

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

по чл. 38, ал. 7 от

Наредбата за управление на общинските жилища на Столична община

Днес 20..... г. в гр. София, между:

Столична община, район, ЕИК, със седалище и адрес на управление гр. София, представляван от кмета на района....., от една страна, наричан **Наемодател**, и от друга:

1..... ЕГН с лична карта №/..... г. издадена от МВР-гр.,

2..... ЕГН с лична карта №/..... г. издадена от МВР-гр.,

3..... ЕГН с лична карта №/..... г. издадена от МВР-гр.,

наричан/и **Наемател/Наематели**,

в изпълнение на Заповед за настаняване №..... от г. на кмета на район и на основание чл. 38, ал. 7 от Наредбата, се сключи настоящият договор за следното:

ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. Наемодателят предоставя за ползване под наем на Наемателя/Наемателите следното общинско жилище, представляващо самостоятелен обект с идентификатор по кадастралната карта и регистри, с адрес: гр. София, район квартал/жк, ул., жилищен блок №....., вх. ... , ет., ап. №, състоящ се от, със застроена площ от кв. м и жилищна площ от кв. м, за което жилище е съставен АОС №..... от г. на СО, район.....

СРОК

2. Настоящият договор се сключва като за срок от години, считано от датата на подписването му.

(Договорът е безсрочен в случаите по чл. 15, ал. 2 от Наредбата)

НАЕМНА ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

3. Наемателят/Наемателите заплаща/т базисна/преференциална/умерена наемна цена, определена по реда на Глава тринадесета от Наредбата, в размер налв (..... лева), платима ежемесечно до число на текущия месец.

4. При промяна в доходите на Наемателя/Наемателите се променя вида и размера на наемната цена, определена в договора за наем, съобразно чл. 74 от Наредбата, като Наемодателят и Наемателят/Наемателите сключват допълнително споразумение към настоящия договор.

5. При изменение на наемните цени по Глава тринадесета от Наредбата наемната цена по т. 3 се актуализира с влизане в сила на изменението. Наемодателят и Наемателят/Наемателите сключват допълнително споразумение към настоящия договор, в което се отразява актуалната наемна цена.

ПРЕДАВАНЕ НА ОБЩИНСКОТО ЖИЛИЩЕ

6. Със сключването на договора за наем между Наемодателя и Наемателя/Наемателите се подписва приемо-предавателен протокол, в който се описва фактическото състояние на жилището и с който се предава държането на общинското жилище.

ЗАСТРАХОВАНЕ НА ОБЩИНСКОТО ЖИЛИЩЕ

7. Наемателят/Наемателите е/са длъжен/ни да застрахова/т жилището в полза на Столична община за целия срок на договора за наем срещу пожар, наводнение и земетресение, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.

8. Наемателят/Наемателите е/са длъжен/ни ежегодно да представя/т на комисията по чл. 31, ал. 1 копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия, които се прилагат към досието на наемателя Наемателят/Наемателите.

ДЕПОЗИТ

9. За обезпечаване на задължения и/или вреди, причинени от Наемателя/Наемателите и/или от трети лица върху общинското жилище, Наемателят/Наемателите се задължава/т при подписване на настоящия договор да представи/ят в полза на Наемодателя депозит в размер на двумесечен наем, с изключение на лицата по чл. 8, т. 1-3 от Наредбата. Депозитът се възстановява на Наемателя/Наемателите при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи, такса битови отпадъци и други разходи,

свързани с наемното правоотношение.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

10. Наемодателят не отговаря за недостатъците на общинското жилище, за които Наемателят/Наемателите е/са знаел/ли или е/са могъл/могли да знае/знаят при сключването на договора и изготвянето на приемо-предавателния протокол.

11. Наемодателят има право да извършва проверки относно ползването на общинското жилище. Проверките се извършват от районната администрация по предвидения в Глава осма от Наредбата ред.

12. Наемодателят се задължава да осигурява на Наемателя/Наемателите възможност да ползва общинското жилище безпрепятствено за срока на настоящия договор.

13. В случаите по т. т. 4 и 5 от настоящия договор Наемодателят се задължава да уведоми писмено Наемателя/Наемателите за изменението на наемната цена и да покани същия/същите за сключване на допълнително споразумение към настоящия договор.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

14. Наемателят/Наемателите се задължава/т за следното:

- 14.1. да приеме/ат и предаде/ат общинското жилище с приемо-предавателен протокол;
- 14.2. да поддържа/т общинското жилище в състояние годно за обитаване за срока на наемния договор с грижата на добър стопанин и да го ползва единствено за жилище;
- 14.3. да заплаща/т редовно наемната цена, такса битови отпадъци и всички консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище;
- 14.4. да извършва/т за своя сметка всички текущи ремонти на общинското жилище, както и да отстранява/т за своя сметка повредите, причинени от обикновеното му ползване;
- 14.5. да не нарушава/т архитектурния вид, носимоспособността и устойчивостта на строителната конструкция на общинското жилище, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата;
- 14.6. да не причинява/т вреди на други обекти и общи части на сградата и да не завзема общи и прилежащи части на сградата;
- 14.7. да отстрани/ят за своя сметка вредите, нанесени на общинското жилище, на съседни обекти, включително на общите части и на съоръжения и елементи на техническата инфраструктура на сградата, когато вредите са причинени от негови действия или бездействие;
- 14.8. да съобщава/т на Наемодателя за всички повреди и посегателства върху общинското жилище;
- 14.9. да не отдава/т под наем, пренаема/т и да не преотстъпва/т ползването на общинското жилище или части от него на трети лица;
- 14.10. да спазва/т решенията на органите на управление на етажната собственост, както и да изпълнява/т задълженията, предвидени в правилника за вътрешния ред;

- 14.11. да осигурява/т достъп до общинското жилище на Наемодателя, респ. на служителите от районната администрация за проверка относно използването му;
- 14.12. да освободи/ят доброволно общинското жилище след изтичане на срока по настоящия договор, респ. при предсрочното му прекратяване, да закрие партидите към експлоатационните дружества и да представи документи за платени наем и такса битови отпадъци;
- 14.13. да не се отоплява/т с отпадъци;
- 14.14. децата в предучилищна и училищна възраст в семейството/домакинството на Наемателя/Наемателите да са записани и да посещават училище;
- 14.15. ежегодно от 1 ноември до 31 декември, както и в едномесечен срок от промяна в данните и обстоятелствата по чл. 21, ал. 1 от Наредбата, да подаде/ат декларация по чл. 30, ал. 1 в районната администрация
- 14.16. в случай на отсъствие от общинското жилище за срок по-дълъг от 1 месец, да уведоми/ят районната администрация и да упълномощи/ят свой представител, който да изпълнява задълженията им по наемното правоотношение;
- 14.17. в случай на отсъствие от общинското жилище за срок по-дълъг от 3 месеца, да уведоми/ят районната администрация с декларация, в която се посочват подробно причините за отсъствието и срока, както и да упълномощи/ят свой представител, който да изпълнява задълженията по наемното правоотношение в периода на отсъствието.

15. Наемателят/Наемателите има/т право да:

- 15.1. запази/ят наемното правоотношение, когато не обитава/т общинското жилище, независимо от срока на отсъствие, при условие е/са представил/и декларация, в която е/са посочил/и обективни и неотложни причини за това и е/са упълномощил/и свой представител, който да изпълнява задълженията по наемното правоотношение в периода на отсъствието;
- 15.2. извършва/т основен ремонт на общинското жилище със съгласието на кмета на района по одобрен от него проект;
- 15.3. запази/ят наемното правоотношение за срока на настаняването, но не повече от 3 години от издаване на разрешението за строеж, когато започва/т индивидуално или групово жилищно строителство или е/са включен/и в жилищностроителна кооперация.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

16. Настоящият договор се прекратява с изтичането на неговия срок или предсрочно по взаимно съгласие.

17. Депозитът се възстановява на Наемателя/Наемателите след прекратяване на договора за наем, в срок от дни от подписване на приемо-предавателния протокол, след погасяване на съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение, ако има такива.

18. Настоящият договор се прекратява предсрочно и в следните случаи на виновно неизпълнение на задълженията от страна на Наемателя/Наемателите:

18.1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 месеца в рамките на последните 12 месеца;

- 18.2. нарушение на добрите нрави;
- 18.3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинското жилище;
- 18.4. използване на жилището не по предназначение;
- 18.5. необитаване на жилището от семейството (домакинството) за повече от 3 месеца по неизвестни причини и за повече от 6 месеца по обективни причини извън случаите по чл. 47;
- 18.6. преотдаване на жилището под наем на трето лице, както и при предоставяне на общинското жилище на лице, непосочено в заповедта за настаняване;
- 18.7. неспазване решенията на органите за управление на етажната собственост, неизпълнение на други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред, както и при писмено искане на управителя на етажната собственост, придружено с влязло в сила решение на общото събрание, прието с мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части от общите части на сградата;
- 18.8. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, както и когато са нанесени вреди на общинското жилище;
- 18.9. системно неизпълнение на задълженията по договора за наем или на други основания, посочени в договора за наем;
- 18.10. влязло в сила съдебно решение за прекратяване на наемното правоотношение.

САНКЦИИ

19. В случай, че Наемателят/Наемателите не изпълнява/т което и да е от задълженията си по настоящия договор, както и в случай на неизпълнение на общите правила за ползване на общински жилища, предвидени в Наредбата, за всеки отделен случай, Наемателят/Наемателите подлежи/ат на санкции по реда на Глава четиринадесета от Наредбата.

ДРУГИ УСЛОВИЯ

20. За всички неуредени въпроси в настоящия договор се прилагат разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за управление на общинските жилища на Столична община и нормите на действащото законодателство в Република България.

Настоящият договор се състави в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните, и влиза в сила от датата на подписването му.

НАЕМОДАТЕЛ:

НАЕМАТЕЛ/И:

**ЗА СТОЛИЧНА ОБЩИНА -
РАЙОН**

.....

КМЕТ НА РАЙОН

/...../