните предприятия и контрол.

4.9. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването на конкурса или неговото приключване, комисията съставя протокол, въз основа на който „Национална компания индустриални зони“ ЕАД определя провеждането на нов конкурс.

4.10. Конкурсната комисия класира по ред участниците съобразно критерия за оценка: **„най- висока“ предлагана месечна наемна цена в лева без ДДС“.**

4.11. За спечелил конкурса участник се обявява този, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия, като комисията отразява класирането на участниците в протокола от работата си, който се утвърждава от Изпълнителния директор.

4.12. Участниците се уведомяват за класирането и за резултатите от конкурса. С уведомлението до спечелилия конкурса участник се посочва и срока за сключване на договора. В случай, че в посочения срок не бъде сключен договор по вина на спечелилия конкурса участник или не се представят изисканите документи, внесеният от него депозит се задържа, а за спечелил конкурса се определя следващият класиран участник, удовлетворил конкурсните условия, ако същият не е изтеглил депозита си.

5. Необходими документи за участие

5.1. Заявление за участие – Образец № 1;

5.2. Декларация за липса на конфликт на интереси – Образец № 2.

5.3. Декларация-съгласие за сключване на договор за наем – Образец № 3.

5.4. Ценово предложение – Образец № 4.

5.5. Декларация - съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни – Образец № 5

5.6. Платежен документ, надлежно заверен от съответната банка, удостоверяващ внесен депозит за участие.

6. Необходими документи за подписване на договор за наем

6.1. Декларация, удостоверяваща, че по отношение на участника не е открито производство по несъстоятелност и не е обявен в несъстоятелност – Образец № 6;

6.2. Декларация, удостоверяваща липсата на парични задължения към държавата и общината по смисъла на чл. 162 ал. 2 от ДОПК – Образец № 7;

6.3. Удостоверение за наличието или липсата на задължения по чл. 87, ал. 6, ДОПК.

Наименование на Участника:	на	
Седалище и адрес на управление по регистрация:	на по	
ЕИК :		
Точен адрес за кореспонденция:	за	(държава, град, пощенски код, улица, №)
Телефонен номер:		
Факс номер:		
Лице за контакти:		
Ел. поща:		

**ДО
„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ
ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**

ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УЧАСТИЕ

От.....

(наименование на участника),

представявано от

(трите имена на законния представител на участника),

в **качеството** **си** **на**

.....

(посочват се данни на упълномощеното лице)

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

След като се запознах(ме) с документацията за участие в конкурс за:

„отдаване под наем на сграда с идентификатор 18174.62.912.3“, собственост на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, заявяваме желанието си да участваме за:

- Сграда с идентификатор 18174.62.912.3

Заявявам/е:

1. Желая/ем да участваме в конкурс за отдаване под наем на горепосочения/ните имот/и за срок от (.....) години.

2. Считам/е се обвързан/и с настоящото предложение за срок от месеца.
3. Декларирам/е, че съм/сме съгласен/ни с условията на конкурсната процедура
4. Запознат/и съм/сме, че при неизпълнение на посочените условия Наемодателят има право да развали договора, както и да претендира неустойките, посочени в проекта на договор за наем, представляващ неразделна част от конкурсната документация.
5. Информирани съм/сме, че ако спечеля/им и откажа/ем да сключа/им договор в определения срок, внесенят депозит няма да ми/ни бъде върнат.
6. **Прилагам/е следните документи:**
 - Декларация за липса на конфликт на интереси – Образец № 2.
 - Декларация - съгласие за сключване на договор за наем – Образец № 3;
 - Ценово предложение – Образец № 4.
 - Декларация - съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни – Образец № 5.
 - Платежен документ, надлежно заверен от съответната банка, удостоверяващ внесен депозит за участие.
7. **В случай, че бъда/ем избран/и за наемател, се задължавам/е да представя/им, не по-късно от деня на сключване на договора за наем следните документи:**
 - Декларация, удостоверяваща, че по отношение на участника не е открито производство по ликвидация, не е открито производство по несъстоятелност и че участникът не е обявен в несъстоятелност – Образец № 6;
 - Декларация, удостоверяваща липсата на парични задължения към държавата и общината по смисъла на чл. 162 ал. 2 от ДОПК – Образец № 7;
 - Удостоверение за наличието или липсата на задължения по чл. 87, ал. 6, ДОПК.

Дата:2024 г.

Подпис:

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА СВЪРЗАНОСТ ПО СМИСЪЛА НА § 1, АЛ. 1 И 2 ОТ
ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

От.....,

(наименование на участника)

представявано от.....,

(трите имена на законния представител на участника)

в качеството си на

(посочва се: физическо лице/ управител/ изпълнителен директор/ упълномощено лице)

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

Не съм свързано лице, по смисъла на § 1. от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, със законните представители и служители на „Национална компания индустриални зони” ЕАД, а именно:

§ 1 (1) „Свързани лица” по смисъла на Търговския закон са :

1. Съпрузите, роднините по права линия - без ограничение, по съребрена линия – до четвърта степен включително, и роднините по сватовство до трета степен включително;
2. Работодател и работник;
3. Лицата, едното от които участва в управлението на дружеството на другиго;
4. Съдружниците;
5. Дружество и лице, което притежава повече от 5% от дяловете и акциите, издадени с право на глас на дружеството;
6. Лицата, чиято дейност се контролира пряко или косвено от трето лице;
7. Лицата, които съвместно контролират пряко или косвено трето лице;
8. Лицата, едното от които е търговски представител на другиго;
9. Лицата, едното от които е направило дарение в полза на другото;

(2) „Свързани лица” са и лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговорят условия, различни от обичайните.

Известно ми е, че за деклариращи от мен неверни данни носят наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Дата:2024 г.

Декларатор:

.....

(подпис)

ДЕКЛАРАЦИЯ-СЪГЛАСИЕ
ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СГРАДА С
ИДЕНТИФИКАТОР 18174.62.912.3, СОБСТВЕНОСТ НА „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ
ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД

От.....,

(наименование на участника)

представявано от.....,

(трите имена на законния представител на участника)

в качеството си на

(посочва се: управител/ изпълнителен директор/ упълномощено лице)

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

След като се запознах(ме) с документацията за участие в конкурс за отдаване под наем на сграда с идентификатор 18174.62.912.3, собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД,

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ :

I. Изразявам съгласие за сключване на Договор за отдаване под наем на следния/ните недвижим/и имот/и:

1. Сграда с идентификатор 18174.62.912.3, както и прилежаща към нея площ от 30 кв.м.

II. Извършил съм оглед на имотите наг. от ч./ Не съм извършвал оглед, но съм съгласен със състоянието на имота към този момент. *(невярното се зачертава)*

III. Приемам условията в проекта на договор за наем на недвижимите имоти.

Дата:2024 г.

Декларатор:

.....
(подпис)

Наименование на Участника:	
Седалище и адрес на управление по регистрация:	
ЕИК :	
Точен адрес за кореспонденция:	(град, пощенски код, улица, №)
Лице за контакт:	
Телефонен номер:	
Ел. поща:	

**ДО „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ
ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**

ЦЕНОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От.....,
(наименование на участника)

представявано от.....,
(трите имена на законния представител на участника)

в качеството си на
(посочва се: управител/ изпълнителен директор/ упълномощено лице)

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

След като се запознах(ме) с документацията за участие в конкурс за отдаване под наем на сграда с идентификатор 18174.62.912.3, собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД, заявявам желанието си да участвам, за следния/ните имот/и:

СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 18174.62.912.3, както и прилежаща към нея площ от 30 кв.м.

Предлагам(е) месечна наемна сума за горепосочения имот в размер на
/...../ лева без ДДС.

Дата:2024 г.

Подпис:

**ДЕКЛАРАЦИЯ- СЪГЛАСИЕ
ЗА СЪБИРАНЕ, ИЗПОЛЗВАНЕ И
ОБРАБОТВАНЕ НА ЛИЧНИ ДАННИ**

Долуподписаният с л. к. №,
издадена наот с ЕГН, в
качеството си на (посочете длъжността) на
..... (посочете фирмата на
участника), със седалище и адрес на управление
..... - участник в конкурс за отдаване под наем на сграда с
идентификатор 18174.62.912.3, собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД.

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. Съгласен/а съм „Национална компания индустриални зони” ЕАД да събира, съхранява и обработва личните ми данни, които предоставям във връзка с участието ми в конкурсна процедура за отдаване под наем на сграда с идентификатор 18174.62.912.3, собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД.

2. Запознат/а съм с :

- Целта и средствата на обработка на личните ми данни са записани в Политика по защита на личните данни на „Национална компания индустриални зони” ЕАД;
- Доброволния характер на предоставяне на данните и последиците от отказа за предоставянето им;
- Правото на достъп и коригиране на събраните данни;

С настоящото декларирам съгласието си за съхранение и обработка на личните ми данни при спазване на разпоредбите на Закона за защита на личните данни.

Дата:2024 г.

Декларатор:

.....

(подпис)

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният с л. к. №, издадена наот с ЕГН, в качеството си на (посочете длъжността) на (посочете фирмата на участника), със седалище и адрес на управление- участник в конкурс за отдаване под наем на сграда с идентификатор 18174.62.912.3, собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД.

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. Срещу /посочете фирмата на кандидата, обявен за спечелил конкурса/ не е открито производство по ликвидация.
2. Срещу /посочете фирмата на кандидата, обявен за спечелил конкурса/ не е открито производство по несъстоятелност.
3. Не съм обявен в несъстоятелност и не се намирам в производство по несъстоятелност.

Дата:2024 г.

Декларатор:

.....

(подпис)

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният с л. к. №,
издадена наот с ЕГН, в
качеството си на (*посочете длъжността*) на
..... (*посочете фирмата на*
участника), със седалище и адрес на управление
..... - участник в конкурс за отдаване под наем на сграда с
идентификатор 18174.62.912.3, собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД.

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. Представляваният от мен участник няма задължения по смисъла на чл. 162, ал. 2, от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс към държавата и към община, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган.

Дата:2024 г.

Декларатор:

.....

(подпис)

ДОГОВОР

№/.....2024 г.

Днес, 2024 г., в гр. София, между:

„Национална компания индустриални зони” ЕАД, ЕИК: 121706255, със седалище и адрес на управление: гр. София, общ. Столична, район Средец, п.к. 1000, ул. „Ангел Кънчев” № 1, ет. 4, представлявано от Младенка Мангезова, в качеството си на Изпълнителен директор, наричано за краткост по-долу в договора **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна,

и

„.....”, с ЕИК, със седалище и адрес на управление:, представлявано от, в качеството си на Управител, наричано за краткост по-долу в договора **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна,

след проведен конкурс на основание чл. 29, ал. 2 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, обявен с Решение № НКИЗ –/.....2024 г., се сключи настоящият договор за наем при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) Този договор урежда наемните отношения между **НАЕМОДАТЕЛЯ** и **НАЕМАТЕЛЯ**, както и правата и задълженията на страните, произтичащи от отдаването под наем на недвижимо имущество, собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД, наричан за краткост **ИМОТА/ЪТ**.

(2) В изпълнение на настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛЯТ** отдава под наем на **НАЕМАТЕЛЯ**, на основание чл. 29, ал. 2 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, **СГРАДА с идентификатор 18174.62.912.3**, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-24/ 28.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата: няма данни, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, с площ от 44 кв.м., както и прилежащата към нея площ от 30 кв.м., разположени в ПИ с идентификатор 18174.62.912, Предназначение: „Друг вид обществена сграда“, на 1 етаж, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, съгласно скица на поземлен имот № 15- 632116-12.06.2023 г. на СГКК- Софийска област.

II. НАЕМНА ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ. СРОК НА ДЕЙСТВИЕ.

Чл. 2. (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** отдава посочения в чл. 1, ал. 2 имот на **НАЕМАТЕЛЯ** при наемна цена в размер на /...../ лева без ДДС или/...../ с ДДС на месец.

(2) При промяна на размера на нормативно установената ставка на ДДС, посочените цени се актуализират съответно с изменението на данъчната ставка.

(3) При необходимост от издаване на ново разрешение за ползване или ново удостоверение за въвеждане в експлоатация на имота, наемната цена става дължима от датата на издаването им, но не по-късно от 2 месеца след подписване на договора за наем.

Чл. 3. (1) Наемната цена по чл. 2 се дължи и заплаща ежемесечно.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща дължимата наемна цена по чл. 2 от първо до пето число на текущия месец.

Чл. 4. Заплащането на Наемната цена по чл. 2 се извършва по банковата сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, както следва:

„Централна кооперативна банка” АД
IBAN: BG62CECB979010A5147000
BIC:CECBBSF

Чл. 5. Наемната цена по чл. 2 се актуализира всяка календарна година със средногодишния инфлационен индекс за Република България за предходната година, обявен от НСИ, като независимо от датата на публикуването му, индексацията влиза в сила, считано от 1-ви януари на следващата календарна година.

Чл. 6. (1) Наемната цена по чл. 2 не включва разходите за ползване на електрическа енергия, вода, отопление и други подобни, свързани с ползването на имота, както и такса смет, които са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**, като същият се задължава да заплаща всички разходи, както и да отстранява своевременно, за своя сметка, всички повреди, причинени от виновни и невиновни действия от него или от трети лица.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** представя заверени копия от платежните документи за заплатените разходи на всеки два месеца от датата на възникване на задължението за плащане, в счетоводството на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за информация, след като бъдат открити индивидуални партии към съответните експлоатационни дружества на техническите мрежи и съоръжения, за чието откриване **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да окаже съдействие.

(3) До откриването на индивидуални партии, разходите по ал. 1 следва се префактурират от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ** и подлежат на заплащане в срока по чл. 3, ал. 2.

Чл. 7. Имотът е в изключително владение на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като към момента на подписване на този Договор по отношение на Имота на **НАЕМОДАТЕЛЯ** не са известни претенции на трети лица и/или висящи съдебни производства, административни или извънсъдебни спорове.

Чл. 8. (1) Срокът на действие на настоящия договор е **3 /три/ години**, считано от датата на подписване на настоящия договор.

(2) Имотът следва да бъде предаден за ползване в едноседмичен срок след подписването на настоящия договор с приемо-предавателен протокол.

Чл. 9 (1) В срок от 3 /три/ дни от подписването на настоящия договор, **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да предостави на **НАЕМОДАТЕЛЯ** гаранционен депозит в размер на Наемната цена по чл. 2 както и дължимото върху тази сума ДДС, за 2 /два/ календарни месеца. Депозитът се внася по сметката на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, посочена в чл. 4, с посочено основание „гаранционен депозит по договор за наем”.

(2) Гаранционният депозит може да бъде използван от **НАЕМОДАТЕЛЯ**, след прекратяване на договора, за събиране и/или удовлетворяване на вземания, които последният може да има срещу **НАЕМАТЕЛЯ**, произтичащи от или свързани с настоящия договор, включително за всички видове неустойки и обезщетения, предвидени в него, за които **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е уведомил **НАЕМАТЕЛЯ** и е представил документи, установяващи основанието и размера на вземането, ако са налични такива.

(3) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да се удовлетвори от сумата на гаранционния депозит за всяко непогасено задължение на **НАЕМАТЕЛЯ**, без това да го лишава от останалите права и средства за защита, с които разполага.

(4) След прекратяване на договора за наем и след евентуално прихващане на дължими от **НАЕМАТЕЛЯ** суми, гаранционният депозит се възстановява по посочена от **НАЕМАТЕЛЯ** банкова сметка в срок от 1 /един/ месец.

(5) **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да претендира лихва за времето, през което депозираната сума е била на съхранение у **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл. 10. (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да:

1. заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** определения месечен наем, съгласно условията на Раздел II от настоящия договор.
2. ползва имота в съответствие със санитарно-хигиенните, противопожарните и всички други нормативни изисквания. Каквато и да било частична или пълна промяна на предназначението и ползването на имота не може да стане без изричното съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и отразяването му в допълнение към договора.
3. спазва законовите изисквания и разпоредби, като дължи заплащането и на всички глоби и обезщетения, заплатени или претендирани от **НАЕМОДАТЕЛЯ**, имащи за произход или произтичащи като последица от дейността на **НАЕМАТЕЛЯ**.
4. осигури всички лицензии, разрешителни, както и всеки друг необходим, но изрично непосочен в този договор документ, необходим за осъществяване дейността му в имота.
5. да пази и охранява имота и да си служи с него с грижата на добър търговец, както и незабавно да съобщава на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за повредите и посегателствата от трети лица, както и за настъпването на всяко извънредно обстоятелство при и по повод експлоатацията му, което поставя в опасност имуществото на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, живота или здравето на лица.
6. информира писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** за търговците/лицата, на които той е възложил действия по охрана на имота и техническата му поддръжка. Информацията следва да бъде предоставена на **НАЕМОДАТЕЛЯ** в тридневен срок от възлагане на действието/действията. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава в същия срок да уведомява **НАЕМОДАТЕЛЯ** при промяна в обстоятелствата.
7. сключи за своя сметка в полза на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и да поддържа за целия срок на договора задължителните застраховки, ако такива се изискват съгласно действащото към момента на сключване на договора законодателство, за упражняване на която и да е дейност на територията на имота и неговата експлоатация, както и всяка друга застраховка, покриваща всички имуществени и неимуществени вреди, които биха могли да настъпят в резултат на ползването на наетия имот и/или дейностите, извършвани в него, причинени включително и от негови служители или лица, действащи от името на **НАЕМАТЕЛЯ**. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да представи заверено копие от сключените застрахователни договори и добавъците към тях на **НАЕМОДАТЕЛЯ** в седмодневен срок от сключване на договора – за първата година и до 31-ви декември на всяка текуща година – за следващата календарна година.
8. да открие за своя сметка индивидуални партии към съответните експлоатационни дружества.
9. да не преотдава или преотстъпва наетия имот, в цялост или части от него на трети лица, включително и при договори за съвместна дейност, без изрично писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, с изключение на преотдаване или преотстъпване на имота на лица, свързани с извършване на дейности в полза на **НАЕМАТЕЛЯ**.

(2) Всяка промяна в предназначението на имота следва да бъде извършвана изцяло за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**, с предварителното писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, оформено като допълнително споразумение към договора за наем, и в полза на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

(3) Евентуалната необходимост от извършване на СМР в Имота, вследствие на промяната в предназначението му по предходната алинея, е изцяло за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**, но в полза на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да претендира обезщетение от

НАЕМОДАТЕЛЯ за извършените СМР, нито има право да иска приспадане на стойността им от Наемната цена по чл. 2.

(4) Неизпълнението на което и да е от задълженията по ал. 1 е основание за едностранно прекратяване на договора от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

Чл.11. НАЕМАТЕЛЯТ е изцяло отговорен:

1. пред трети лица за всички вреди, загуби, телесни и имуществени повреди, причинени им в наетия имот или в резултат на действия и/или бездействия на **НАЕМАТЕЛЯ** или негови служители или работници.
2. за всички нарушения, извършени от него, от неговите работници и служители, както и пренаематели при осъществяване на дейност в наетия имот.
3. за всякакви вреди, произтекли от действията или бездействията на лицата, на които части от имота са преотдадени под наем.

IV. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 12. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предаде имота в състояние, даващо възможност на **НАЕМАТЕЛЯ** да го ползва по предназначение, във вида и състоянието, в което се намират към датата на сключване и съгласно договора.

Чл. 13. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да осигури на **НАЕМАТЕЛЯ** безпрепятствено ползване на имота, съгласно условията на този договор за срока на неговото действие.

Чл. 14. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да оказва нужното съдействие на **НАЕМАТЕЛЯ**, при възникване на обстоятелства, при които последният има нужда от документи или становища на собственика, във връзка с нормалното упражняване на правата му по договора и ползване на наетия имот.

V. СТРОИТЕЛНО- ВЪЗСТАНОВИТЕЛНИ ДЕЙНОСТИ или СМР В НАЕТИЯ ИМОТ

Чл. 15. (1) СМР в наетия имот следва да се извършват само в съответствие с, предназначението и начина на ползване на имота към момента на извършването им, след предварително съгласуване с **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

(2) Извършените СМР трябва да отговарят едновременно на следните условия:

1. да съответстват на предназначението на имота, вкл. и при неговата промяна;
2. да са съществени и цялостни – обхващат значими материални обекти и са изпълнени свързано, последователно и еднотипно;
3. да са приети от **НАЕМОДАТЕЛЯ** с комисия и приемо-предавателен протокол;
4. да не бъдат демонтирани и да останат собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ** след изтичане срока на действие на настоящия Договор.

Чл. 16. НАЕМАТЕЛЯТ не може да предявява претенции за заплащането на направените от него СМР спрямо **НАЕМОДАТЕЛЯ** при и след прекратяване на наемния договор, независимо от момента и/или основанието за прекратяване на наемния договор. **НАЕМАТЕЛЯТ** не може да задържа плащане или да прихваща Наемната цена по чл. 2 срещу стойността на извършените СМР, във от конкретно договорен случай за извършването им за сметка на дължимия наемен компонент от наемната цена.

VI. НЕУСТОЙКИ. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 17. При забава на плащането на Наемната цена или други, дължими на **НАЕМОДАТЕЛЯ** суми, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи лихва за забава в размер на 1 % /един процент/ върху неизплатената сума за всеки ден забава до окончателното ѝ изплащане.

Чл. 18. Настоящият Договор може да бъде изменен или допълнен само по взаимно съгласие между **Страните**, изразено в писмена форма, представляващо неразделна част от Договора.

Чл. 19. Настоящият Договор може да бъде прекратен преди уговорения в него срок по взаимно писмено съгласие.

Чл. 20. В случай че **НАЕМАТЕЛЯТ** не изпълни задълженията си за плащане на наемния Наемната цена или разходите по чл. 6 от настоящия Договор, последният може да бъде прекратен от **НАЕМОДАТЕЛЯ** след изпращане на писмено уведомление, с което **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** двуседмичен срок за изпълнение и ако след изтичането на този срок не е отстранил нарушението, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен в двуседмичен срок да освободи наетите имоти. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да получи стойността на всички допълнителни разходи като вреди за забавени плащания, консумирани услуги и др.

Чл. 21. Ако имота не бъде освободен в уговорения срок, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да иска опразването му съгласно действащите законови разпоредби. В случай на изваждане на **НАЕМАТЕЛЯ** от имота по съответния ред, намиращите се в имотите вещи остават у **НАЕМОДАТЕЛЯ** на отговорно пазене и за тях той съставя опис. Страните декларират, че с настоящата клауза постигат споразумение за доброволно уреждане на въпроса за предаване ползването на имотите от страна на **НАЕМАТЕЛЯ** на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. В случай че **НАЕМАТЕЛЯТ**, прекрати предсрочно настоящия Договор без да отправи тримесечно писмено предизвестие до **НАЕМОДАТЕЛЯ**, дължи заплащане на месечния наем за неспазения срок на предизвестиято, както и заплащането на всички разходи свързани с ползването на имотите, като електрическа енергия, отопление и всякакви други подобни, за което страните подписват приемо-предавателен протокол.

Чл. 22. Страните се споразумяват, че имотът трябва да бъдат предаден от **НАЕМАТЕЛЯ** на **НАЕМОДАТЕЛЯ** в състояние, отговарящо на ползването съобразно предназначението му към датата на предаването, като се отчете естественото похабяване.

Чл. 23. **НАЕМАТЕЛЯТ** следва да освободи имота след прекратяване действието на Договора. При използване на имота в цялост или части от него от **НАЕМАТЕЛЯ** след изтичане срока на Договора, последният дължи обезщетение за ползване на чужд имот без правно основание в размер на 10 % /десет на сто/ от Наемната сума по чл. 2, за всеки ден забава.

Чл. 24. (1) Настоящият договор се прекратява:

1. с изтичането на договорения срок;
2. с предоставянето на двуседмично предизвестие за прекратяване от **НАЕМОДАТЕЛЯ** към **НАЕМАТЕЛЯ** в хипотезата на чл. 20 от настоящия договор;
3. Без писмено предизвестие от изправната страна при пълно неизпълнение на задълженията на другата страна по този договор. За пълно се счита неизпълнението, което е забавено повече от 30 /тридесет/ календарни дни, както и всяко действие, което е извършено в разрез с изричната му забрана без да е постигнато допълнително съгласие за извършването му. При разваляне на договора виновната страна дължи на изправната страна неустойка в размер на едномесечната наемна цена, ако друго не е уговорено в Договора.
4. Едностранно от **НАЕМАТЕЛЯ** с шестмесечно писмено предизвестие;

5. Еднострочно от **НАЕМОДАТЕЛЯ** с тримесечно писмено предизвестие в хипотезите на чл. 10, ал. 1, т. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 9;

(2) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да прекрати договора без предизвестие, ако в срокът по чл. 9, ал. 1 **НАЕМАТЕЛЯТ** не внесе по сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ** дължимия гаранционен депозит.

(3) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да претендира всички дължими по договора суми, включително лихви за забава и неустойки, по реда на чл. 417, т. 3 от ГПК, като за целта се снабди със заповед за незабавно изпълнение.

VII. НЕПРЕОДОЛИМА СИЛА

Чл. 25. Страните се освобождават от отговорност, по повод изпълнението на правата и задълженията си по този Договор, при настъпване на форсмажорни обстоятелства- земетресение, война, наводнение или други природни бедствия, при условията на чл. 306 от Търговския закон.

VIII. ПОДДРЪЖКА И ПОПРАВКИ

Чл. 26. Дневната поддръжка и чистене на наетия имот е задължение на **НАЕМАТЕЛЯ** и е за негова сметка.

Чл. 27. Ако някакви реконструкции, ремонтни работи или подобрения, които налагат преминаване или използване на част от наетия от **НАЕМАТЕЛЯ** имот, се наложат след подписване на този Договор, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** координира своите действия с **НАЕМАТЕЛЯ**. Ако не се стигне до споразумение, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да извърши посочените по-горе действия, като даде едноседмично предизвестие и осигури извършването на реконструкцията, ремонтни работи или подобренията по начин, който не възпрепятства използването на имотите по предназначение от **НАЕМАТЕЛЯ**. В случай, че **НАЕМАТЕЛЯТ** претърпи вреди вследствие действията на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, последният дължи обезщетяването им.

Чл. 28. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да влиза в имота, нает от **НАЕМАТЕЛЯ** по този Договор без предварително уведомяване на **НАЕМАТЕЛЯ**, само при наличие на форсмажорни обстоятелства, които налагат влизането за предотвратяване на щети в тях или на сградата, в която се намира. Във всички останали случаи **НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен да изиска присъствието на упълномощен представител на **НАЕМАТЕЛЯ** и да влиза в имотите само в негово присъствие.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 29. При подписване на настоящия Договор, **Страните** посочват адресите си за кореспонденция, на които ще се връчват всички съобщения, искания или писмено изразени съгласия, документи и други книжа, включително уведомления и призовавания по съдебни производства. Ако някоя страна не уведоми другата своевременно за промяна в адреса си, всички съобщения се изпращат на адреса, посочен в настоящия Договор и се смятат за редовно връчени, независимо от адреса на управление на търговското дружество. **Страните** приемат за уговорено, че всички съобщения следва да се връчват на посочените в Договора адреси. Валидно разменена кореспонденция ще се извършва по електронна поща, с нотариални покани, писма с обратна разписка или чрез куриер, както и по друг начин, удостоверяващ надлежното уведомяване на страната. Адресите за кореспонденция са както следва:

НАЕМОДАТЕЛ:

„Национална компания индустриални зони” ЕАД

адрес: гр. София 1000, ул. „Ангел Кънчев” № 1, ет. 4

лице за контакт:

тел.:.....; 02 890 29 02;

електронен адрес: office@nciz.bg;

НАЕМАТЕЛ:

.....

адрес: гр.....

лице за контакт:

тел:

факс:

Чл. 30. За неуредените в настоящия договор обстоятелства се прилагат разпоредбите на българското законодателство, в частност, но не само Закона за задълженията и договорите, Търговския закон, Закона за публичните предприятия и Правилника за прилагане на закона публичните предприятия.

Чл. 31. Всички спорове, породени от настоящия договор, както и споровете за попълване на празните или приспособяването му към възникнали обстоятелства, ще бъдат отнасяни за решаване към компетентния български съд.

Чл. 32. Ако отделни клаузи от този договор станат напълно или отчасти невалидни, валидността на останалите части от него остава незасегната. Невалидните клаузи ще бъдат заместени от приложимите разпоредби на закона. В случай, че в процеса на преговори възникнат разногласия относно тълкуването на отделни елементи на договора, страните договарят с настоящото да ги разрешават по взаимно съгласие и в интерес на двете страни.

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

НАЕМОДАТЕЛ:

Младенка Мангезова
Изпълнителен директор
НКИЗ ЕАД

НАЕМАТЕЛ:

Искра Йорданова
Главен счетоводител
НКИЗ ЕАД