

## ОБЩИ УСЛОВИЯ ЗА НАЕМ НА ПОМЕЩЕНИЯ, СОБСТВЕНОСТ НА „СОФИЯ ТЕХ ПАРК“ АД

### РАЗДЕЛ I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

1. Настоящите общи условия са предназначени за регулиране на взаимоотношенията между „София Тех Парк“ АД, ЕИК: 202099976, наричано по-долу за краткост „Наемодател“ и клиентите на дружеството, наричани по-долу за краткост „Наематели“. Настоящите общи условия при договори за наем, наричани оттук нататък „Общи условия“ или „ОУ“ са взаимнообвързани с Договора за наем (ДОУ), сключен между „София Тех Парк“ АД като Наемодател и съответното физическо, юридическо лица, едноличен търговец или друг субект на правото като Наемател. Настоящите ОУ допълват клаузите на Договора за наем и представляват неразделна част от Договора за наем. Всички понятия в настоящите Общи условия са използвани със същото значение, което имат в Договора за наем, освен ако изрично не е уговорено друго.

„София Тех Парк“ АД предоставя свои собствени помещения за ползване на Наемателите в зависимост от наличните към съответния момент помещения и с оглед нуждите на конкретния Наемател.

Настоящите общи условия обвързват всички Наематели, ползващи помещения, собственост на „София Тех Парк“ АД по сключени Договори за наем при пазарни условия.

2. За целите на Договора за наем и така използваните понятия в него Страните приемат следните определения:

- **Гратисен период** – период от време, определен в ДОУ, през който Наемателят не дължи заплащане на Наемната цена и който се използва от Наемателя за извършване на Преустройства на Наемателя, ако има такива, както и за обзавеждане на Наемния обект и настаняване;
- **ДОУ или Договора за наем** – договор при общи условия, сключен между Наемодателя и Наемател за ползване под наем на помещение/я, собственост на „София Тех Парк“ АД;
- **Наемодател** – „София Тех Парк“ АД;
- **Наемател** – лице, което има интерес да ползва помещение/я на Наемодателя;
- **Наемен обект** – помещение, собственост на „София Тех Парк“ АД, което се отдава под наем за ползване от Наемателя в съответствие с реда, условията и процедурите, посочени в ДОУ и настоящите ОУ;
- **Наемен срок** – период от време за ползване на Наемния обект. За периода на ползване на Наемния обект Наемателят дължи на Наемодателя заплащане на Наемна цена, Така

за управление и други финансови задължения съгласно описаните в ДОУ и настоящите ОУ размери, срокове и условия;

- **Наемна цена** – сумата, която заплаща Наемателя на Наемодателя за ползване на Наемния обект;
- **Страни** – Наемодател и Наемател, всеки един от тях наричани поотделно Страна, когато се избягва разграничаването между тях;
- **Обичайно изхабяване** – при определянето дали дадено изхабяване на Наемния обект е обичайно, Страните се позовават на изискванията на действащото в Република България законодателство. Страните се съгласяват, че обичайно изхабяване не включва: ступени и/или деформирани, и/или по друг начин повредени стени, подове или други повърхности в Наемния обект; повредени системи, инсталации; ремонти/преустройства, извършени от Наемателя или Наемодателя с лошо качество и/или настъпили щети/дефекти, произтичащи от такъв ремонт/преустройство в Наемния обект и/или в сградата, в която се намира Наемния обект;
- **Общи условия (ОУ)** – настоящите условия, които уреждат правата и задълженията на Страните по сключен от тях Договор за наем за ползване на помещение/я, собственост на „София Тех Парк“ АД;
- **Преустройства на Наемателя** – дейности по ремонт, реорганизация, инсталиране на оборудване и обзавеждане и др., извършвани от Наемателя в Наемния обект;
- **Системно нарушение** – нарушение на всички установени договорни правила, съдържащи се в настоящите ОУ и/или Договора за наем, което се реализира два или повече пъти;
- **Съществено нарушение** – нарушение на установените договорни правила, изразяващо се в отклонение от, видоизменяне и/или промяна предназначението на Наемния обект. Съществено нарушение е и такова неизпълнение, което застрашава репутацията на Наемодателя, неговата собственост, или функционирането на „Научно-технологичния парк“, като например – нарушение на задълженията по т. 10.1, т. 10.3, б. „а“, „б“, „в“, „г“, „д“, от настоящите Общи условия; Съществено неизпълнение от страна на Наемодателя е непредоставяне на Наемателя да ползва, съгласно ДОУ и настоящите ОУ, Наемния/те обект/и, което не е в резултат на виновно действие/бездействие от страна на Наемателя;
- **Схема на Наемния обект** – графично изобразяване на Наемния/те обект/и, съдържащ: номер на помещението/та; описание на наемна площ; процент общи части, припадащи се към съответното помещението/та и обща наемна площ;
- **Такса за управление** - такса на квадратен метър от площта на Наемния обект за всеки месец от Наемния срок, в размер на 2,00 Евро (две евро) на квадратен метър, без ДДС. Таксата за управление включва възнаграждение за изпълнение/предоставяне на Услуги по управление и поддръжка от Наемодателя на Наемателя съгласно Приложение № 1 към ОУ;

- **Уебсайт** – уебсайт на Наемодателя на адрес: [www.sofiatech.bg](http://www.sofiatech.bg);
- **Услуги по управление и поддръжка** – дейности по поддръжка, профилактика и ремонт, както и по управление на системи, инсталации и съоръжения на територията на „Научно-технологичния парк“, описани в Приложение № 1 към настоящите Общи условия.

## РАЗДЕЛ II. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

### 3. Предмет

**3.1.** Съгласно настоящите ОУ и ДОУ, Наемодателят се задължава да предостави на Наемателя за временно и възмездно ползване Наемен обект/и, а Наемателят се задължава да ползва Наемният/ти обект/и съгласно неговото предназначение и за целта, за която е нает като не може да променя предназначението на Наемния обект/и без изричното писмено съгласие на Наемодателя.

### 4. Предаване на Наемния обект

**4.1.** Наемодателят се задължава да предаде на Наемателя Наемния/те обект/и по Договора за наем, описан в Схема на Наемните обекти, представляваща Приложение № 1 към ДОУ, а Наемателят се задължава да получи Наемния/те обект/и в състоянието, което са към момента на предаването и в посочения срок, като за целта страните подписват Приемо-предавателен протокол. Приемо-предавателният протокол, доказва предаването на Наемния/те обекти на Наемателя, както и състоянието на Наемния/те обект/и при предаването им на Наемателя. В приемо-предавателният протокол се посочват и показанията, към момента на предаването, на измервателните уреди, отчитащи потреблението на комуналните услуги, предоставяни за индивидуално ползване в Наемния/те обект/и (електричество, вода, отопление и др.). Приемо-предавателният протокол се използва като основа за сравнение на състоянието на Наемния/те обект/и при прекратяването/развалянето на Договора за наем и връщането на Наемния/те обект/и на Наемодателя, като Страните вземат предвид всякакви изменения или промени, извършени в Наемния/те обект/и.

**4.2.** За срока на предоставяне под наем на Наемния/те обект/и Наемодателят осигурява на Наемателя достъп до Наемния/те обект/и, посредством карти и/или ключове за достъп, които Наемодателят предава на Наемателя с подписване на приемо-предавателния протокол по т. 4.1. по-горе.

### 5. Преустройства в Наемния обект

**5.1.** Наемателят осигурява изцяло за своя сметка извършването на реорганизации и/или преустройства в Наемния/те обект/и, които са необходими с оглед подготовката на Наемния/те обект/и за ползването им от Наемателя според предназначението им, както и обзавеждането и

оборудването на Наемния/те обект/и (общо наричани за краткост „Преустройства на Наемателя“). Преди да започне съответното преустройство Наемателят изготвя, под формата на Приложение № 2 към ДОУ, и предоставя на Наемодателя информация за предстоящите преустройства, като в предвидените в ОУ случаи, е необходимо и предварителното съгласие на Наемодателя преди извършването им от Наемателя.

**5.2.** В случай, че Наемателят планира провеждането на каквито и да е ремонтни работи, в т. ч. свързани с инсталиране на собствена система за сигурност, преграждане на вътрешни пространства, модифициране на захранващи мрежи и пр., същият следва да изготви технически проект за тези работи и да го представи за одобрение от страна на Наемодателя, при спазване на следните изисквания:

1. Проектът се изготвя за сметка на Наемателя и се представя в писмен вид за одобрение от Наемодателя;

2. При необходимост, проектът се представя на Наемодателя във форма и съдържание, подходящо за представянето му за одобрение от компетентните държавни органи;

3. При одобрение на проекта и необходимост от представянето му пред компетентните държавни органи, Наемодателят може да упълномощи Наемателя да внесе съответните документи, като разходите за това са за сметка на Наемателя.

4. Наемодателят не може неоснователно да откаже да одобри проекта, представен от Наемателя, когато този проект отговаря на всички разпоредби и изисквания съгласно българското законодателство, съответните компетентни органи, както и на Наемните обекти, както и не засяга валидността на гаранцията, представена от дружеството - изпълнител на инженеринга на сградата съгласно Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти;

5. Наемодателят уведомява писмено Наемателя за одобрението или отказа да одобри представения му проект в срок до 7 (седем) работни дни, считано от датата на получаването му.

**5.3.** Преустройствата на Наемателя се извършват за сметка и на риск на Наемателя, освен ако Страните не са се споразумели друго. Наемателят носи пълна отговорност за всякакви вреди, причинени при и по повод извършване Преустройствата на Наемателя, независимо дали същите са причинени на Наемодателя, негови представители, служители и други назначени от Наемодателя лица, други наематели или обитатели в Сградата, на Наемните обекти или на сградата, и се задължава да обезщети в пълен размер Наемодателя за такива вреди.

**5.4.** Не се разрешава при извършване на ремонтни работи от Наемателя, включително и такива, свързани с обичайното ползване на Наемните обекти, да се нарушат елементи на носещата конструкция на сградата и/или на други помещения.

**5.5.** При установяване, че са извършени несъгласувани ремонтни работи, които са довели до нарушаване на елементи от носещата конструкция на сградата или Наемните обекти, Наемодателят уведомява писмено Наемателя, че следва да извърши ремонтни дейности за възстановяване на първоначалното състояние на обектите. В срок до 5 /пет/ работни дни от получаване на уведомлението Наемателят следва да представи писмено становище, с което:

а) изразява съгласие Наемодателят да извърши ремонтните дейности за възстановяване на първоначалното състояние на обектите за сметка на Наемателя **или**

б) декларира, че ще извърши ремонтните дейности, като сключи договор с посочен от Наемодателя изпълнител.

**5.6.** В случай, че Наемателят не предостави в срок становището си по предходната точка, Наемодателят извършва ремонтните дейности за възстановяване на първоначалното състояние на обектите за сметка на Наемателя, като го уведомява допълнително за стойността на разходите, които Наемателят се задължава да заплати в срока, съдържащ се в поканата за това от Наемодателя.

### РАЗДЕЛ III. СРОК НА ДОГОВОРА

**6.1.** Договорът за наем влиза в сила считано от датата на подписването му и е със срок до пълното и точно изпълнение на задълженията на Страните по Договора за наем.

**6.2.** Наемодателят може да осигури на Наемателя **Гратисен период** (сроктът на който се определя в Договора за наем), през който Наемна цена не се дължи. Гратисният период се използва от Наемателя за извършване на Преустройства на Наемателя, ако има такива, както и за обзавеждане на Наемния обект и настаняване. През Гратисния период Наемателят дължи заплащане на Наемодателя на Такса за управление, определена в ДОУ и разходите за консумативи съгласно т. 7.9. от ОУ.

**6.3.** Наемният срок за ползване от страна на Наемателя на Наемния/те обект/и се определя в Договора за наем и започва да тече считано от датата на подписване на приемо-предавателния протокол по т. 4.1.

### РАЗДЕЛ IV. НАЕМНА ЦЕНА И ДРУГИ ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

**7.1.** Наемателят заплаща на Наемодателя Наемна цена за ползване на Наемния обект/и, чийто размер се определя в ДОУ.

**7.2.** Наемната цена се начислява в евро и се заплаща в левовата ѝ равностойност, прилагайки официалният курс на обмяна на Евро към български лев (BGN), обявен от Българската Народна Банка в деня на плащането.

**7.3.** Периодът за ползване на Наемния обект и съответно стартиране начисляването на Наемната цена, започва считано от датата на подписване на приемо-предавателния протокол между Страните по т. 4.1. Наемателят ще дължи заплащане на Наемната цена и Таксата управление от датата на подписване на Приемо-предавателния протокол по т. 4.1.

**7.4.** Наемателят се задължава да заплаща на Наемодателя за ползване на услугите по управление и поддръжка на „Научно-технологичен парк“ – гр. София, **Такса за управление.**

**7.5.** При сключване на договора за наем Наемателят предоставя на Наемодателя **неолихвяем депозит в размер на 1 (една) или повече месечна Наемна вноска, с включена Такса за управление, ведно с включен ДДС, съгласно уговореното в Договора за наем.** Така предоставеният депозит служи за обезпечаване своевременното и точно заплащане на Наемните

вноски, включително Таксата за управление, дължимите разходи за консумативи, както и за обезпечаване възстановяването на всякакви щети по Наемните обекти, които не се дължат на нормалната им употреба. Депозитът ще бъде върнат на Наемателя в срок до 30 (тридесет) дни след прекратяване на договора за наем, като от него ще се приспадат всички дължими суми за Наемни вноски, Такса за управление, консумативи, както и за поправка на причинени щети по Наемните обекти и/или обзавеждането, ако има такива.

**7.6. Заплащането на депозита се извършва по банкова сметка на Наемодателя, посочена в Договора за наем.**

**7.7. Заплащането на Месечния наем и Таксата за управление се извършва по банкова сметка на Наемодателя, посочена в Договора за наем.** Наемодателят има право с едностранно писмено уведомление до Наемателя да промени банковата сметка, по която да му бъде превеждана Наемната цена. Уведомлението се изпраща в срок най-малко от 5 /пет/ работни дни преди настъпване на промяната.

**7.8.** Наемателят дължи заплащане на Наемодателя на Наемната цена и Таксата за управление за ползването на Наемните обекти по Договора за наем, заедно с дължимото ДДС, ежемесечно в срок до 10-то число на съответния месец, за който се отнасят Наемната цена и Таксата за управление. Наемателят издава фактура за дължимата Наемна цена и Таксата за управление за съответния месец и изпраща същата на Наемателя като неполучаването на фактурата не освобождава Наемателя от задължението му за заплащане на Наемната цена и/или Таксата за управление.

**7.9.** До последния работен ден на месеца, следващ предходния месец на ползване на Наемните обекти, Наемателят заплаща на Наемодателя и консумативните разходи по т.10.10. (ток, вода, топлинна енергия и др.), свързани с ползването на Наемните обекти по Договора за наем, за предходния календарен месец съобразно показанията на уредите за индивидуално измерване и/или в съответствие с процентното съотношение на площта на Наемните обекти по Договора за наем, заедно с дължимото ДДС. Наемодателят издава фактура на Наемателя за дължимите суми по настоящата точка в срок до двадесет и пет число на месеца, следващ месеца за който същите се отнасят. Стойността на разходите се определя по действителна цена на съответния доставчик, когато отчитането се извършва по индивидуален уред за търговско отчитане за съответния/те Наемн/и обект/ти, или пропорционално на площта на Наемните обекти, когато търговското отчитане на консумацията се отчита общо за обекти, отдадени под наем на повече от един наематели.

**7.10.** При загубване или нарушаване на целостта на предоставена карта/ключ за достъп до Наемния/те обект/и, или при необходимост от издаване на допълнителен брой карти/ключ за достъп до Наемния/те обект/и, Наемателят може да представи писмено искане до Наемодателя за издаване на нова карта/ключ, като заплати сума в размера на 20 (двадесет) лева без ДДС. В срок от 5 /пет/ работни дни, считано от датата на получаване на заявката и при извършено надлежно плащане на таксата от страна на Наемателя, Наемодателят издава нова карта/и, която/които се предава/т на Наемателя с Приемо-предавателен протокол.



**7.11.** Наемодателят може, по своя преценка да реши да издаде и допълнителни карти за достъп до Наемните обекти, освен тези, предвидени в ДОУ, при отправяне на заявка от страна на Наемателя по реда на предходната точка.

## **8. Индексация на Наемната цена**

**8.1.** Наемателят се съгласява, че след изтичането на първите 12 месеца от Наемния срок, Наемодателят има право да извършва пазарни проучвания на пазарните цени за ползване на наемни обекти от същия/сходен вид и местоположение, като предложи на Наемателя, в случай че е необходимо, увеличение на Наемната цена и подписване на допълнително споразумение към ДОУ относно актуализирането на Наемната цена. Увеличението на Наемната цена по настоящата точка не може да бъде повече от 5 % от действащата към момента на увеличението Наемна цена по ДОУ.

**8.2.** Наемодателят уведомява Наемателя за промяната на Наемната цена, в хипотезата на предходната точка, и в случай че Наемателят откаже подписването на допълнително споразумение при така посочените от Наемодателя нови условия, то Наемодателят има право да прекрати ДОУ с двумесечно писмено предизвестие.

**8.3.** Наемодателят има право да актуализира Наемната цена, по реда на т. 8.1., в рамките на всеки един 12-месечен период от срока на действие на ДОУ, като всяка актуализация може да бъде до размер не повече от 5 % от действащата към момента на увеличението Наемна цена по ДОУ.

## **РАЗДЕЛ V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**9.1.** Наемодателят потвърждава и гарантира, че е собственик на Наемния/те обект/и и има право да отдава под наем същите за целите и за срока, посочени в ДОУ.

**9.2.** Наемодателят се задължава да предаде Наемния/те обект/и на Наемателя съгласно уговореното в ДОУ и да осигури необезпокояваното им ползване от Наемателя за целия срок на договора.

**9.3.** При повреди, които са извън кръга на повредите и похабяването на Наемния/те обект/и, свързани с обикновеното им употребление и които не са причинени виновно от Наемателя, негови служители, клиенти, контрагенти и гости, Наемателят своевременно уведомява Наемодателя, който е длъжен да отстрани в разумен срок тези повреди за своя сметка.

**9.4.** Наемодателят е длъжен да поддържа Комплекс Научно-технологичен парк и сградите, в които се намират Наемния/те обект/и, в добро състояние, което ще позволи на Наемателя да използва Наемния/те обект/и за целите, за които са наети. Поддръжката не включва текущите ремонти на Наемния/те обект/и, които се дължат на обикновеното му употребление, които са задължение на Наемателя.

**9.5.** Наемодателят има право да получава Наемната цена и другите дължими от Наемателя плащания в уговорените в ДОУ и настоящите общи условия срокове и условия.

**9.6.** Наемодателят няма право да сключва договори, с които да отстъпва ползването на Наемните обекти по Договора за наем на трети лица преди изтичане срока на ДОУ.

**9.7.** Наемодателят има право да упражнява правото си на собственост върху отдадените под наем Наемни обекти в обем, съвместим с Договора за наем.

**9.8.** Наемодателят се задължава да изпълни останалите си задължения по ДОУ, така както са уговорени в него.

## РАЗДЕЛ VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

**10.1.** Наемателят има право да ползва Наемния/те обект/и според тяхното предназначение и за целта, за която са наети. Наемателят не може да променя предназначението, за което се ползват Наемния/те обекти, без изричното писмено съгласие на Наемодателя.

**10.2.** В случай на нарушение от страна на Наемателя на задължението му по предходната точка, Наемодателят има право да развали ДОУ като предостави на Наемателя подходящ срок за отстраняване на нарушението с предупреждение, че след изтичането на срока, и в случай, че неизпълнението не е отстранено/прекратено, ще смята ДОУ за развален. Предупреждението от Наемодателя се изпраща в писмена форма.

**10.3.** Наемателят се съгласява да ползва Наемните обекти с грижата на добър търговец. По-конкретно, Наемателят се задължава и съгласява:

(а) да не извършва каквито и да е противозаконни действия/бездействия или такива, накърняващи репутацията или интересите на Наемодателя или застрашаващи причиняването на щети на сградите или комплекса, където се намират Наемния/те обекти;

(б) да не използва фирмения знак (лого) или наименованието на Наемодателя, или логото, обозначаващо сградите, в които се намират Наемния/те обекти, без предварителното писмено съгласие на Наемодателя;

(в) да съблюдава всички технически, противопожарни и други предписания и Вътрешните правила на комплекс „Научно-технологичен парк“, включително да не се съхраняват в Наемния/те обект/и или на територията на комплекса каквито и да е лесно запалими или възпламеними предмети, опаковъчни материали, опасни или рискови материали;

(г) да не използва Наемния/те обект/и по начин, който би довел до анулиране на застраховките на сградите или до значително увеличаване на размера на застрахователните премии.

(д) да използва Наемния/те обект/и по начин, който не нарушава правата на другите наематели и/или обитатели в сградите и на територията на комплекса във връзка с тихото и спокойно ползване на техните помещения;

(е) да гарантира, че достъпът до и използването на Наемния/те обект/и от представителите и служителите на Наемателя ще бъде осъществяван само чрез карта/ключ за достъп, предоставени от Наемодателя за тази цел;

(ж) да плаща всички разходи за възстановяване на щетите по сградите, Наемните обекти, общите части и оборудването в тях, причинени от Наемателя, негови служители, представители, клиенти или гости;

**10.4.** Наемателят има право да започне ползването на Наемните обекти считано от датата на предаване на същите с Приемо-предавателния протокол по 4.1. и се задължава да ползва



Наемните обекти в съответствие с Договора за наем, настоящите Общи условия, приложимите закони и правила, и полагайки грижата на добрия търговец.

**10.5.** Всяко видоизменяне и/или промяна на предназначението на Наемните обекти изисква предварителното писмено съгласие на Наемодателя, което не може да бъде необосновано отказано.

**10.6.** Без да се изключва приложението на горните правила, Наемателят декларира, че е запознат с факта, че всяко отклонение от, видоизменяне и/или промяна на предназначението на Наемните обекти представлява съществено нарушение на условията и разпоредбите на Договора за наем и ОУ към него, което създава риск от възникване на отговорност за Наемодателя поради неспазване на поети договорни задължения спрямо други наематели/ползватели в сградите и/или на територията на комплекса и че в този случай Наемодателят има право да иска налагане на забрана по отношение на непозволените действия, извършвани в Наемните обекти от Наемателя, без с това да се засягат останалите права и възможности за защита на Наемодателя, предвидени в закона.

**10.7.** Наемателят има право да извършва вътрешни промени, които не засягат елементи от носещата конструкция на сградата в Наемните обекти, включително издигане и отстраняване на разглобяеми прегради, само с предварителното писмено съгласие на Наемодателя, което не може да бъде необосновано отказано.

**10.8.** Наемателят е длъжен да заплаща Наемната цена и другите си финансови задължения по ДОУ и ОУ в уговорените размери, сроковете и по указания в тях ред.

**10.9.** Наемателят е длъжен да заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване на Наемните обекти (такси за електро и топлоенергия, вода и др.), както и разходите за обикновени текущи ремонти и поправки на повреди, които са следствие на обикновеното употребление на Наемните обекти по начина, указан в ДОУ и настоящите Общи условия.

**10.10.** С подписване на Договора за наем и Общите условия към него Наемателят декларира и гарантира пред и в полза на Наемодателя следното:

(а) че се е запознал със Схемата на Наемните обекти, съставляваща Приложение № 1 към ДОУ, и декларира, че същата го удовлетворява напълно;

(б) че му е била дадена от Наемодателя пълна възможност и се е запознал с местонахождението и състоянието на Наемния/те обект/и, и с подписването на ДОУ и настоящите Общи условия потвърждава и декларира, че те го удовлетворяват и ги приема изцяло и без възражения, в състоянието, в което Наемния/те обект/и се намират към момента на подписване на ДОУ и ОУ;

(в) че е получил цялата относима информация, данни и подробности, необходими и/или поискани от него с цел вземане на мотивирано решение за подписване на ДОУ и настоящите Общи условия;

(г) Наемателят е наясно, че в Сградата, където се намират Наемния/те обект/и, ще се извършват различни по вид дейности, подбрани изцяло по преценка на Наемодателя. Тези дейности ще кореспондират с целите на Парка, а Наемодателят се задължава да направи така, че дейността на другите наематели/ползватели да се извършва по такъв начин, че да не засяга, нормалното ползване на Наемния/те обект/и от Наемателя.

(е) че е наясно, че Наемодателят е взел решение да сключи с Наемателя ДОУ, доверявайки се на горните декларации.

**10.11.** Преди предаването, респективно приемане на Наемния/те обект/и с Приемо-предавателен протокол по т. 4.1. от ОУ, Наемателят се задължава съвместно с Наемодателя да извърши оглед на Наемния/те обект/и, при който Наемателят е длъжен да провери тяхното състояние с оглед съответствието им със Спецификацията на Наемния/те обект/и и да съобщи на Наемодателя своите възражения (в случай на наличие на такива), като даде подходящ срок на Наемодателя за отстраняване на недостатъците, съобразно възраженията си, ако те са основателни.

**10.12.** Наемателят е длъжен съвместно с Наемодателя да подпише Приемо-предавателния протокол по т. 4.1. от ОУ.

**10.13.** Наемателят е длъжен своевременно да предупреждава Наемодателя за посегателствата върху Наемните обекти от страна на трети лица.

**10.14.** Наемателят се задължава да отремонтира всички щети или повреди, свързани с обикновеното ползване на Наемните обекти, както и виновно причинените щети (включително, но не само по канализация, водоснабдяване, вентилация, климатизация, ел. захранване, осветление, и тоалетни съоръжения), както и тези, свързани с използването му по начин, различен от посочения в Договора и Правилника за вътрешния ред. Щетите се отстраняват от Наемателя и изцяло за негова сметка. Всички останали поправки, както и дефектирали осветителни тела, апаратури, дограми, витрини и други конструктивни елементи на Наемните обекти се заменят за сметка на Наемодателя с идентични на неизправните. Неплатени от Наемателя разходи за ремонт ще бъдат третираны като непогасено задължение по Договора за наем.

**10.15.** Наемателят се задължава да не пренаема, възлага или по друг начин да обременява Наемните обекти или каквато и да е част от тях, както и да прехвърля свои права и задължения по Договора за наем на трети лица, без изричното писмено съгласие на Наемодателя.

**10.16.** Наемателят няма право да поставя реклами и рекламни елементи, транспаранти, знамена, указателни табели и др. подобни по прозорците и фасадата на сградите, както и на каквито и да е други места на територията на комплекс „Научно-технологичен парк“, включително и в/на Наемните обекти без предварително разрешение и одобрение от страна на Наемодателя.

**10.17.** Наемателят отговаря за редовното изхвърляне на сметта и отпадъците от Наемните обекти до определените от Наемодателя места в района на Комплекс Научно-технологичен парк.

**10.18.** Наемателят е длъжен да инструктира персонала и служителите си, ползващи Наемните обекти по всички въпроси, касаещи Правилника за вътрешния ред на комплекса, както и мерките за пожарна безопасност, безопасност на движението, и предпазвателните мерки срещу злополуки.

**10.19.** С оглед предотвратяване на щети, предизвикани от форсмажорни обстоятелства: природно бедствие, наводнение, пожар, или в случай на авария Наемателят предоставя на Наемодателя списък на лица, представители на Наемателя, които са на денонощно разположение и които ще имат задължение да осигурят достъп до Наемните обекти в извънработно време.

**10.20.** Наемателят е длъжен да следи за нарушения в работата или повреди на инсталациите и се задължава своевременно писмено да уведомява за такива повреди Наемодателя или негов представител.

**10.21.** В случай на констатиран проблем в електроснабдяването и водоснабдяването или спирането им по независещи от Наемодателя обстоятелства, Наемателят няма право на търси компенсации и/или претенции за обезщетение както и да изменя условията на ДОУ или да прекрати плащания на задълженията си към Наемодателя. Последният ще положи всички усилия да отстрани, съвместно със съответните отговорни дружества -доставчици на тези комунални услуги, възникналия проблем, колкото е възможно по-скоро.

**10.22.** Наемателят е длъжен да спазва одобрения за комплекс „Научно – технологичен парк” Правилник за вътрешния ред, наричан за краткост „Правилник/а“, включително и разпоредбите му за работното време, който Правилник е публикуван на официалната интернет страница на Наемодателя: [www.sofiatech.bg](http://www.sofiatech.bg), в раздел „Площи под наем“ Независимо от горното, Наемателят има право свободно да определя работното си време, като Наемодателят се задължава да осигури на Наемателя възможност за достъп до Наемните обекти на неговите служители и посетители 24 часа през всеки ден от годината.

**10.23.** С подписване на настоящите Общи условия Наемателят потвърждава и декларира, че всеки от служителите му, негови гости и контрагенти, са запознати със и ще спазват Правилника.

**10.24.** Наемодателят има право да изменя или допълва Правилника като осигурява възможност за достъп до неговата актуализирана версия чрез публикуването му на официалната интернет страница на Наемодателя: [www.sofiatech.bg](http://www.sofiatech.bg), в раздел „Площи под наем“. Правилникът ще бъде наличен и на хартиен носител за предоставяне при поискване от Наемателя.

**10.25.** При всяко следващо изменение на Правилника Наемодателят публикува актуалната му версия на интернет страницата, посочена в т. 10.22. по-горе и уведомява по друг подходящ начин Наемателя. В случай, че след като Правилникът бъде изменен Наемателят не възрази и/или съответно не прекрати Договора за наем, ще се счита, че се е запознал и е наясно с Правилника и се задължава да го спазва, както и да осигури спазването му от неговите служители, подизпълнители, посетители и гости.

**10.26.1.** Наемателят е длъжен при прекратяване или разваляне на ДОУ да върне на Наемодателя Наемния/те обект/и във вида, в който същия/те са се намирили към момента на предаване на същия/те от Наемодателя на Наемателя с Приемо-предавателния протокол по т. 4.1., като се отчита Обичайното изхабяване, както и одобренията от Наемодателя изменения, извършени от Наемателя, освен ако Страните не уговорят друго при прекратяване или разваляне на Договора за наем. При предаването на обектите Наемателят предава на Наемодателя и картите/ключовете за достъп, предоставени му по ДОУ, което се описва в Приемо-предавателния протокол. При установяване на липса на карта/ключ за достъп при предаването на Наемните обекти, същата се заплаща от Наемателя по реда на т. 7.10.

**10.26.2.** Преди връщането на Наемните обекти, Наемателят е длъжен да вдигне от Наемните обекти всички свои подобрения и движими вещи, които не са трайно прикрепени към Наемните обекти, вдигането на които няма да повреди Наемните обекти. В случай, че Наемателят не

направи това, Наемодателя не носи отговорност за намерените в Наемните обекти вещи на Наемателя, както и не дължи тяхната стойност на Наемателя.

**10.26.3.** Направените от Наемателя подобрения в Наемните обекти, които са трайно прикрепени към Наемните обекти и вдигането на които ще окаже негативно въздействие или ще повреди Наемните обекти остават в полза на Наемодателя, като последният не дължи заплащането им на Наемателя. В случай, че Наемателят все пак би желал да вдигне тези подобрения, то Наемателят дължи възстановяване състоянието на Наемните обекти, след вдигането на подобренията, във вида, в който същите са предадени на Наемателя с Приемо-предавателния протокол по т. 4.1.

**10.26.4.** Връщането на Наемните обекти от Наемателя на Наемодателя се удостоверява с подписване на Приемо-предавателен протокол за връщане, в който се описва и състоянието на Наемните обекти към момента на връщането, както и евентуалните възражения на Страните.

**10.26.5.** В случай, че при прекратяване или разваляне на договора Наемателят не предаде на Наемодателя владението върху Наемните обекти, (в срок до прекратяване действието на договора, включително в допълнително дадения от Наемодателя срок) с подписване на настоящите общи условия Наемателят се съгласява, че Наемодателят има право:

а) да влезе във владение на съответните Наемни обекти като състави констативен протокол, съдържащ опис на имуществото, намиращо се в Наемните обекти към съответната дата;

б) да остави на съхранение, за сметка на Наемателя, находящите се в Наемните обекти вещи, които не са трайно прикрепени към Наемните обекти, които Наемателят е длъжен да приеме в разумен срок. При неявяване на Наемателя за получаване на съхраняваните вещи в срок до 2 (два) месеца от прекратяване/разваляне на договора, същите остават собственост на Наемодателя без последният да дължи заплащането им на Наемателя.

в) да остави в полза на Наемодателя, като последният не дължи заплащането им на Наемателя, останалите подобрения и/или вещи в Наемните обекти, които са трайно прикрепени към Наемните обекти и вдигането на които ще окаже негативно въздействие или ще повреди Наемните обекти;

г) Наемателят дължи на Наемодателя обезщетение, представляващо размера на Наемната цена, изчислена пропорционално на времето на ползване на Наемния обект след прекратяването на ДОУ.

## РАЗДЕЛ VII. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. НЕУСТОЙКИ

**11.** При безпричинно или неправомерно задействане на аларма от сигнално-охранителна техника или пожаро-известителна система от страна на работници, служители, подизпълнители и/или посетители на Наемателя, последният е длъжен да заплати на Наемодателя сума в размер на 50 (петдесет) лева, с вкл. ДДС.

**12.1.** При забава на Наемателя за плащане на изискуемо задължение по ДОУ и/или настоящите общи условия, същият дължи на Наемодателя заплащане на обезщетение в размер на законната лихва за забава върху просрочените суми за периода на забавата, начислявана на годишна база, като същото е дължимо без покана.

**12.2.** В случай, че Наемателят има изискуеми и просрочени задължения по ДОУ и/или настоящите Общи условия (представляващи разноски, лихва и главница) и когато изпълнението не е достатъчно за покриване на всичките, задълженията се погасяват както следва - най-напред разноските, след това лихвите и най-накрая главницата.

**12.1.** В случай, че Наемателят има повече от едно изискуемо и просрочено задължение по ДОУ и/или настоящите Общи условия и получено от Наемателя плащане не е достатъчно за погасяване на всичките, Наемодателят ще погасява първо задължението с най-голяма забава, а след него следващите най-стари изискуеми и просрочени задължения, като погасяването се извършва в поредността разноски, лихва, главница.

## **РАЗДЕЛ VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И РАЗВАЛЯНЕ НА ДОГОВОРА**

**13.** Договора за наем се прекратява:

**13.1.** с изтичане на уговорения срок за наем;

**13.2.** по взаимно съгласие между Страните, изразено в писмена форма;

**13.3.** при еднократно забавяне от страна на Наемателя на плащане на Наемната цена или друго дължимо плащане по Договора за наем, продължило с повече от 30 (тридесет) календарни дни, или при забава за плащане на Наемната цена или други дължими плащания по Договора за наем общо с повече от 60 (шестдесет) календарни дни в рамките на една календарна година. В тези случаи Наемодателят има право да развали ДОУ като даде на Наемателя подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята ДОУ за развален. Предупреждението се изпраща от Наемодателя в писмена форма.

**13.4.** с писмено предизвестие от всяка от Страните, като срокът на това предизвестие се уговаря в ДОУ;

**13.5.** с двумесечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя – в хипотезата на т. 8.2;

**13.6.** с писмено уведомление от страна на Наемодателя – в хипотезата на т. 10.2., и в случай, че в предоставеният му допълнителен срок Наемателят не е отстранил направените нарушения;

**13.7.** с писмено уведомление за прекратяване на ДОУ с незабавен ефект от страна на Наемодателя - в хипотезата на т. 17.2. от Договора;

**13.8.** по реда и при възникване на хипотезата на т.14. от Договора;

**13.9.** в други, предвидени в Договора и закона хипотези.

**14.** При виновно и съществено неизпълнение на задълженията по договора, изправната страна има право да поиска неговото разваляне за напред, чрез отправяне на предварително писмено предизвестие до другата страна, в което се посочва нарушението и се иска неговото отстраняване в подходящ за това срок. С оглед избягване на всякакво съмнение, съществено неизпълнение от страна на Наемателя е такова неизпълнение, което застрашава репутацията на Наемодателя, неговата собственост, или функционирането на парка, като напр. – нарушение на

задълженията по т. 10.1, т. 10.3, б. „а“, „б“, „в“, „г“, „д“, а съществено неизпълнение от страна на Наемодателя е непредоставяне на Наемателя да ползва, съгласно ДОУ и настоящите ОУ, Наемния/те обект/и, което не е в резултат на виновно действие/бездействие от страна на Наемателя. Страните се съгласяват, че срок от десет 10 (десет) работни дни ще се счита „подходящ“ срок, който да бъде даден в писменото предизвестие, като Страната която дава същото може да посочи и по-дълъг срок в него. В случай, че даденият срок в предизвестиято изтече и нарушението не е отстранено договорът се счита развален от деня следващ деня на изтичането на предизвестиято. Разваляне на договора не се допуска когато неизпълнената част от задължението на неизправната Страна е незначителна с оглед интересите на изправната Страна.

**15.** При разваляне на договора през Наемния срок по реда на горната точка, неизправната Страна дължи на изправната неустойка в размер на 3 /три/ Наемни вноски по ДОУ. Със заплащане на горната неустойка правото на изправната страна да претендира обезщетение за вредите, възникнали в резултат на прекратяването поради виновното поведение на другата страна, не се ограничава, като Страните изрично се съгласяват, че плащането на неустойката не накърнява, каквито и да било други права и искове на Страните да претендират вреди в по-големи размери.

## РАЗДЕЛ IX. ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

**16.1.** Двете страни по Договора за наем декларират, че са запознати с Регламент (ЕС) 2016/679 за защита на личните данни и в ролята си на администратор на лични данни са въвели в своите организации необходимите мерки за съответствие с неговите изисквания.

**16.2.** Двете страни се задължават да третираат всички лични данни на другата страна, които ще им станат известни в процеса на изпълнение на договора, като поверителни и да не ги разкриват, освен на служителите си и обработващи подизпълнители, и само доколкото това е необходимо за изпълнение на дейностите по договора.

**16.3.** Двете страни се задължават да използват личните данни, получени или станали им известни от другата страна, само за целите на изпълнение на ДОУ и използването на данните за каквито и да е други цели от една от Страните ще бъде нарушение на ДОУ спрямо другата, изправна страна.

**16.4.** В случай на нарушение на сигурността на личните данни, като резултат от виновно неизпълнение на поетите задължения относно поверителното третиране на личните данни по ДОУ и настоящите общи условия, виновната страна носи пълна имуществена отговорност пред изправната, включително и за наложени ѝ санкции от надзорните органи по защита на данните.

## РАЗДЕЛ X. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ



**17.1.** Страните се съгласяват да пазят поверителността, да не разпространяват и да не разкриват никакви данни или информация, предоставени им във връзка със сключването на Договора за наем или в процеса на изпълнението му.

**17.2.** При неизпълнение на задължението по предходната точка от страна на Наемателя Наемодателят има право да прекрати Договора за наем едностранно с писмено уведомление с незабавен ефект.

**18.** Всички спорове, породени от Договора за наем и настоящите Общи условия или отнасящи се до тях, включително споровете, породени или отнасящи се до тяхното тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти или приспособяването им към нововъзникнали обстоятелства, ще бъдат разрешавани чрез преговори между Страните, в дух на взаимно разбирателство и компромис, а когато това се окаже невъзможно – от компетентния за това български съд в гр. София.

**19.** За неуредените в Договора за наем и настоящите Общи условия въпроси ще се прилагат разпоредбите на гражданското и търговско законодателство на Република България.

**20.** Всички изменения и допълнения на Договора за наем ще се извършват с отделно писмено споразумение между Страните.

**21.** В случай на противоречие между условията на настоящите ОУ и Договора за наем, предимство ще имат съответните клаузи от Договора за наем.

**22.** ДОУ и настоящите Общи условия са обвързващи по отношение на съответните универсални и/или частни правоприемници на Страните, като всяка една от Страните е длъжна незабавно да уведоми в писмена форма другата Страна за всяко едно прехвърляне на права и/или задължения, възникнали в резултат на универсално или частно правоприемство. В случай на неуведомяване виновната Страна ще носи отговорност за всички възможни вреди, настъпили в резултат на неуведомяването.

**23.1.** Всички съобщения между Страните във връзка с Договора за наем следва да бъдат в писмена форма – по пощата с обратна разписка, чрез куриер, факс или e-mail и да са отправени на адресите за контакт, посочени в Договора за наем.

**23.2.** Всяка от Страните е длъжна да уведоми другата Страна при промяна на посочените адреси и лица за контакт, като при неизпълнение на това задължение съобщенията ще се считат за валидно изпратени, ако са изпратени на посочените в Договора за наем адреси за кореспонденция.

**23.3.** Всички съобщения ще се считат за валидно изпратени, ако са изпратени на адресите, посочени в Договора за наем.

**24.** Изменения и/или допълнения в Договора за наем се извършват единствено в писмен вид, с изключение на промяна на настоящите Общи условия или индексиранието на Наемната цена, които се извършват съгласно ОУ и ДОУ.

**25.** В случай, че някоя от клаузите по ОУ или ДОУ е нищожна или бъде обявена за недействителна, останалите разпоредби продължават да действат в отношенията между Страните като Страните се ангажират да заменят съответната нищожна/недействителна разпоредба с друга, която е възможно най-близка по смисъл и отразява в най-пълна степен волята на Страните.

26. Наемодателят запазва правото си да прави промени в настоящите ОУ като с публикуване на променените ОУ на официалната интернет страница на Наемодателя, а именно [www.sofiatech.bg](http://www.sofiatech.bg), раздел „Площи под наем“ се счита, че Наемателят е уведомен за промяната. При всяко последващо изменение на настоящите ОУ Наемодателят публикува актуалната им версия на официалната интернет страница, посочена по-горе и уведомява по друг подходящ начин Наемателя. В случай, че след като ОУ бъдат изменени Наемателят не възрази и/или съответно не прекрати Договора за наем, ще се счита, че се е запознал и е наясно с ОУ и се задължава да ги спазва, както и се задължава да осигури спазването им от неговите служители, подизпълнители, посетители и гости.

27. Настоящите Общи условия, Договора за наем и приложенията към него се съставиха и подписаха в 2 еднообразни екземпляра – по един за всяка една от Страните и влизат в сила считано от датата на подписването им.

Неразделна част от настоящите общи условия са следните приложения:

Приложение № 1 - Индикативен график на услугите по управление и поддръжка;

Приложение № 2 - Правилник за вътрешния ред на комплекс „Научно-технологичен парк“  
София.

**ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:**

**ЗА НАЕМАТЕЛЯ:**

.....  
**Тодор Младенов**  
**Изпълнителен директор**  
**„София Тех Парк“ АД**

.....  
.....  
.....  
.....