УНИВЕРСИТЕТ
ПО АРХИТЕКТУРА
СТРОИТЕЛСТВО
И ГЕОДЕЗИЯ

бул. „Хр. Смирненски“ № 1, София 1046, Р България
тел.: (02) 865-68-63; +359 886 60 24 55
e-mail: aceadm@uacg.bg; https://uacg.bg

УТВЪРДИЛ:
РЕКТОР: ……..П……
(доц. д-р арх. Гичка Кутова-Каменова)
Заповед № 548 / 21.10.2026 г.

Т Р Ъ Ж Н А Д О К У М Е Н Т А Ц И Я

за провеждане на търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обособена част от недвижим имот – публична държавна собственост, находящ се в гр. София, район „Студентски“, блок 34, вход „Б“, представляваща обект с предназначение „фурна и кафе-сладкарница“ с обща площ 226 кв.м

София, 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Общи положения

II. Обект и условия на търга

III. Изисквания към участниците

IV. Документи за участие

V. Подаване на заявленията

VI. Провеждане на търга

VII. Определяне на наемател. Обжалване

VIII. Сключване на договора

IX. Депозит за участие

X. Защита на личните данни

XI. Заключителни разпоредби

Приложение № 1 – Описание на обекта

Образец № 1 – Заявление за участие

Образец № 2 – Декларация за обстоятелствата по раздел III

Образец № 3 – Декларация по чл. 19а ЗДС

Образец № 4 – Декларация за оглед на обекта

Образец № 5 – Декларация за приемане на условията на търга и на проекта на договор

Образец № 6 – Ценово предложение

Проект на договор за наем с Приложения № 1 – 4

У К А З А Н И Я К Ъ М У Ч А С Т Н И Ц И Т Е

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Търгът се провежда на основание чл. 89, ал. 2 и ал. 3 от Закона за висшето образование (ЗВО), чл. 16, ал. 2 и чл. 19, ал. 1 от Закона за държавната собственост (ЗДС), чл. 13 и чл. 43 – 54 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС) и Заповед № 548 / 21.10.2026 г. на Ректора на Университета по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ).

1.2. Организатор на търга и наемодател е Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ), ЕИК 000670616, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Смирненски“ № 1, представляван от Ректора.

1.3. Търгът е с тайно наддаване. Единственият критерий за класиране е размерът на предложения месечен наем без ДДС.

1.4. По въпросите, които не са уредени в тази документация, се прилагат ЗДС, ППЗДС и Административнопроцесуалният кодекс (АПК).

II. ОБЕКТ И УСЛОВИЯ НА ТЪРГА

2.1. Обект на търга: обособена част от недвижим имот – публична държавна собственост, находящ се в гр. София, район „Студентски“, сграда с идентификатор 68134.1600.943.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри – студентско общежитие, блок 34, вход „Б“, за която е съставен Акт за държавна собственост № 02133 от 24.03.2000 г., представляваща обект с предназначение „фурна и кафе-сладкарница“ с обща площ 226 кв.м, от които 191 кв.м търговска площ и 35 кв.м складова и санитарна площ, описан в Приложение № 1.

2.2. Предназначение на обекта: „фурна и кафе-сладкарница“, като „фурна“ е обект за производство, преработка и/или дистрибуция на храни по смисъла на Закона за храните, а „кафе-сладкарница“ е заведение за допълнително хранене по смисъла на § 1, т. 35 от допълнителните разпоредби на Закона за туризма. Наемателят може да осъществява в обекта едната или двете дейности. В обекта не се предлагат алкохолни напитки с висока концентрация. Обектът се използва само по това предназначение. Не се допуска преотдаване, предоставяне за ползване или съвместно ползване по договор с трети лица (чл. 16, ал. 7 ЗДС).

2.3. Срок на договора за наем: 5 (пет) години, считано от датата на подписване на приемо-предавателния протокол.

2.4. Начална тръжна цена: 3 300 (три хиляди и триста) евро месечен наем без ДДС, определена по чл. 41, ал. 1 ППЗДС въз основа на пазарна оценка от 04.09.2026 г., изготвена от „АСА Консулт“ ЕООД чрез инж. Стефан Петров Жеков – независим оценител (14,60 евро/кв.м без ДДС × 226 кв.м = 3 299,60 евро, закръглено нагоре до цяло число). Върху наема се начислява ДДС.

2.5. Депозит за участие: 3 300 (три хиляди и триста) евро, по сметка на УАСГ: IBAN BG75 BNBG 9661 3300 1745 01, BIC BNBGBGSF, Българска народна банка, основание за плащане „Депозит за търг – бл. 34, вх. „Б““ и наименование на участника. Депозитът трябва да е постъпил по сметката до изтичане на крайния срок за подаване на заявленията. Внасяне на депозита в брой не се допуска.

2.6. Гаранция за изпълнение на договора: два месечни наема с ДДС по достигнатата на търга цена, предоставена преди сключване на договора по реда на раздел VIII.

2.7. Наемателят заплаща за своя сметка консумативните разходи, данъка върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци за обекта по ставките, определени с т. 1 от Заповед № 350/26.06.2026 г. на Ректора на УАСГ (общо 1,8234 евро/кв.м месечно с ДДС към датата на обявяване на търга), при условията на чл. 7 и Приложение № 3 от проекта на договор, и извършва текущите ремонти и ремонтите на наетия обект, необходими за дейността му, при условията на проекта на договор.

2.7а. Наемателят получава за своя сметка и на свое име всички регистрации, разрешения и други документи, необходими за дейността в обекта, при условията на чл. 11а от проекта на договор. Неполучаването или забавянето им не освобождава наемателя от задължението да заплаща наема и не е основание за прекратяване на договора, освен в случаите по чл. 11а, ал. 4 – 7 от проекта на договор.

2.8. Оглед на обекта: всеки работен ден от 10:30 до 15:30 ч. до 20.11.2026 г. включително, след предварителна уговорка на тел. 0899943555, в присъствието на представител на УАСГ. Огледът не е условие за допускане до участие. Участник, който не е извършил оглед, не може да се позовава на непознаване на състоянието на обекта.

2.9. Краен срок за подаване на заявленията: до 16:00 ч. на 25.11.2026 г.

2.10. Дата, място и час на търга: 26.11.2026 г. от 14:00 ч., Заседателна зала на Ректората на УАСГ, бул. „Христо Смирненски“ № 1, ет. 2.

III. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ

3.1. В търга може да участва всяко българско или чуждестранно физическо лице, едноличен търговец или юридическо лице, което отговаря на изискванията на този раздел.

3.2. Свързани лица по смисъла на § 1а, т. 6 от допълнителните разпоредби на ЗДС във връзка с § 1, т. 13 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа не могат да бъдат самостоятелни участници в търга (чл. 19а ЗДС).

3.3. Не може да участва в търга, съответно се отстранява, участник:

3.3.1. който е обявен в несъстоятелност, по отношение на който е открито производство по несъстоятелност или който е в ликвидация, или се намира в аналогично положение съгласно законодателството на държавата, в която е установен;

3.3.2. който има изискуеми и непогасени задължения за данъци и задължителни осигурителни вноски по смисъла на чл. 162, ал. 2, т. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и лихви по тях към държавата или към общината по седалището (постоянния адрес) на участника или към Столична община, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган, освен ако е допуснато разсрочване или отсрочване на задълженията или е учредено обезпечение за тях;

3.3.3. с който през последните три години преди крайния срок за подаване на заявленията УАСГ е прекратил договор за наем поради виновно неизпълнение на задълженията на участника като наемател;

3.3.4. който има изискуеми и непогасени парични задължения към УАСГ по договор за наем, признати от участника или установени с влязъл в сила съдебен акт;

3.4. Обстоятелствата по т. 3.2 и т. 3.3 се декларират от участника с Образци № 2 и № 3. Комисията проверява служебно обстоятелствата, вписани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и в регистрите, достъпни чрез средата за междурегистров обмен, както и обстоятелствата по т. 3.3.3 и т. 3.3.4 – въз основа на справка от „Финансово-счетоводен“ отдел на УАСГ.

3.5. Обстоятелството по т. 3.3.2, когато не може да бъде проверено служебно, се доказва от участника, определен за наемател, преди сключване на договора, с документите по т. 8.2.2.

IV. ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ

4.1. Заявлението за участие съдържа:

4.1.1. заявление за участие – Образец № 1;

4.1.2. декларация за обстоятелствата по раздел III – Образец № 2;

4.1.3. декларация по чл. 19а ЗДС – Образец № 3;

4.1.4. декларация за оглед на обекта – Образец № 4;

4.1.5. декларация за приемане на условията на търга и на проекта на договор – Образец № 5;

4.1.6. копие от платежния документ за внесения депозит;

4.1.7. изрично пълномощно, без изискване за нотариална заверка на подписа – когато заявлението се подава или документите се подписват от пълномощник;

4.1.8. за чуждестранни лица – документ за регистрация и представителна власт, издаден от компетентен орган на държавата, в която участникът е установен, придружен от превод на български език; за участници, вписани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, се посочва само ЕИК;

4.1.9. ценово предложение – Образец № 6, в отделен запечатан непрозрачен плик с надпис „Предлагана цена“.

4.2. Документите се подписват от участника – физическо лице, от лицето, което представлява участника – юридическо лице или едноличен търговец, или от упълномощено лице. Когато участникът се представлява заедно от няколко лица, документите се подписват от всички тях. Декларациите по Образци № 2 и № 3 се подписват лично от лицата, които представляват участника.

4.3. Документите се представят в оригинал, а копията се заверяват с текст „Вярно с оригинала“, подпис на лицето по т. 4.2 и дата.

4.4. Документите се представят на български език. Документите на чужд език се придружават от превод.

4.5. Не се изисква представяне на документи и данни, които УАСГ може да получи служебно (чл. 2, ал. 1 от Закона за електронното управление).

V. ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА

5.1. Заявлението за участие заедно с документите по т. 4.1 се подава в запечатан непрозрачен плик в служба „Деловодство“ на Ректората на УАСГ, бул. „Христо Смирненски“ № 1, ет. 2, стая 204А, всеки работен ден от 9:00 до 16:00 ч. до изтичане на крайния срок по т. 2.9. Заявлението се подава лично от участника или от упълномощен от него представител или по пощата с препоръчано писмо с обратна разписка (чл. 51, ал. 2 ППЗДС).

5.2. Ценовото предложение се поставя в отделен запечатан непрозрачен плик с надпис „Предлагана цена“, който се поставя в плика със заявлението (чл. 51, ал. 3 ППЗДС).

5.3. Върху плика със заявлението се посочват: „Заявление за участие в търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обект „фурна и кафе-сладкарница“, бл. 34, вх. „Б“, Студентски град“, наименованието (името) на участника, адрес за кореспонденция, телефон и електронен адрес.

5.4. Заявлението, изпратено по пощата, трябва да е постъпило в служба „Деловодство“ до изтичане на крайния срок за подаване на заявленията по т. 2.9.

5.5. При приемане на заявлението върху плика се отбелязват поредният номер, датата и часът на получаването, които се вписват във входящ регистър, за което на приносителя се издава документ (чл. 51, ал. 4 ППЗДС).

5.6. Не се приемат и се връщат незабавно заявления, които са представени след изтичането на крайния срок или са в незапечатан, прозрачен или скъсан плик. Тези обстоятелства се отбелязват във входящия регистър (чл. 51, ал. 5 ППЗДС).

VI. ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГА

6.1. Търгът се провежда от комисия, назначена със заповедта за откриване на търга.

6.2. Търгът с тайно наддаване може да се проведе, ако поне един участник е подал заявление, отговарящо на нормативните и тръжните условия (чл. 51, ал. 1 ППЗДС).

6.3. В деня и часа на търга председателят на комисията проверява присъствието на членовете ѝ и обявява откриването на търга.

6.4. Участниците или техните представители могат да присъстват при отваряне на пликовете и при разглеждане на ценовите предложения (чл. 52, ал. 2 ППЗДС). Те се легитимират с документ за самоличност, а представителите – и с документ за представителна власт (чл. 47, ал. 2 ППЗДС).

6.5. Комисията отваря пликовете по реда на постъпването им и проверява наличието и редовността на документите по т. 4.1.1 – 4.1.8 и съответствието на участника с изискванията на раздел III (чл. 52, ал. 1 ППЗДС).

6.6. Комисията отстранява участник, който:

6.6.1. не е представил документ по т. 4.1.1 – 4.1.5, т. 4.1.7 или т. 4.1.8 или е представил документ, който не съответства на изискванията на тази документация;

6.6.2. не отговаря на изискванията на раздел III или е представил декларация с невярно съдържание;

6.6.3. не е внесъл депозит или депозитът не е постъпил по сметката до крайния срок за подаване на заявленията;

6.6.4. не е представил ценово предложение в отделен запечатан плик с надпис „Предлагана цена“ или е предложил наем, по-нисък от началната тръжна цена.

6.7. Комисията мотивира в протокола решението си за отстраняване на всеки участник.

6.8. Комисията отваря пликовете „Предлагана цена“ на допуснатите участници и обявява предложените цени. Ценовите предложения се подписват най-малко от трима членове на комисията (чл. 53, ал. 2 ППЗДС). При несъответствие между сумата, изписана с цифри и словом, за вярна се приема сумата, изписана словом.

6.9. Редовно подадените ценови предложения се класират в низходящ ред според размера на предложения месечен наем (чл. 54, ал. 1 ППЗДС).

6.10. Когато двама или повече участници са предложили еднаква най-висока цена, председателят на комисията обявява резултата, вписва го в протокола и определя срок за провеждане на явен търг между тези участници. Председателят уведомява писмено участниците за деня и часа на явния търг. Явният търг се провежда по реда на чл. 47 – 50 ППЗДС, като наддаването започва от предложената от тях цена със стъпка 10 на сто от тази цена (чл. 54, ал. 2 – 4 ППЗДС). Резултатите от явния търг се отразяват в протокола.

6.11. Комисията съставя протокол, в който отбелязва входящите номера на заявленията, имената или наименованията на участниците, платежните документи за внесените депозити, обстоятелствата по редовността на подадените документи, решенията за допускане и отстраняване с мотивите към тях, предложените цени и класирането (чл. 53, ал. 1 ППЗДС). Протоколът се подписва от всички членове на комисията.

6.12. Когато не е подадено нито едно заявление или нито един участник не е допуснат до участие, търгът се обявява за непроведен, за което комисията съставя протокол.

6.13. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването на търга или неговото приключване, комисията съставя протокол, въз основа на който Ректорът със заповед определя провеждането на нов търг или прекратява процедурата (чл. 46 ППЗДС).

6.14. При непроведен търг поради неявяване на кандидати първоначалната наемна цена при следващия търг може да бъде намалена до 30 на сто, а при последващи търгове – до 50 на сто (чл. 41, ал. 2 и ал. 7 ППЗДС).

VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМАТЕЛ. ОБЖАЛВАНЕ

7.1. Въз основа на протокола на комисията Ректорът издава заповед, с която определя участника, спечелил търга, и наемната цена (чл. 13, ал. 3 ППЗДС).

7.2. Заповедта се съобщава на участниците по реда на АПК.

7.3. Заповедта може да бъде обжалвана от участниците по реда на АПК пред Административен съд – София-град чрез Ректора на УАСГ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ.

VIII. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА

8.1. В 7-дневен срок от влизането в сила на заповедта по т. 7.1 УАСГ отправя до участника, определен за наемател, писмена покана за сключване на договор.

8.2. Преди сключване на договора участникът, определен за наемател:

8.2.1. предоставя гаранция за изпълнение по т. 2.6 под формата на парична сума, преведена по сметка на УАСГ: IBAN BG75 BNBG 9661 3300 1745 01, BIC BNBGBGSF, или на безусловна и неотменима банкова гаранция в полза на УАСГ, валидна най-малко 30 дни след изтичане на срока на договора; по писмено искане на участника внесеният депозит се прихваща срещу гаранцията за изпълнение, като участникът внася разликата;

8.2.2. когато обстоятелството по т. 3.3.2 не може да бъде проверено служебно – представя удостоверение по чл. 87, ал. 6 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, издадено от Националната агенция за приходите, и удостоверения за липса на задължения от общината по седалището (постоянния адрес) на участника и от Столична община, издадени не по-рано от един месец преди представянето им;

8.2.3. сключва договора за наем по утвърдения проект, допълнен с данните на наемателя и достигнатата цена.

8.3. Когато участникът, определен за наемател, не изпълни задължение по т. 8.2 до датата, определена в поканата по т. 8.1, или изрично откаже да сключи договора, счита се, че се е отказал от сключването на договора. Когато се установи, че участникът не отговаря на изискванията на раздел III или че сключването на договора с него е забранено от пряко приложим акт на Европейския съюз, включително поради мярка за замразяване на средства и икономически ресурси, договор с този участник не се сключва. В тези случаи Ректорът прекратява процедурата на основание чл. 46 ППЗДС.

8.4. Договорът за наем не може да съдържа условия, различни от утвърдения проект и от достигнатата на търга цена.

IX. ДЕПОЗИТ ЗА УЧАСТИЕ

9.1. Депозитът се задържа, когато участникът:

9.1.1. е определен за наемател и се счита, че се е отказал от сключването на договора по т. 8.3, изречение първо;

9.1.2. при явен търг по т. 6.10 не се яви, откаже да потвърди началната цена или не участва в наддаването след изрична покана на председателя (чл. 47, ал. 3, чл. 48, ал. 2 и чл. 50, ал. 1 ППЗДС).

9.2. Депозитите се освобождават без лихви по банковата сметка, посочена в заявлението, както следва:

9.2.1. на отстранените и на некласираните на първо място участници – в 5-дневен срок от влизането в сила на заповедта по т. 7.1;

9.2.2. на участника, определен за наемател – в 5-дневен срок от сключването на договора за наем, освен ако депозитът е прихванат срещу гаранцията за изпълнение по т. 8.2.1;

9.2.3. при прекратяване на процедурата – на всички участници в 5-дневен срок от влизането в сила на заповедта за прекратяване.

X. ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

10.1. УАСГ обработва личните данни, съдържащи се в документите за участие, като администратор, за целите на провеждане на търга и сключване и изпълнение на договора за наем, на основание чл. 6, параграф 1, букви „б“, „в“ и „д“ от Регламент (ЕС) 2016/679 във връзка със ЗДС, ППЗДС и АПК.

10.2. Данните се съхраняват в сроковете, определени от Закона за счетоводството и Закона за Националния архивен фонд, и могат да бъдат предоставяни на органи, които имат право на достъп по закон, включително на съда при обжалване.

10.3. Субектите на данни имат правата по чл. 15 – 21 от Регламент (ЕС) 2016/679 и право на жалба до Комисията за защита на личните данни. Длъжностно лице по защита на данните в УАСГ: Николай Куюмджиев, e-mail: dpo@uacg.bg

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

11.1. Неразделна част от тази документация са Приложение № 1, Образци № 1 – 6, проектът на договор за наем с приложенията към него и Заповед № 350/26.06.2026 г. на Ректора на УАСГ.

Приложение № 1

О П И С А Н И Е Н А О Б Е К Т А

1. Имот: обособена част от сграда с идентификатор 68134.1600.943.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри – студентско общежитие, блок 34, вход „Б“, гр. София, район „Студентски“, ж.к. „Студентски град“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1600.943.

2. Собственост: Акт за държавна собственост № 02133 от 24.03.2000 г.; имотът е предоставен за управление на УАСГ по силата на чл. 89, ал. 2 от Закона за висшето образование е публична държавна собственост.

3. Предназначение: фурна (обект за производство, преработка и/или дистрибуция на храни по смисъла на Закона за храните) и кафе-сладкарница (по смисъла на § 1, т. 35 от допълнителните разпоредби на Закона за туризма), без предлагане на алкохолни напитки с висока концентрация.

4. Местоположение: североизточната част на партерния (първи) етаж на вход „Б“, в самостоятелно едноетажно тяло (апликация), със самостоятелен вход от дворното място.

5. Площ: обща площ 226 кв.м, в т.ч.:

– търговска площ: 191 кв.м;

– складова и санитарна площ: 35 кв.м.

6. Помещения: търговска зала, складове, коридор, санитарен възел за посетители с умивалник, канцелария, топла кухня, съблекалня за персонала, санитарен възел за персонала.

7. Инсталации: Обектът се предоставя с наличните към момента на предаването му сградни инсталации и съоръжения. Видът, техническото състояние и наличието на самостоятелни или контролни измервателни уреди за електрическа енергия, вода и отопление се удостоверяват въз основа на извършен технически оглед и се описват в приемо-предавателния протокол.

8. Състояние към датата на търга: Обектът се предоставя в съществуващото му фактическо и техническо състояние, с което участниците имат възможност да се запознаят чрез оглед преди подаване на заявление за участие. Конкретното състояние, наличното оборудване и евентуалните видими недостатъци се описват в приемо-предавателния протокол при предаването му.

Образец № 1

З А Я В Л Е Н И Е

за участие в търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обект „фурна и кафе-сладкарница“, блок 34, вход „Б“, Студентски град, гр. София

ДО РЕКТОРА НА УАСГ

От: ……

(име/наименование на участника)

ЕГН/ЕИК (за чуждестранни лица – идентификационен номер по националния регистър): ……

Постоянен адрес/седалище и адрес на управление: ……

Представлявано от: …… в качеството на ……

Адрес за кореспонденция: ……

Телефон: …… E-mail: ……

Банкова сметка за връщане на депозита: IBAN …… BIC …… при ……

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО РЕКТОР,

Заявявам, че желая да участвам в търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обособена част от недвижим имот – публична държавна собственост, находящ се в гр. София, район „Студентски“, блок 34, вход „Б“, представляваща обект с предназначение „фурна и кафе-сладкарница“ с обща площ 226 кв.м, открит със Заповед № …… / …… 2026 г. на Ректора на УАСГ.

Запознат съм с тръжната документация и приемам условията на търга. В случай че бъда определен за наемател, се задължавам да сключа договор за наем при условията на тръжната документация и утвърдения проект на договор.

Съгласен съм съобщенията във връзка с търга да ми бъдат изпращани на посочения електронен адрес.

Прилагам:

1. Декларация – Образец № 2;

2. Декларация по чл. 19а ЗДС – Образец № 3;

3. Декларация за оглед – Образец № 4;

4. Декларация за приемане на условията – Образец № 5;

5. Копие от платежен документ за внесен депозит;

6. …… (пълномощно / документи по т. 4.1.8);

7. Запечатан плик „Предлагана цена“.

Дата: …… 2026 г. Подпис: ……
(име, качество)

Образец № 2

Д Е К Л А Р А Ц И Я

за обстоятелствата по раздел III от тръжната документация

Долуподписаният/ата ……,

в качеството си на …… на ……,

ЕИК/ЕГН …… – участник в търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обект „фурна и кафе-сладкарница“, блок 34, вход „Б“, Студентски град, гр. София,

Д Е К Л А Р И Р А М, че:

1. Участникът не е обявен в несъстоятелност, по отношение на него не е открито производство по несъстоятелност, не е в ликвидация и не се намира в аналогично положение съгласно законодателството на държавата, в която е установен.

2. Участникът няма изискуеми и непогасени задължения за данъци и задължителни осигурителни вноски по смисъла на чл. 162, ал. 2, т. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и лихви по тях към държавата, към общината по седалището (постоянния адрес) на участника и към Столична община, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган, или е допуснато разсрочване или отсрочване на задълженията или е учредено обезпечение за тях.

3. През последните три години преди крайния срок за подаване на заявленията УАСГ не е прекратявал договор за наем с участника поради виновно неизпълнение на задълженията му като наемател.

4. Участникът няма изискуеми и непогасени парични задължения към УАСГ по договор за наем, признати от него или установени с влязъл в сила съдебен акт.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни данни.

Дата: …… 2026 г. Декларатор: ……

Забележка: Декларацията се подписва лично от участника – физическо лице, или от всички лица, които представляват участника.

Образец № 3

Д Е К Л А Р А Ц И Я

по чл. 19а от Закона за държавната собственост

Долуподписаният/ата ……,

в качеството си на …… на ……,

ЕИК/ЕГН …… – участник в търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обект „фурна и кафе-сладкарница“, блок 34, вход „Б“, Студентски град, гр. София,

Д Е К Л А Р И Р А М, че:

1. Свързани лица с участника по смисъла на § 1а, т. 6 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост във връзка с § 1, т. 13 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа са:

……

……

(посочват се име/наименование и ЕГН/ЕИК; ако няма такива лица, се посочва „няма“)

2. Доколкото ми е известно, участникът не е свързано лице с друг участник в търга.

Известно ми е, че съгласно чл. 19а ЗДС свързани лица не могат да бъдат самостоятелни участници в една и съща тръжна процедура.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни данни.

Дата: …… 2026 г. Декларатор: ……

Забележка: Съгласно § 1, т. 13 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа „свързани лица“ са: а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество; б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; в) лицата, които съвместно контролират трето лице; г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително. Понятието „контрол“ е определено в § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на същия закон.

Образец № 4

Д Е К Л А Р А Ц И Я

за оглед на обекта

Долуподписаният/ата ……,

в качеството си на …… на ……,

ЕИК/ЕГН …… – участник в търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обект „фурна и кафе-сладкарница“, блок 34, вход „Б“, Студентски град, гр. София,

Д Е К Л А Р И Р А М, че:

(отбелязва се едно от двете)

[ ] На …… 2026 г. извърших оглед на обекта в присъствието на представител на УАСГ и съм запознат с фактическото му състояние.

[ ] Не съм извършил оглед на обекта.

Известно ми е, че не мога да се позовавам на непознаване на състоянието на обекта.

Дата: …… 2026 г. Декларатор: ……

Образец № 5

Д Е К Л А Р А Ц И Я

за приемане на условията на търга и на проекта на договор

Долуподписаният/ата ……,

в качеството си на …… на ……,

ЕИК/ЕГН …… – участник в търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обект „фурна и кафе-сладкарница“, блок 34, вход „Б“, Студентски град, гр. София,

Д Е К Л А Р И Р А М, че:

1. Запознат съм с тръжната документация и с проекта на договор за наем и ги приемам без възражения.

2. Ако бъда определен за наемател, ще сключа договор за наем по утвърдения проект при предложената от мен цена и ще предоставя гаранция за изпълнение в определения размер и срок.

3. Заявлението ми е валидно до сключване на договора за наем.

4. Известно ми е, че получаването на регистрациите и разрешенията, необходими за дейността в обекта, е изцяло мой ангажимент и риск при условията на чл. 11а от проекта на договор.

Дата: …… 2026 г. Декларатор: ……

Образец № 6

Ц Е Н О В О П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

(поставя се в отделен запечатан непрозрачен плик с надпис „Предлагана цена“)

От: ……

(име/наименование на участника, ЕГН/ЕИК)

представлявано от ……

Във връзка с търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обособена част от недвижим имот – публична държавна собственост, находящ се в гр. София, район „Студентски“, блок 34, вход „Б“, представляваща обект с предназначение „фурна и кафе-сладкарница“ с обща площ 226 кв.м,

П Р Е Д Л А Г А М

месечен наем в размер на …… (словом: ……) евро без ДДС.

Началната тръжна цена е 3 300 (три хиляди и триста) евро месечен наем без ДДС. Предложение под началната тръжна цена води до отстраняване.

Дата: …… 2026 г.

Подпис: ……
(име, качество)

Проект

Д О Г О В О Р З А Н А Е М

№ …… / …… 2026 г.

Днес, …… 2026 г., в гр. София, на основание чл. 89, ал. 3 от Закона за висшето образование, чл. 16, ал. 2 и чл. 19, ал. 1 от Закона за държавната собственост (ЗДС), чл. 13, ал. 4 и чл. 20 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС) и Заповед № …… / …… 2026 г. на Ректора на УАСГ за определяне на наемател след проведен търг с тайно наддаване, между:

УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ, ЕИК 000670616, идентификационен номер по ДДС BG000670616, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Смирненски“ № 1, представляван от доц. д-р арх. Гичка Кутова-Каменова – Ректор, и Виолета Младенова – Началник на отдел „Финансово-счетоводен“, наричан по-нататък „НАЕМОДАТЕЛ“, от една страна,

и

……, ЕИК/ЕГН ……, идентификационен номер по ДДС ……, със седалище и адрес на управление/постоянен адрес: ……, представлявано от …… – ……, наричано по-нататък „НАЕМАТЕЛ“, от друга страна,

се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

Чл. 1. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване обособена част от недвижим имот – публична държавна собственост, находящ се в гр. София, район „Студентски“, сграда с идентификатор 68134.1600.943.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри – студентско общежитие, блок 34, вход „Б“, за която е съставен Акт за държавна собственост № 02133 от 24.03.2000 г., представляваща обект с предназначение „фурна и кафе-сладкарница“ с обща площ 226 кв.м, от които 191 кв.м търговска площ и 35 кв.м складова и санитарна площ (наричан по-нататък „обекта“).

(2) Обектът се използва само по предназначението си – „фурна и кафе-сладкарница“, като „фурна“ е обект за производство, преработка и/или дистрибуция на храни по смисъла на Закона за храните, а „кафе-сладкарница“ е заведение за допълнително хранене по смисъла на § 1, т. 35 от допълнителните разпоредби на Закона за туризма. НАЕМАТЕЛЯТ може да осъществява в обекта едната или двете дейности. В обекта не се предлагат алкохолни напитки с висока концентрация. Промяна на предназначението не се допуска.

(3) НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава обекта, да го предоставя за ползване или да го ползва съвместно по договор с трети лица (чл. 16, ал. 7 ЗДС).

(4) С настоящия договор не се възлагат строителство и/или услуги по смисъла на Закона за концесиите и на Закона за обществените поръчки (чл. 16, ал. 3 ЗДС). НАЕМОДАТЕЛЯТ не

определя асортимента, цените и работното време на НАЕМАТЕЛЯ, освен ограниченията, произтичащи от нормативен акт и от правилата за вътрешния ред в сградата.

II. СРОК

Чл. 2. (1) Договорът влиза в сила от датата на подписването му.

(2) Срокът на договора за наем е 5 (пет) години, считано от датата на подписване на приемо-предавателния протокол по чл. 4, ал. 1.

III. ПРЕДАВАНЕ И ВРЪЩАНЕ НА ОБЕКТА

Чл. 3. Обектът се предава в състоянието, в което се намира към датата на търга. НАЕМАТЕЛЯТ не може да прави възражения за недостатъци, които са били видими при огледа или при предаването и не са отразени в приемо-предавателния протокол.

Чл. 4. (1) Обектът се предава с приемо-предавателен протокол по образец – Приложение № 1, в който се описват състоянието на обекта, наличното оборудване и показанията на измервателните уреди.

(2) При прекратяване на договора НАЕМАТЕЛЯТ връща обекта в 10-дневен срок с приемо-предавателен протокол в състоянието, в което го е получил, с подобренията по чл. 13, като се отчита обичайното изхабяване.

(3) В срока по ал. 2 НАЕМАТЕЛЯТ изнася своите вещи. Когато вещите не са изнесени в този срок, НАЕМОДАТЕЛЯТ, в присъствието на комисия от трима свои служители, отваря обекта, описва намерените вещи в протокол и ги съхранява за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, без да отговаря за тях, освен при умисъл или груба небрежност. НАЕМОДАТЕЛЯТ уведомява писмено НАЕМАТЕЛЯ да получи вещите в 14-дневен срок от уведомлението. Разходите по съхранението могат да бъдат удържани от гаранцията за изпълнение.

IV. НАЕМНА ЦЕНА. КОНСУМАТИВНИ РАЗХОДИ

Чл. 5. (1) Месечният наем е в размер на …… (……) евро без ДДС, или …… (……) евро с ДДС, съгласно достигнатата на търга цена.

(2) Наемът се дължи от датата на подписване на приемо-предавателния протокол по чл. 4, ал. 1. За непълен месец наемът се изчислява пропорционално на дните.

(3) Наемът се заплаща до 15-о число на текущия месец по банковата сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ: IBAN BG84 BNBG 9661 3100 1745 01, BIC BNBGBGSF, Българска народна банка. НАЕМОДАТЕЛЯТ издава фактура в съответствие със Закона за данък върху добавената стойност.

Чл. 6. (1) Наемът се актуализира веднъж годишно, считано от първия месец след изтичане на всеки 12 месеца от датата на приемо-предавателния протокол по чл. 4, ал. 1, с годишния индекс на потребителските цени (декември спрямо декември на предходната година), обявен от Националния статистически институт, когато индексът е положителен.

(2) Актуализацията по ал. 1 се извършва без подписване на допълнително споразумение, като НАЕМОДАТЕЛЯТ уведомява писмено НАЕМАТЕЛЯ за новия размер на наема.

Чл. 7. (1) Наемът не включва консумативните разходи, данъка върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци за обекта. НАЕМАТЕЛЯТ заплаща месечно стойността на консумираните топлинна енергия, електрическа енергия и вода и възстановява на НАЕМОДАТЕЛЯ дължимите от него данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за обекта. Сумите се определят като произведение от площта на обекта (226 кв.м) и ставките, определени с т. 1 от Заповед № 350/26.06.2026 г. на Ректора на УАСГ и посочени в Приложение № 3. Точки 2 и 3 от заповедта не се прилагат към настоящия договор.

(2) Ставките по ал. 1 се изменят само с изменение на заповедта по ал. 1 и само на някое от следните основания:

1. промяна на цените на доставчиците на топлинна енергия, електрическа енергия и вода за сградата;

2. промяна на размера на данъка върху недвижимите имоти или на таксата за битови отпадъци за сградата, определени по Закона за местните данъци и такси и решение на Столичния общински съвет;

3. промяна на площта, между която се разпределят разходите за сградата.

(3) Изменените ставки се определят по методиката по Приложение № 3 и съответстват на документираната промяна по ал. 2.

(4) НАЕМОДАТЕЛЯТ уведомява писмено НАЕМАТЕЛЯ за изменението на ставките, като прилага изменената заповед, изчислението и документите, удостоверяващи основанието по ал. 2. Изменените ставки се прилагат от първо число на месеца, следващ получаването на уведомлението, без подписване на допълнително споразумение. Изменение с обратна сила не се допуска.

(5) Когато в резултат на изменения по ал. 2 общият размер на ставките по ал. 1 за период от 12 месеца се увеличи с повече от 20 на сто, НАЕМАТЕЛЯТ може да прекрати договора с едномесечно писмено предизвестие, отправено в 30-дневен срок от получаване на уведомлението по ал. 4, без да дължи неустойка.

(6) При наличие на технически годни контролни измервателни уреди за електрическа енергия и/или вода или при последващото им монтиране, след предварително писмено съгласуване с НАЕМОДАТЕЛЯ, страните могат да договорят отчитане и заплащане на съответните консумативи въз основа на действително измереното потребление. Преминаването към този начин на отчитане се урежда с допълнително писмено споразумение, като до влизането му в сила се прилагат ставките по ал. 1 и Приложение № 3. Не се допуска двойно начисляване за един и същ консуматив и отчетен период.

(7) Сумите по този член се заплащат в срок до 10 дни от издаване на фактура от НАЕМОДАТЕЛЯ по сметката по чл. 5, ал. 3.

V. ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл. 8. (1) Преди сключване на договора НАЕМАТЕЛЯТ е предоставил гаранция за изпълнение в размер на два месечни наема с ДДС – …… (……) евро, под формата на …… (парична сума по сметка IBAN BG75 BNBG 9661 3300 1745 01, BIC BNBGBGSF / безусловна и неотменима банкова гаранция № …… от ……).

(2) Гаранцията обезпечава всички задължения на НАЕМАТЕЛЯ по договора. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да се удовлетвори от гаранцията за всяко изискуемо вземане по договора, като уведомява писмено НАЕМАТЕЛЯ.

(3) При удовлетворяване от гаранцията или при актуализация на наема по чл. 6 НАЕМАТЕЛЯТ възстановява, съответно допълва гаранцията до размера по ал. 1 в 10-дневен срок от уведомлението.

(4) НАЕМОДАТЕЛЯТ не дължи лихви върху паричната гаранция.

(5) Гаранцията или неусвоената част от нея се освобождава в 30-дневен срок от връщането на обекта по чл. 4, ал. 2, след като бъдат погасени всички задължения на НАЕМАТЕЛЯ по договора.

VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 9. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен:

1. да предаде обекта по реда на чл. 4, ал. 1;

2. да осигури на НАЕМАТЕЛЯ несмущавано ползване на обекта за срока на договора, включително достъп до обекта през общите части на сградата;

3. да извършва за своя сметка ремонтите на конструкцията, покрива, фасадата и общите сградни инсталации, освен когато необходимостта от тях е причинена от НАЕМАТЕЛЯ или от лица, за които той отговаря;

4. да застрахова сградата съгласно чл. 12 ЗДС и чл. 12а ППЗДС;

5. да уведомява своевременно НАЕМАТЕЛЯ за планирани ремонти в сградата, които засягат ползването на обекта.

Чл. 10. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:

1. да получава наема и другите дължими суми в уговорените срокове;

2. да проверява състоянието на обекта и спазването на договора чрез определените от него лица, в работното време на НАЕМАТЕЛЯ и в присъствие на негов представител, а при авария или непосредствена опасност – по всяко време;

3. да изисква от НАЕМАТЕЛЯ спазването на правилата за вътрешния ред, пропускателния режим и пожарната безопасност в сградата.

VII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл. 11. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:

1. да използва обекта само по предназначението по чл. 1, ал. 2, с грижата на добър стопанин;

2. да заплаща в срок наема, консумативните разходи и другите дължими суми;

3. да получи за своя сметка и на свое име документите, необходими за дейността в обекта, при условията на чл. 11а;

4. да спазва изискванията за безопасност на храните, хигиена, пожарна безопасност, здравословни и безопасни условия на труд, опазване на околната среда, както и забраната за тютюнопушене по Закона за здравето;

5. да спазва правилата за вътрешния ред и пропускателния режим в сградата и да не нарушава нормалния ред на обитаване в студентското общежитие;

6. да извършва за своя сметка текущите ремонти на обекта (чл. 26, ал. 1 ЗДС), както и ремонтите на вътрешните инсталации, настилките, дограмата и оборудването на обекта, необходими за дейността му (чл. 26, ал. 2 ЗДС), при условията на чл. 13;

7. да поддържа чистотата на обекта и прилежащата към входа му площ;

8. да застрахова за своя сметка своето имущество в обекта;

9. да уведомява незабавно НАЕМОДАТЕЛЯ за повреди, аварии и посегателства върху обекта и да осигурява достъп при аварийни ситуации;

10. да подпише споразумението по чл. 18 от Закона за здравословни и безопасни условия на труд – Приложение № 4;

11. да уведомява писмено НАЕМОДАТЕЛЯ за промяна в наименованието, седалището, представителството и адреса си за кореспонденция в 7-дневен срок от промяната;

12. да не използва паркингите и паркоместата на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл. 11а. (1) НАЕМАТЕЛЯТ за своя сметка и на свое име извършва всички действия и получава всички регистрации, разрешения, становища, удостоверения и други документи, необходими за осъществяване на дейността по чл. 1, ал. 2 в обекта, включително регистрация на обекта по Закона за храните и категоризация на заведението по Закона за туризма, както и документите, необходими за преустройствата и ремонтите по чл. 13.

(2) Получаването на документите по ал. 1 е изцяло задължение и риск на НАЕМАТЕЛЯ. НАЕМОДАТЕЛЯТ не гарантира, че документите ще бъдат издадени, нито срока за издаването им.

(3) Неиздаването, отказът, забавянето, спирането или отнемането на документ по ал. 1 от компетентния орган не освобождава НАЕМАТЕЛЯ от задължението да заплаща наема и другите дължими по договора суми и не е основание за намаляване на наема, за прекратяване или разваляне на договора от НАЕМАТЕЛЯ, нито за обезщетение от НАЕМОДАТЕЛЯ, освен в случаите по ал. 4 – 7.

(4) Алинея 3 не се прилага, когато отказът или невъзможността да бъде издаден документ по ал. 1 се дължи на причини, свързани със сградата, с общите сградни инсталации или с правния статут на обекта, които:

1. не могат да бъдат отстранени чрез ремонти и преустройства на наетия обект, извършвани от НАЕМАТЕЛЯ по чл. 11, т. 6 и чл. 13;

2. не се дължат на действия или бездействия на НАЕМАТЕЛЯ, включително на непълнота или неточност на подадените от него документи; и

3. правят невъзможно осъществяването в обекта на която и да е от дейностите по чл. 1, ал. 2.

(4а) Когато причина, отговаряща на условията по ал. 4, т. 1 и т. 2, прави невъзможно осъществяването само на една от дейностите по чл. 1, ал. 2, НАЕМАТЕЛЯТ може да използва обекта за другата дейност. В този случай наемът и другите суми по договора се дължат в пълен размер и НАЕМАТЕЛЯТ няма право да прекрати или да развали договора на това основание.

(5) В случаите по ал. 4 НАЕМАТЕЛЯТ уведомява писмено НАЕМОДАТЕЛЯ, като прилага акта на компетентния орган, от който е видна причината. НАЕМОДАТЕЛЯТ в 30-дневен срок от получаване на уведомлението отстранява причината или писмено заявява, че няма да я отстрани. В този срок наемът и другите суми по договора се дължат.

(6) Когато причината не бъде отстранена в срока по ал. 5 или НАЕМОДАТЕЛЯТ заяви, че няма да я отстрани, всяка от страните може да прекрати договора с писмено уведомление до другата страна, без предизвестие. От изтичането на срока по ал. 5, съответно от получаване на заявлението на НАЕМОДАТЕЛЯ, до прекратяването на договора наемът не се дължи, а сумите по чл. 7 се дължат, доколкото НАЕМАТЕЛЯТ ползва обекта.

(7) При прекратяване по ал. 6 никоя от страните не дължи неустойка. НАЕМАТЕЛЯТ връща обекта по реда на чл. 4, ал. 2 и ал. 3, като за подобренията се прилагат чл. 13, ал. 3 и ал. 4. НАЕМОДАТЕЛЯТ освобождава гаранцията за изпълнение по реда на чл. 8, ал. 5, след като удържи изискуемите вземания по договора.

(8) НАЕМОДАТЕЛЯТ оказва съдействие на НАЕМАТЕЛЯ, като в 7-дневен срок от писмено искане му предоставя копия от документите за собственост и от техническата документация на сградата, с които разполага, както и съгласията и декларациите като собственик или управител, които се изискват по закон за издаване на документите по ал. 1.

Чл. 12. НАЕМАТЕЛЯТ отговаря за вредите, причинени на обекта, на сградата и на трети лица при осъществяване на дейността си, както и за действията на своите служители и на лицата, на които е осигурил достъп до обекта.

Чл. 13. (1) Преустройства, ремонти извън текущите и подобрения в обекта се извършват само след предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, въз основа на представено от НАЕМАТЕЛЯ описание на работите, а когато се изисква – и проект, одобрен и/или съгласуван по реда на Закона за устройство на територията. Документите по Закона за устройство на територията се издават на името на НАЕМОДАТЕЛЯ като възложител, а разходите са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

(2) Извършването на работите по ал. 1 е право, а не задължение на НАЕМАТЕЛЯ.

(3) Подобренията, които не могат да бъдат отделени без увреждане на обекта, остават в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ при прекратяване на договора, без НАЕМАТЕЛЯТ да има право на обезщетение. Стойността на подобренията и ремонтите не се прихваща срещу наема.

(4) Отделимите подобрения и оборудването на НАЕМАТЕЛЯ се демонтират от него за негова сметка при връщане на обекта, като НАЕМАТЕЛЯТ възстановява състоянието на обекта.

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 14. Договорът се прекратява:

1. с изтичане на срока;

2. по взаимно писмено съгласие;

3. в случаите по чл. 11а, ал. 6;

4. при прекратяване на правото на управление на НАЕМОДАТЕЛЯ върху имота или при обявяването му за частна държавна собственост и разпореждане с него – с писмено уведомление от НАЕМОДАТЕЛЯ;

5. при погиване на обекта.

Чл. 15. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ може да прекрати договора с писмено уведомление, без предизвестие, когато НАЕМАТЕЛЯТ:

1. наруши забраната по чл. 1, ал. 3 (чл. 16, ал. 8 ЗДС);

2. използва обекта не по предназначението по чл. 1, ал. 2;

3. не заплати две месечни наемни вноски или дължимите суми по чл. 7 за два месеца;

4. не възстанови или не допълни гаранцията за изпълнение в срока по чл. 8, ал. 3;

5. бъде обявен в несъстоятелност или бъде открито производство по несъстоятелност или по ликвидация по отношение на него;

6. бъде лице, с което продължаването на договора е забранено от пряко приложим акт на Европейския съюз, включително поради мярка за замразяване на средства и икономически ресурси.

(2) При друго съществено неизпълнение на задълженията на НАЕМАТЕЛЯ НАЕМОДАТЕЛЯТ може да развали договора, като даде на НАЕМАТЕЛЯ подходящ срок за изпълнение, не по-кратък от 14 дни, с предупреждение, че след изтичането му ще смята договора за развален (чл. 87, ал. 1 ЗЗД).

Чл. 16. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да прекрати договора с тримесечно писмено предизвестие, когато обектът е необходим за осъществяване на дейността на НАЕМОДАТЕЛЯ по чл. 6 от Закона за висшето образование, което се мотивира в предизвестието. В този случай НАЕМАТЕЛЯТ няма право на неустойка.

Чл. 17. НАЕМАТЕЛЯТ може да прекрати договора:

1. с тримесечно писмено предизвестие, отправено не по-рано от изтичане на 12 месеца от датата на приемо-предавателния протокол по чл. 4, ал. 1;

2. при съществено неизпълнение на задълженията на НАЕМОДАТЕЛЯ при условията на чл. 87, ал. 1 ЗЗД.

IX. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл. 18. При забава на плащане на наема или на другите дължими суми НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение в размер на законната лихва за всеки ден забава върху неплатената сума.

Чл. 19. При прекратяване на договора по чл. 15, ал. 1, т. 1 – 5 и ал. 2 НАЕМАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на два месечни наема с ДДС. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да търси обезщетение за вреди над размера на неустойката.

Чл. 20. При неизпълнение на задължението за връщане на обекта в срока по чл. 4, ал. 2 НАЕМАТЕЛЯТ дължи за всеки месец, съответно пропорционално за всеки ден, забава обезщетение в размер на двукратния месечен наем с ДДС.

Чл. 21. При прекратяване на договора по чл. 17, т. 2 НАЕМОДАТЕЛЯТ дължи на НАЕМАТЕЛЯ неустойка в размер на два месечни наема с ДДС.

Чл. 22. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за вреди, причинени на НАЕМАТЕЛЯ от прекъсване на доставката на електрическа енергия, вода или топлинна енергия, което не се дължи на виновно поведение на НАЕМОДАТЕЛЯ.

X. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 23. Лице за контрол по изпълнението на договора от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ: …… – ……, тел. ……, e-mail: ……

Чл. 24. (1) Съобщенията по договора се изпращат в писмена форма на следните адреси:

1. за НАЕМОДАТЕЛЯ: гр. София 1046, бул. „Христо Смирненски“ № 1, e-mail: ……@uacg.bg;

2. за НАЕМАТЕЛЯ: ……, e-mail: ……

(2) Съобщенията, изпратени по електронна поща, се смятат за получени в деня на изпращането им, ако са изпратени в работно време, а когато са изпратени извън работно време – в следващия работен ден. При промяна на адреса страната, която не е уведомила другата страна, не може да се позовава на неполучаване на съобщение, изпратено на последния известен адрес.

Чл. 25. Изменения и допълнения на договора се правят в писмена форма, при спазване на т. 8.4 от тръжната документация. Не се допускат изменения на предмета, предназначението, срока и наемната цена извън случаите по чл. 6.

Чл. 26. Страните обработват личните данни на представителите и служителите си само за целите на изпълнението на договора, в съответствие с Регламент (ЕС) 2016/679.

Чл. 27. За неуредените в договора въпроси се прилагат ЗДС, ППЗДС и Законът за задълженията и договорите.

Чл. 28. Споровете по договора се решават по споразумение между страните, а при непостигане на споразумение – от компетентния български съд.

Чл. 29. Неразделна част от договора са:

1. Приложение № 1 – приемо-предавателен протокол (образец);

3. Приложение № 3 – ставки за консумативни разходи, данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци;

4. Приложение № 4 – споразумение по чл. 18 от Закона за здравословни и безопасни условия на труд.

Договорът се състави и подписа в три еднообразни екземпляра – два за НАЕМОДАТЕЛЯ и един за НАЕМАТЕЛЯ.

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:
РЕКТОР: ……
(доц. д-р арх. Гичка Кутова-Каменова)

ЗА НАЕМАТЕЛЯ:
……
(……)

НАЧАЛНИК ОТДЕЛ „ФСО“: ……
(Виолета Младенова)

Приложение № 1 към Договор за наем № …… / …… 2026 г.

П Р И Е М О - П Р Е Д А В А Т Е Л Е Н П Р О Т О К О Л

Днес, …… 20…… г., в гр. София, в изпълнение на чл. 4, ал. … от Договор за наем № …… / …… 2026 г., представителите на:

НАЕМОДАТЕЛЯ – УАСГ: …… – ……

НАЕМАТЕЛЯ – ……: …… – ……

[ ] предадоха и приеха / [ ] върнаха и приеха обратно

обект „фурна и кафе-сладкарница“, блок 34, вход „Б“, Студентски град, гр. София, с обща площ 226 кв.м.

1. Състояние на обекта (помещения, стени, подове, тавани, дограма, санитарни възли): ……

2. Налично оборудване на НАЕМОДАТЕЛЯ:
……

3. Показания на измервателните уреди:

– електромер № …… – …… kWh;

– водомер № …… – …… куб.м;

– топломер/разпределител № …… – ……

4. Ключове: …… бр.

5. Констатирани недостатъци и забележки:
……

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ: …… ЗА НАЕМАТЕЛЯ: ……

Приложение № 3 към Договор за наем № …… / …… 2026 г.

СТАВКИ ЗА КОНСУМАТИВНИ РАЗХОДИ, ДАНЪК ВЪРХУ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ТАКСА ЗА БИТОВИ ОТПАДЪЦИ

(съгласно Заповед № 350/26.06.2026 г. на Ректора на УАСГ)

1. Ставки към датата на сключване на договора:

Вид разход	**Ставка (евро/кв.м месечно, с ДДС)**	**Сума за 226 кв.м (евро месечно, с ДДС)**
Топлинна енергия	0,9544	215,69
Електрическа енергия	0,4327	97,79
Вода	0,0516	11,66
Такса за битови отпадъци	0,2351	53,13
Данък върху недвижимите имоти	0,1496	33,81
Общо	1,8234	412,08

В т. 1 от Заповед № 350/26.06.2026 г. общата ставка е посочена закръглено – 1,82 евро/кв.м. Дължимата сума се изчислява по отделните ставки.

2. Методика: ставките са определени с т. 1 от Заповед № 350/26.06.2026 г. на Ректора на УАСГ, в сила от 01.07.2026 г., въз основа на справка на отдел „Финансово-счетоводен“ за разходите на УАСГ за топлинна енергия, електрическа енергия, вода, такса за битови отпадъци и данък върху недвижимите имоти и за промяната на цените на доставчиците, като единни месечни ставки на кв.м за площите без измервателни уреди в сградите на Ректората, Новата сграда и Студентски град. При изменение по чл. 7, ал. 2 от договора ставките се преизчисляват по същия начин, въз основа на актуализирана справка на отдел „Финансово-счетоводен“, която се прилага към уведомлението по чл. 7, ал. 4 от договора.

3. Ставките се изменят при условията и по реда на чл. 7, ал. 2 – 5 от договора.

4. След монтиране на контролен електромер (съответно водомер) по чл. 7, ал. 6 от договора разходите за електрическа енергия (съответно вода) се заплащат по показанията му.

Приложение № 4 към Договор за наем № …… / …… 2026 г.

С П О Р А З У М Е Н И Е

по чл. 18 от Закона за здравословни и безопасни условия на труд

Днес, …… 2026 г., в гр. София, между УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ, ЕИК 000670616, представляван от Ректора доц. д-р арх. Гичка Кутова-Каменова, наричан по-нататък „НАЕМОДАТЕЛ“, и ……, ЕИК/ЕГН ……, представлявано от ……, наричано по-нататък „НАЕМАТЕЛ“, страни по Договор за наем № …… / …… 2026 г., се сключи настоящото споразумение за следното:

Чл. 1. Със споразумението страните определят мерките за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд при осъществяване на дейността на НАЕМАТЕЛЯ в обекта – фурна и кафе-сладкарница, блок 34, вход „Б“, Студентски град.

Чл. 2. Преди започване на работа в обекта лицето, определено от НАЕМОДАТЕЛЯ за отговорник по безопасност и здраве при работа, провежда на персонала на НАЕМАТЕЛЯ инструктаж за особеностите на сградата, евакуационните пътища и правилата за пожарна безопасност в нея, съгласно Наредба № РД-07-2 от 2009 г. за условията и реда за провеждането на периодично обучение и инструктаж на работниците и служителите по правилата за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд.

Чл. 3. Координацията на мерките при извършване на работи по сградните инсталации се осъществява от началник на отдел „КСР“ от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл. 4. НАЕМАТЕЛЯТ декларира, че: има оценка на риска за дейността в обекта; разполага с квалифициран персонал без медицински противопоказания за работата; ще осигури необходимите регистрации и разрешения за дейността.

Чл. 5. НАЕМАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМОДАТЕЛЯ списък на лицата, които ще работят в обекта, и го актуализира при промяна.

Чл. 6. Отговорността за обучението, инструктажа и безопасността на персонала на НАЕМАТЕЛЯ е на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл. 7. Споразумението е валидно до прекратяване на договора за наем.

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ: …… ЗА НАЕМАТЕЛЯ: ……