

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес,2025 г. в гр. София, между:

1. „СОФИЯ ТЕХ ПАРК“ АД, вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 202099976, със седалище и адрес на управление: гр. София 1784, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Тодор Младенов и Детелина Генова – главен счетоводител, наричано по-долу „НАЕМОДАТЕЛ“, от една страна,

и

2., вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с ЕИК, със седалище и адрес на управление:, представлявано от, наричан по-долу „НАЕМАТЕЛ“, от друга страна,

двете заедно наричани по-долу за краткост „Страни/те“,

съгласно Решение № 104 от 18.12.2025 г. на изпълнителния директор и проведена процедура с предмет: „Отдаване под наем на обособена част от помещение с предназначение „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, всички заедно с обща площ от 518,89 кв. м., находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк” – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, сграда „Инкубатор““, собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, доклад от работата на комисията по разглеждане и класиране на офертите, одобрен от Изпълнителния директор на, Решение №отг. за класиране, се сключи настоящият договор, (наричан за краткост по-долу „Договор/а“ или „Договора за наем“),

с който Страните постигнаха съгласие за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА.

Чл. 1.1 /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ отдава под наем за временно и възмездно ползване на НАЕМАТЕЛЯ описания по-долу Наемен обект, представляващ обособена част от помещение с предназначение „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващи помещения „склад ресторант и разливна“ и „съблекални“, всички заедно с обща площ от 518,89 кв. м., както следва:

- **Обособена част от помещение „заведение за хранене с разливна“** на партерен етаж в сграда „Инкубатор“, находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк” – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, с площ от 339,02 кв.м., обозначено в Схема на обекта, приложена към и съставляваща неразделна част от настоящия договор /Приложение № 1/;

- Помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторан и разливна“ в сутерена в сграда „Инкубатор“, находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, с обща площ от 61,99 кв.м. обозначено в Схема на обекта, приложена към и съставляваща неразделна част от настоящия договор /Приложение № 1А/;

- Помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“ в сутерена в сграда „Инкубатор“, находящо се в комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, с обща площ от 117,88 кв.м. обозначено в Схема на обекта, приложена към и съставляваща неразделна част от настоящия договор /Приложение № 1А/.

/2/ Обособената част от помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ с площ от 339,02 кв.м., съгласно приложената Схема на обекта – Приложение № 1, се намира на партерния етаж на сграда „Инкубатор“, а помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторан и разливна“ и помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“ – в сутерена. Спецификацията на Наемния обект, на прилежащите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) с площ от 46,80 кв.м. и на терасите, се съдържа в Спецификация на площите, приложена към и съставляваща неразделна част от настоящия договор /Приложение № 1, съответно Приложение 1А/.

/3/ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава без допълнително възнаграждение да изпълнява ежедневно дейностите по почистване и поддръжка на прилежащите към Наемния обект с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площи пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите, съгласно специалните условия на процедурата и уговореното между Страните с настоящия договор.

/4/ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща:

- месечната наемна цена, както и:

- такса за управление в размер на 2 /две/ евро на кв. м. без ДДС за помещение „заведение за хранене с разливна“ и 1 /едно/ евро на кв. м. без ДДС за помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторан и разливна“ и помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“, която включва разходите за управление за услуги по управлението, поддръжката, почистването и охраната на Общите части на Парка, Сградата, Общите части на Сградата, Сградните инсталации за общо ползване, Прилежащите пространства към сградата и Озеленените площи, чийто индикативен график е представен в *Приложение № 3* към настоящия договор.

- всички разходи, свързани с обикновеното ползване на Наемния обект (разходи за електро и топлоенергия, вода и др.);

- разходите за обикновени текущи ремонти и поправки на повреди, които са следствие на обикновеното употребление на Наемния обект, както и за такива ремонти и поправки на пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, които се задължава да поддържа съгласно специалните условия на търга;

- разходите за консумативи за пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите;

/5/ Пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), както и терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, ще се използват на открит и недискриминационен принцип от всички посетители на Научно-технологичен парк, гр. София, включително за организиране на събития от НАЕМОДАТЕЛЯ или от трети лица. НАЕМАТЕЛЯТ отговаря за и извършва за своя сметка всички дейности по ежедневно почистване и поддръжка на посочените в предходното изречение пространства, както и намиращите се в тях оборудване и обзавеждане.

Чл.1.2. Наемният обект по чл.1, ал.1 ще се използва от НАЕМАТЕЛЯ за осъществяване на търговската му дейност и съгласно предназначението му.

Чл.1.3. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да спазва одобрения за комплекс „Научно – технологичен парк” Правилник за вътрешния ред, наричан за краткост „Правилника“ и представляващ неразделна част от този договор – *Приложение № 2*.

Чл.1.4. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава в срок до г. да предаде на НАЕМАТЕЛЯ Наемния обект в състоянието, така както е описано в документацията за провеждане на процедурата и този договор, а НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да получи Наемния обект в посоченото състояние и срок, като за целта страните подписват Приемо-предавателен протокол. Приемо-предавателният протокол доказва предаването на Наемния обект на НАЕМАТЕЛЯ, както и състоянието му при предаването на НАЕМАТЕЛЯ. В допълнение, Страните следва да посочат в Приемо-предавателния протокол, че се осигурява достъп на НАЕМАТЕЛЯ за изпълнение на специфичните дейности съгласно изискванията на тръжната документация, до прилежащите към помещението за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите, както и до обслужващите „заведение за хранене с разливна“ помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“ и помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“, както и да се опише тяхното състояние към момента на съставяне на протокола. Приемо-предавателният протокол също съдържа показанията, към момента на предаването, на измервателните уреди, отчитащи потреблението на някои комунални услуги, предоставяни за индивидуално ползване в Наемния обект (електричество, вода, отопление и др.), както и в обслужващите /битови и складови/ помещения или споделеното пространство (networking area) /там, където има такива уреди/. Приемо-предавателният протокол се използва като основа за сравнение на състоянието на Наемния обект и респективно, прилежащите площи и обслужващите „заведение за хранене с разливна“ помещения, до които е осигурен достъп за изпълнение на специалните условия на търга и настоящия договор, при прекратяването/развалянето на Договора за наем и връщането на Наемния обект на НАЕМОДАТЕЛЯ, като Страните вземат предвид всякакви изменения, извършени в Наемния обект и съответните прилежащи площи към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ и на обслужващите помещения, в съответствие с клаузите на този договор.

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ осигурява изцяло за негова сметка извършването на строително-монтажните работи в Наемния обект, които са необходими с оглед подготовката на обекта за ползването му от НАЕМАТЕЛЯ по предназначение и съгласно предвиденото в този договор, както и осигурява за негова сметка оборудването и/или обзавеждането на Наемния обект, както и оборудването и/или обзавеждането на прилежащите към помещението за „заведение за хранене с разливна“ площи, представляващи пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), както и оборудването и/или обзавеждането на терасите, съгласно условията на тръжната документация и настоящия договор.

Чл. 1.5. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ планира провеждането на каквито и да е ремонтни и/или строително-монтажни 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 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 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 и съответните компетентни органи, на предвиденото в договора и на Спецификацията на Наемния обект, както и не засяга валидността на гаранцията, представена от дружеството - изпълнител на инженеринга на сграда „Инкубатор“ съгласно Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните 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.

Чл. 1.6. Ремонтни и/или строително-монтажни работи ще се извършат за сметка и на риск на НАЕМАТЕЛЯ. НАЕМАТЕЛЯТ носи пълна отговорност за всякакви вреди, причинени при и/или по повод извършването им, независимо дали същите са причинени на НАЕМОДАТЕЛЯ, неговите представители, служители и/или трети лица, и се задължава да обезщети в пълен размер НАЕМОДАТЕЛЯ, респективно пострадалите лица за такива вреди, причинени на тях и/или имуществото им.

Чл. 1.7. /1/ При извършване на ремонтни и/или строително-монтажни работи от НАЕМАТЕЛЯ без предварително съгласуване с НАЕМОДАТЕЛЯ, включително и такива,

свързани с обичайното ползване на Наемния обект или прилежащите площи към „заведение за хранене с разливна“ като споделено пространство (networking area) и терасите, които могат да нарушат съществени елементи на сградата или помещенията, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да възстанови, за своя сметка, в първоначалното състояние Наемния обект, както и съответните площи и засегнати помещения.

/2/ При установяване, че са извършени несъгласувани ремонтни работи, които са довели до нарушаване на съществени елементи на сградата или Наемния обект или прилежащите площи към „заведение за хранене с разливна“ като споделено пространство (networking area) или терасите, НАЕМОДАТЕЛЯТ уведомява писмено НАЕМАТЕЛЯ, че следва да извърши ремонтни дейности за възстановяване на първоначално състояние на обектите. В срок до 5 /пет/ работни дни от получаване на уведомлението НАЕМАТЕЛЯТ следва да представи писмено становище, с което:

- изразява съгласие НАЕМОДАТЕЛЯТ да извърши ремонтните дейности за възстановяване на първоначално състояние на обектите за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, или

- декларира, че ще извърши ремонтните дейности, като сключи договор с посочен от НАЕМОДАТЕЛЯ изпълнител.

/3/ В случай че НАЕМАТЕЛЯТ не предостави в срок становището по предходната алинея, НАЕМОДАТЕЛЯТ извършва ремонтните дейности за възстановяване на първоначалното състояние на обектите за сметка на НАЕМАТЕЛЯ, като го уведомява допълнително за стойността на разходите, които следва да бъдат заплатени от НАЕМАТЕЛЯ в посочения от НАЕМОДАТЕЛЯ срок за това.

Чл. 1.8. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:

1. да осигури ежедневното почистване и поддръжката на Наемния обект, както и на прилежащите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите, за негова сметка, както и да осигури оборудването и/или обзавеждането в тях съгласно условията, предвидени в тръжната документация и настоящия договор;

2. да обезпечи функционирането на Наемния обект в срок до: 75 (седемдесет и пет) календарни дни от предаването на обекта.

3. да изпълнява всички специални условия в документацията за участие в търга, вкл. относно изпълнението на Дейност № 1 и Дейност № 2, както следва:

3.1. За осъществяване на Дейност № 1 НАЕМАТЕЛЯТ следва:

3.1.1. да осигури оборудването и обзавеждането, функционирането и поддръжката на Наемния обект за срока на действие на Договора за наем за негова сметка, съгласно предложеното в Концепция за изпълнение на Дейност № 1 /Приложение № 4.1. към настоящия договор/;

За функционирането на Наемния обект и използването му по предназначение и за изпълнение на дейностите от специалните условия на документацията за участие в търга,

НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури нужното оборудване и/или обзавеждане, включително такова, отговарящо на следните изисквания:

- В Наемния обект следва да се разположат одобрени от НАЕМОДАТЕЛЯ, с оглед естетическата издържаност и функционалност, маси и столове; кошчета за събиране на отпадъци, включително такива за разделно събиране на отпадъци, разделени на три групи, обозначени с отличителни знаци и цветове според групата отпадъци, именно: пластмаса и метал, хартия и картон, стъкло. Храната на клиентите да се сервира в съдове за многократна употреба, осигурени от НАЕМАТЕЛЯ. НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури нужните съдове за сервиране на храната, табли, комплекти прибори за хранене и друг такъв допълнителен инвентар/посуда за хранене, като посудата/приборите следва да бъдат унифицирани, както и да не се допуска сервиране на храни/напитки в чинии/чаши с нарушена цялост или със следи от храна/напитки по тях. Предлаганата храна за къщи на клиентите следва да бъде опакована в кутии за еднократна употреба, изработени от биоразградими материали, като предлаганите към тях прибори за еднократна употреба следва да бъдат биоразградими. НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури нужното оборудване за озвучаване на помещението (аудио система, говорители, усилватели и др.), както и да обезпечи законното използване и възпроизвеждане на музика, съгласно Закона за авторското право и сродните му права, като получи съответните лицензии и разрешения. В Наемния обект следва да се спазват изискванията на НАРЕДБА № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначени за жилищно строителство, рекреационни зони и територии и зони със смесено предназначение, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението (издадена от министъра на здравеопазването и министъра на околната среда и водите, обнародвана в Държавен вестник бр.58 от 18.07.2006 г.), като се следи за спазването на нивото на шум, което не може да бъде по-високо от 55 dB(A). Музиката, която ще бъде пускана на територията на обекта, следва да бъде подбрана подходящо и в съответствие с типа на обичайните посетители.

Съгласно одобрения проект част Технология в отдаваната под наем част от помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ /Наемния обект/, е предвидено да се осигури:

- За Разливната – в нея НАЕМАТЕЛЯТ следва да оборудва обособен кът за съхранение и затопляне на доставената храна, както и кът „умивалня разливна“. За съхранение и затопляне на доставената храна е предвидено да се осигурят от НАЕМАТЕЛЯ хладилни маси среднотемпературни /2 бр./; електрически котлон; ел. скара; ел. фритюрник; парен конвектомат; помощни маси. В кът „умивалня разливна“ са предвидени за поставяне: работен плот с двукоритна мивка за измиване на съдовете; шкаф за съхранението на съдовете; затворен контейнер за отпадъците. В линията за самообслужване НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури осигури минимум отоплителна секция/уреди за затопляне на супи; отоплителна секция за ястия; отоплителни маси, върху които да се зареждат отделните секции към линията за самообслужване; охладителна секция за салати към линията за самообслужване; охладителна секция за десерти към линията за самообслужване; среднотемпературен хладилник за

съхранение на готовите салати; среднотемпературен хладилник за съхранение на готовите десерти; среднотемпературни хладилници за съхранение на напитките; шкафове /за чисти чинии и за прибори и салфетки/. Следва да бъдат осигурени неутрални секции за таблите, за хляба и за касовия апарат.

- За Умивалня зала – храната на клиентите трябва да се сервира в съдове за многократна употреба. За измиване на многократните съдове е предвидено обзавеждане на умивалня зала. Същата е обособена като самостоятелно помещение и следва да се обзаведе от НАЕМАТЕЛЯ с минимум: маса с отвор за отпадъци и контейнер за отпадъци; еднокоритна мивка с ръчен душ, входяща към миялната машина; миялна машина; маса, изходяща на миялната машина; шкаф за чисти чинии; шубери.

Отпадъците следва да се съхраняват в затворени контейнери и след приключване на работата на обекта се изнасят и изхвърлят на определените за това места за разделно събиране на отпадъци.

- За Мокър бюфет - в него е предвидено да се подготвят за сервиране топли напитки /кафе, капучино, чай и др./, алкохолни и безалкохолни напитки, както и пакетирани храни. Бюфетът следва да се зарежда ежедневно преди започване на работа от регламентирани производители и доставчици. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да предлага алкохолните /бира, сайдер и др./ и безалкохолни напитки единствено в бутилки за многократна употреба и/или в наливно състояние в чаши, изработени от биоразградими материали. За работата на бюфета следва да се осигурят: кафе машина, хладилници и др. по усмотрение на НАЕМАТЕЛЯ. Готовите напитки следва да се предлагат на бар – бюфета. Отпадъците се събират в затворен съд за отпадъци и след края на работния ден да се изхвърлят в определените за това места за разделно събиране на отпадъците.

При осъществяване на Дейност № 1 НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури и приготвяне на аламинутни и топли сандвичи, вкл. чрез осигуряване на необходимото за това технологично решение, съгласно предложението му в Концепция за изпълнение на Дейност № 1 /Приложение № 4.1. към настоящия договор/.

За обслужващите „заведение за хранене с разливна“ помещения следва да се осигурят от НАЕМАТЕЛЯ минимум:

- За помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант с разливна“ – да се оборудва със стелажи за продукти и напитки;

- За помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“ – да се осигурят гардеробчета за личните и за работните дрехи на персонала. В общото предверие следва да се осигури шкаф за дезинфекционни и почистващи препарати и инвентар.

3.1.2. да осигури технологичното оборудване за осъществяване на Дейност № 1 в пълно съответствие с нормативните изисквания и стандарти, като същото трябва да позволява обекта да бъде използван съгласно предназначението му, в съответствие с одобрения проект част Технология за помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, или с друго конкретно технологично решение, посочено в Концепцията за изпълнение на Дейност № 1 /Приложение № 4.1. към договора/, в който случай НАЕМАТЕЛЯТ следва да представи на НАЕМОДАТЕЛЯ нов проект (по част Технология заведение) и да го съгласува с

компетентните органи за своя сметка, не по-късно от 75 /седемдесет и пет/ календарни дни от датата на предаване му на обекта от НАЕМОДАТЕЛЯ;

3.1.3. да осигури за своя сметка издаването на нужните за функционирането на обекта разрешения/удостоверения/лицензии/документи за категоризация и др. такива съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

3.1.3.1. При извършване на дейност по производство/преработка на храни в Наемния обект НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури и представи на НАЕМОДАТЕЛЯ в срок до 60 (шестдесет) дни от датата на подписване на приемо-предавателния протокол за предаване и приемане на Наемния обект (при налично в обекта обзавеждане/оборудване) или от датата на оборудване и обзавеждане на Наемния обект следните документи:

1./ удостоверение за регистриран по чл. 23 от Закона за храните обект за производство на храни /тип кухня-майка/ (обектът може да е собствен или нает, като в последния случай се представя и копие от договора за наем/ползване или др. за обекта);

2./ документи за транспортно средство/а за превоз на храни – регистрационен талон, удостоверение за регистрация от съответната Областна дирекция по безопасност на храните, когато е приложимо, както и договор за наем/лизинг или друг документ за удостоверяване на правото на ползване, когато МПС-то не е собствено на участника;

3./ документ/и, удостоверяващи въведени: а) добри практики за производство и търговия с храни и система за анализ на опасностите и критични контролни точки /НАССР/ или процедури в съответствие с нейните принципи, когато цялостното внедряване на системата е неприложимо; **или** б) система за управление на безопасността на храните, съгласно Закона за храните.

3.1.4. да обезпечи функционирането на Наемния обект по предназначение в сграда „Инкубатор“, включително да оборудва и обзаведе Наемния обект и обслужващите „заведение за хранене с разливна“ помещения в срок до: 75 (седемдесет и пет) календарни дни от предаването на Наемния обект от НАЕМОДАТЕЛЯ, като за изпълнението на това изискване страните подписват двустранен констативен протокол;

3.1.5. да осигури ежедневно приготвяне и доставяне на храна в готов вид в Наемния обект, като:

а) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да осигури цялостната организация на дейностите по приготвяне и доставката на готовата храна в Наемния обект, вкл. производството, разпределението, транспортирането и доставката на приготвената храна да се извършва при спазване на добрите производствени практики и санитарно-хигиенните и технологични изисквания;

б) се задължава през целия срок на действие на този договор да осигури приготвянето на готовата храна да се извършва в обект/и, регистрирани от Българската агенция по безопасност на храните /чрез компетентната Областна дирекция по безопасност на храните/, съгласно чл. 23 от Закона за храните, вкл. като поддържа актуални удостоверения/разрешения или други такива изискуеми за функционирането на обекта/ите документи, съгласно нормативните изисквания;

в) предлаганата храна в Наемния обект и влаганите при производството ѝ продукти да отговарят на всички нормативни, включително санитарно-хигиенни изисквания, като

НАЕМАТЕЛЯТ осигури безопасността и качеството на храните, вкл. да не съдържат вредни за здравето примеси и добавки; да са с добри органолептични свойства и да притежава сертификат за годност (към датата на доставка на съответния продукт); да са с доказан произход и качество; да не съдържат ГМО и др.;

г) приготвената храна да се доставя в готов за консумация вид, като същата задължително да бъде доставяна в технологично оборудване, съобразено с изискванията за транспортиране и доставка на готови храни съгласно Наредба № 14 от 09.12.2021 г. за хигиената на храните, както и останалите приложими норми на действащото българско и европейско законодателство; пакетиранияте храни следва да са с етикети на български език, които да съдържат информация за вида на ястието, производителя, качество, дата на производство и срокът на годност, начин на съхранение, партиден номер /възможни алергени/, съгласно Наредба за предоставяне на информация на потребителите за храните и Регламент (ЕО) № 1169/2011, както и с изчислена енергийна стойност;

д) съдовете, в които се транспортира и доставя готовата храна в Наемния обект трябва да предпазват от външни замърсявания, да не променят органолептичните качества на храната и да запазват необходимата за консумация температура (в зависимост от специфичните изисквания на съответния вид готова храна);

е) транспортирането на готовата храна се осъществява само чрез осигурени от НАЕМАТЕЛЯ транспортни средства, отговарящи на изискванията на действащите нормативни актове на българското и приложимо европейско законодателство за транспортиране на съответните храни. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да използва нужния брой и вид транспортни средства, съгласно посоченото в Концепцията за изпълнение на Дейност № 1 /Приложение № 4.1./ и във всички случаи да осигури за срока на действие на договора толкова на брой и вид МПС, че да не се нарушава часовия диапазон на доставката на готовата храна, посочен в по-долу в настоящия договор;

ж) готовата храна за обедното хранене следва да се доставя ежедневно, в работни дни, и не по-късно от 11:30 ч.;

з) осигури нужния персонал за разливането и/или приготвянето на храната в Наемния обект, като всички ангажирани от него лица за целта следва да отговарят на здравните изисквания съгласно Наредба № 15 от 27.06.2006 г. за здравните изисквания към лицата, работещи в детските заведения, специализираните институции за деца и възрастни, водоснабдителните обекти, предприятията, които произвеждат или търгуват с храни, бръснарските, фризьорските и козметичните салони и останалите относими нормативни актове на българското и приложимо европейско законодателство;

и) осигури ежедневно приготвяне на аламинутни и топли сандвичи при спазване на всички нормативни изисквания;

й) осигури доставка на храна и в офисите на наематели, на територията на Научно-технологичния парк, след предварителна заявка;

к) препоръчителната продължителност на работното време на Наемния обект да бъде от 08:00 до 19:00 часа всеки работен ден и максимална до 22:30 часа. При желание от страна на Наемателят и съответно изразено съгласие от Наемодателя, заведението може да работи и извън посоченото препоръчително работно време, както и в празнични и почивни дни;

л) през цялата продължителност на работния ден да се предлагат топли напитки; нискоалкохолни и безалкохолни напитки; пакетирани захарни/шоколадови изделия и други солени изделия; малотрайни и трайни сладкарски изделия; тестени закуски; ядки, както и приготвени на място топли сандвичи, аламинути, пици и др.; Във времевия диапазон от 11:30 до 14:30 часа следва да се предлага готова храна – супи, салати, предястия, основни ястия, десерти;

м) основните ястия в менюто да са различни всеки ден и храната да бъде приготвена в деня, в който ще се предлага;

н) предлаганата готова и/или приготвяна на място храна в Наемния обект да отговаря на всички изисквания за безопасност и качество съгласно действащото българско законодателство, вкл. Наредба № 1 от 22.01.2018 г. за физиологичните норми за хранене на населението, изд. от министъра на здравеопазването;

о) менюто за обяд следва задължително да съдържа фиксирани енергийни стойности (калории, мазнини, белтъчини и въглехидрати) и да е съобразено със следните изисквания: i) за обяд – минимум: два вида супи, от които таратор (според сезона); три вида месни основни ястия; два вида вегетариански основни ястия; три вида салати; най-малко един вид десерт и/или свеж сезонен плод (като задължително основното ястие от менютата е различно), както и други ястия извън менютата. Грамажът следва да бъде минимум 0,300 гр. на порция основно ястие и 0,200 – 0,250 гр. на порция салатата;

п) да се предлага закуска - минимум топли сандвичи с млечен, месен или зеленчуков продукт и предварително приготвени тестени изделия;

р) начинът на поднасяне на храната може да бъде и на самообслужване, като задължително следва да се осигури поне един служител за разливане на храната и приготвяне на аламинутите и топли сандвичи.

с) всички служители на НАЕМАТЕЛЯ трябва да бъдат със заверени здравни книжки и униформено облекло с отличителни знаци, включващо шапки, ръкавици, предпазни средства, и др.

3.1.6. да обезпечи за своя сметка ежедневното почистване и поддържане на обекта и обслужващите помещения, включително с всякаква необходима техника, оборудване, материали и консумативи;

3.1.7. да използва само екологосъобразни препарати и консумативи, разрешени за пускане на пазара, съгласно разпоредбите на Закона за защита от вредното въздействие на химичните вещества и смеси;

3.1.8. да спазва утвърдените стандарти при предлагането на храните, както и за спазване на санитарно-хигиенните стандарти;

3.1.9. да изпълнява всички останали ангажименти и дейности, подробно разписани в Концепцията за изпълнение на Дейност № 1 /Приложение № 4.1. към настоящия договор/, включително:

3.1.9.1. да осигури през целия срок на действие на настоящия договор посочените в *Приложение № 4.1.* отстъпки;

3.1.9.2. в срок до 75 (седемдесет и пет) календарни дни от предаването на Наемния обект от НАЕМОДАТЕЛЯ, да осигури за негова сметка въвеждането на условията за своевременно отчитане пред НАЕМОДАТЕЛЯ на изпълнението на услугите по Дейност № 1, вкл. на организацията и реда за отчетността на осигуряваната с процент отстъпка и комисионна;

3.1.9.3. да изпълни Дейност № 1, вкл. като закупи и/или осигури съответното оборудване/обзавеждане и изпълни съответните строително-монтажни работи съгласно своята оферта.

3.2. За осъществяване на Дейност № 2 НАЕМАТЕЛЯТ следва:

3.2.1. Да изготви предложение за обзавеждане за минимум 80 броя места в зона „кафе-ресторант“ и минимум 20 бр. места в зона „networking“, както и на обзавеждане на терасите, които зони са обозначени на Схемата – *Приложение № 1* към договора; този проект се съгласува и одобрява от НАЕМОДАТЕЛЯ, като НАЕМАТЕЛЯТ следва да осигури по така одобрения проект за своя сметка оборудването и обзавеждането: маси, столове, мека мебел (допуска се също така осигуряване на нестандартни, но удобни за сядане мебели); декорации с послания, мотивиращи иновации, креативност и предприемачество; TV дисплей (мин. 42“) с осигурено излъчване на новинарски и научно-познавателни ТВ канали; закачалки за дрехи; декоративни прегради, пана, цветя и/или храсти. Предложението за обзавеждането и оборудването на пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), следва да осигурява възможност за клиентите за ел. хранене на поне 8 устройства (телефони, лаптопи, таблети, зарядни устройства и др. подобни) едновременно, като НАЕМАТЕЛЯТ следва да се съобрази и с техническите възможности за това в конкретното помещение;

3.2.2. НАЕМАТЕЛЯТ следва да обезпечи функционирането на пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), оборудвано и/или обзаведено съгласно посоченото в предходната точка и подробно описаното в Концепция за изпълнение на Дейност № 2 /*Приложение № 4.2.* към настоящия договор/ в срок до: 75 (седемдесет и пет) календарни дни от предоставянето на достъп до помещението, като за изпълнението на това изискване страните подписват двустранен констативен протокол;

3.2.3. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава за своя сметка ежедневно да почиства и поддържа пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите, по начин, гарантиращ възможността за използването им на открит и недискриминационен принцип от всички посетители на Научно-технологичен парк, гр. София, включително за организиране на събития, от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ или от трети лица;

3.2.4. при организиране на събития от НАЕМОДАТЕЛЯ, вкл. такива, свързани с дейността на инкубираните предприятия или за увеличаване на гъвкавостта на границите между създаването и разпространението на знания, развитието на иновациите, обучението и начина на живот /предвид приоритетните области на Парка/, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава, при поискване, да осигури кетъринг чрез Наемния обект, договарян допълнително за всяко

конкретно събитие, но при спазване на процент отстъпка от цените на кетъринга за други клиенти на НАЕМАТЕЛЯ, в размер на % /.... *процента*/ и съгласно разписаното в Концепция за изпълнение на Дейност № 2 /*Приложение № 4.2.* към настоящия договор/; При организиране на събития от трети лица в площите - споделено пространство (networking area) и/или терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, НАЕМАТЕЛЯТ има право да осигури кетъринг за събитието чрез Наемния обект, договорен като обем и стойност с организатора на съответното събитие. В този случай, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ комисионна в размер на % /.... *процента*/ от стойността на предоставения кетъринг. При организиране на събития от други лица в площите - споделено пространство (networking area) и/или терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ НАЕМОДАТЕЛЯТ уведомява НАЕМАТЕЛЯ предварително (поне 24 часа преди началото на съответното събитие), а последният ще има право да осигури кетъринг за събитието чрез Наемния обект.

3.2.5. при провеждане, от страна на НАЕМАТЕЛЯ, на събитие с капацитет над 15 души до 50 души, същият се задължава да уведомява и съгласува с НАЕМОДАТЕЛЯ вида и характера на събитието, минимум 3 /три/ работни дни предварително. По време и след приключване на събитието, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да осигури, за своя сметка, допълнително почистване в санитарните и общи части, използвани по време на събитието.

3.2.6. при провеждане, от страна на НАЕМАТЕЛЯ, на събитие с капацитет над 50 души, същият се задължава да уведомява и съгласува с НАЕМОДАТЕЛЯ вида и характера на събитието, минимум 3 /три/ работни дни предварително и да заплати на НАЕМОДАТЕЛЯ такса в размер на 250 лв. /двеста и петдесет лева/ без ДДС или 127,82 евро (сто двадесет и седем евро и осемдесет и два евроцента). В тези случаи Наемателят не дължи заплащане на Наемодателя на комисионна от стойността на кетъринга, който е предоставен от Наемателя при провеждане на събитието. По време и след приключване на събитието, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да осигури, за своя сметка, допълнително почистване в санитарните и общи части, използвани по време на събитието.

3.2.7. да изпълнява всички останали ангажименти и дейности, подробно разписани в Концепцията за изпълнение на Дейност № 2 /*Приложение № 4.2.*/, включително: да закупи и/или осигури за негова сметка съответното оборудване и/или обзавеждане и изпълни посочените строително-монтажни работи и подобрения съгласно предложението си.

3.2.8. оборудването и/или обзавеждането от НАЕМАТЕЛЯ на терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, ще бъде предмет на допълнително договаряне между Страните съгласно условията на настоящия договор и условията на тържната документация.

3.2.9. с действията и поведението си да не нарушава спокойствието и нормалното осъществяване на работната дейност на останалите наематели, ползватели и посетители на Научно-технологичен парк, гр. София, като осигури спазването на това задължение от страна на своите служители и подизпълнители. За избягване на всякакво съмнение страните се съгласяват, че за действия, нарушаващи спокойствието, се приемат неизчерпателно изброени следните действия: силен смях и говорене на висок глас на откритите пространства около

Наемния обект, независимо дали същите се извършват в рамките на работно време, извънработно време или ползването на почивка от страна на служителите на Наемателя.

II. НАЕМНА ЦЕНА И ДРУГИ ФИНАНСОВИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

Чл. 2.1. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ ползването на индивидуализирания в чл. 1.1, ал. 1 Наемен обект срещу ежемесечно заплащане на възнаграждение (наричано още „Наемна цена“ или „Месечен наем“, или „Наемни вноски“), което е в размер на (.....) *лева или* (.....) *евро без включен ДДС*, съгласно Ценовото предложение на НАЕМАТЕЛЯ /Приложение № 4.3. към настоящия договор/.

/2/ В допълнение към Наемната цена, посочена в ал. 1 от настоящия член, Наемателят дължи и Такса за управление в размер на 2 /две/ евро на кв.м. без ДДС за обособената част от помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ и в размер на 1 /едно/ евро на кв.м. без ДДС за помещение СУ.07 с предназначение „склад ресторант с разливна“ и помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“.

/3/ НАЕМАТЕЛЯТ има възможност да използва терасите с обща площ от 164,32 кв.м., до които има осигурен непосредствен достъп помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, отбелязани на схемата – Приложение № 1. Терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ ще се използват на открит и недискриминационен принцип от всички посетители на Научно-технологичен парк, гр. София, включително за организиране на събития, от НАЕМОДАТЕЛЯ или от трети лица.

/4/ В срок не по-късно от 30 /тридесет/ дни преди:

i) желанието от НАЕМАТЕЛЯ начален момент за ползване на терасите, или
ii) желанието от НАЕМОДАТЕЛЯ начален момент, от който НАЕМАТЕЛЯТ следва да обзаведе/оборудва и съответно обезпечи ползването на терасите, НАЕМОДАТЕЛЯТ представя на НАЕМОДАТЕЛЯ проект за обзавеждане и/или оборудване на терасите, с оглед възможността за осигуряване на общата естетическа визия на външните пространства към цялото помещение, който проект подлежи на допълнително одобрение и съгласуване от НАЕМОДАТЕЛЯ.

/5/ Наемната цена може да се индексира единствено в посока увеличение, като след изтичане на 18 /осемнадесет/ месеца от Срока на наема НАЕМОДАТЕЛЯТ ще възложи за своя сметка на независим оценител изготвяне на нова пазарна оценка на Наемния обект. Размерът на Наемната цена за оставащия период от втората година от Срока на наема ще бъде изменен на база на оценката на Наемния обект единствено, ако новата пазарна оценка надхвърля Наемната цена по настоящия договор, като размерът на новата Наемна цена не може да бъде по-висок от 10 % (десет процента) от текущия размер на Наемната цена. Наемодателят уведомява Наемателя за промяната на Наемната цена и в случай че Наемателят откаже подписването на допълнително споразумение при така посочените от Наемодателя нови условия, то Наемодателят има право да прекрати договора за наем с двумесечно писмено предизвестие.

/6/ Наемодателят има право да актуализира Наемната цена и след изтичане на 24 месеца от Срока на наема по реда на ал. 5 от настоящия член, като актуализацията може да бъде до размер не повече от 10 % от действащата към момента на увеличението Наемна цена.

Чл. 2.2 /1/ Преди сключване на договора за наем **НАЕМАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМОДАТЕЛЯ** неохляваем депозит в размер на 1 (една) месечна Наемна вноска, заедно с такса управление, ведно с включен ДДС, в размер на (.....) *лева или* (.....) *евро*. Така предоставеният депозит служи за обезпечаване своевременното и точно заплащане на Наемните вноски и таксите за управление, дължимите разходи за консумативи, както и за обезпечаване възстановяването на всякакви щети по Наемните обекти, които не се дължат на нормалното ежедневно изхабяване, както и за обезщетяване на **НАЕМОДАТЕЛЯ** при неизпълнение на всякакви други задължения на **НАЕМАТЕЛЯ** по настоящия договор.

/2/ Размерът на внесения депозит, обезпечаваш изпълнението на договора следва да бъде изменен в случай на индексирание на наемната цена по договора на база извършена нова пазарна оценка и определяне на по-висока наемна цена, като в този случай **НАЕМАТЕЛЯ**, има задължение да до внесе сумата, необходима за допълване на внесения депозит до достигане на предоставената сума съгласно чл. 2.2. /1/, съобразно новата пазарна оценка на месечния наем на Наемния обект.

/3/ Депозитът се възстановява на **НАЕМАТЕЛЯ** след изтичане на срока на настоящия договор, като от него се приспадат всички дължими суми за Наемни вноски, такси управление, консумативи, както и за поправка на причинени щети по Наемния обект, или за отстраняване на причинени щети/вреди ако такива бъдат констатирани. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да приспадне от сумата на внесения депозит и всякакви други задължения по суми за изискуеми и непогасени задължения на **НАЕМАТЕЛЯ** по настоящия договор, вкл. за Наемната цена, за неустойки, обезщетения, санкции и др. такива.

/4/ Заплащането на депозита се извършва по следната банкова сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ** – „УниКредит Булбанк“ АД, IBAN: BG31UNCR70001520814012, BIC: UNCRBGSF.

Чл. 2.3. Заплащането на Месечния наем и Таксата за управление се извършва по следната банкова сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ** – IBAN: BG55FINV91501017793267, BIC: FINVBGSF, Банка: „Първа инвестиционна банка“ АД. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право с едностранно писмено уведомление до **НАЕМАТЕЛЯ** да промени банковата сметка, по която да му бъде превеждана Наемната цена и Таксата за управление.

Чл. 2.4. /1/ **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** заплащане на Наемната цена, Таксата за управление, заедно с дължимото ДДС ежемесечно в срок до 10-то число на съответния месец, за който се отнася Наемната цена и Таксата за управление, като за **НАЕМОДАТЕЛЯТ** издава надлежна фактура.

/2/ Ежемесечно в срок до последния работен ден на месеца, следващ предходния месец на ползване на Наемния обект, **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** консумативните разходи (ток, вода, топлинна енергия и др.), свързани с ползването на Наемния обект по чл.1.1.,

ал. 1 за предходния календарен месец, съответно дължими за предходния календарен месец такива разходи за споделеното пространство (networking area) и терасите, съгласно уговореното между Страните с настоящия договор и условията, записани в документацията за участие в търга, като НАЕМОДАТЕЛЯТ издава надлежна фактура съгласно нормативните изисквания. Стойността на разходите се определя по действителна цена на съответния доставчик, когато отчитането се извършва по индивидуален уред за търговско отчитане за съответния обект или пропорционално на площта на Наемния обект, когато търговското отчитане на консумацията се извършва общо за обекти, отдадени под наем на повече от един наемател.

/3/ НАЕМАТЕЛЯТ дължи заплащане на НАЕМОДАТЕЛЯ на Наемната цена, Таксата управление, разходите за консумативи, заедно с дължимото ДДС, в срока по ал. 1, съответно ал. 2, като падежът настъпва независимо от момента на получаване на оригиналната фактура за съответния месец от НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл. 2.5. /1/ При забава на НАЕМАТЕЛЯ за плащане на изискуемо задължение по настоящия договор, същият дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ заплащане на неустойка в размер на законната лихва върху просрочените суми за периода на забавата, като същото е дължимо без покана. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да удовлетвори претенциите си за дължимите от НАЕМАТЕЛЯ суми по този договор от депозита по чл. 2.2. от настоящия договор.

/2/ В случай, че Наемателят има изискуеми и просрочени задължения 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.

/3/ В случай, че Наемателят има повече от едно изискуемо и просрочено задължение 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 разноси, лихва, главница.

Чл. 2.6. При безпричинно или неправомерно задействане на аларма от сигнално-охранителна техника или пожаро-известителна система от страна на работници или служители на НАЕМАТЕЛЯ, последният е длъжен да заплати на НАЕМОДАТЕЛЯ сума в размер на 50 (петдесет) лева или 25,56 (двадесет и пет евро и петдесет и шест евроцента) евро.

Чл. 2.7. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава, за срока на действие на настоящия договор, да предоставя **процент отстъпка** от цените на предлаганите чрез Наемния обект ястия от обедното меню, закуските, сладкарски изделия /вкл. сладоледи/ и топлите напитки (кофеинови напитки, чай), както и всички други предлагани артикули за служителите на НАЕМОДАТЕЛЯ, в размер на: ...% /..... **процента**/, съгласно Ценовото предложение /Приложение № 4.3.

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ се задължава, за срока на действие на настоящия договор, да предоставя на НАЕМОДАТЕЛЯ **процент отстъпка** от цените на кетъринг, за осигуряваната от НАЕМАТЕЛЯ услуга по кетъринг за събития, които се организират от НАЕМОДАТЕЛЯ на

територията на „Научно-технологичния парк“, в размер на: % /... *процента*/ от цените за кетъринг на трети лица, съгласно Ценовото предложение /*Приложение № 4.3.*/

/3/ НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава, за срока на действие на настоящия договор, да заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ **процент комисионна** от стойността на кетъринга, в случай на предоставена от НАЕМОДАТЕЛЯ услуга по кетъринг на трето лице, различно от НАЕМОДАТЕЛЯ, независимо дали събитието е на територията на Наемния обект или се провежда на друго място, част от Научно-технологичния парк, в размер на: % /... *процента*/, съгласно Ценовото предложение /*Приложение № 4.3.*/

/4/ НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава, за срока на действие на настоящия договор и при изпълнение на условията по чл. 1.8., т. 3.2.6. от договора, да заплаща за всяко събитие по т. 3.2.6. такса в размер на 250 лв. /двеста и петдесет лева/ без ДДС или 127,82 евро (сто двадесет и седем евро и осемдесет и два евроцента) **без включен ДДС** за използване на пространството. В този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ не дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ заплащане на комисионна от стойността на услуги по кетъринг, предоставени от НАЕМОДАТЕЛЯ при провеждане на събитието.

/5/ По отношение на кетъринг услугите, за които НАЕМОДАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ заплащане на комисионна, отчитането от НАЕМОДАТЕЛЯ на предоставените кетъринг услуги се извършва на тримесечна база, като НАЕМОДАТЕЛЯТ представя копие от фактурите за кетъринг. До 5-то число на месеца, следващ изтичането на предходното тримесечие НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя справка за предоставените кетъринг услуги чл. 1.8, т. 3.2.4, както и справка за проведени събития по чл. 1.8, т. 3.2.5 и т. 3.2.6 от Договора. За отчетените кетъринг услуги/събития между НАЕМОДАТЕЛЯ и НАЕМОДАТЕЛЯ се подписва двустранен констативен протокол. В срок до 5 /пет/ работни дни от подписване на протокола НАЕМОДАТЕЛЯТ издава фактура за начислените отчисления за предоставените кетъринг услуги по чл. 1.8, т. 3.2.4, както и за таксата за проведените през предходното тримесечие събития по чл. 1.8., т. 3.2.5 от Договора, като в 15 - дневен срок от получаването на фактурата НАЕМОДАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ дължимите суми.

/6/ НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да осигури ясното обозначаване на цените на всички предлагани артикули, в съответствие с действащата нормативна уредба.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 3.1. Настоящият договор за наем влиза в сила от датата на подписването му и е със срок до пълното и точно изпълнение на задълженията на Страните по него.

Чл.3.2. Срокът за ползване от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ на Наемния обект е **3 (три) години**, считано от датата на подписване на Приемо-предавателния протокол по чл. 1.4, ал. 1 от този Договор („Срок на наема“).

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 4.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ потвърждава и гарантира, че е собственик на Наемния обект, както и на цялото помещение с предназначение за „заведение за хранене с разливна“, заедно с обслужващите го помещения СУ.07 с предназначение „склад ресторант и разливна“ и помещение СУ.05 с предназначение „съблекални“, включително и терасите към наемния обект, като има право да отдава под наем както цялото помещение, така и Наемния обект по чл.1.1., ал. 1 от настоящия договор за срока на действието му.

Чл. 4.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предаде Наемния обект на НАЕМАТЕЛЯ съгласно уговореното в настоящия договор и да осигури необезпокояваното му ползване от НАЕМАТЕЛЯ за целия срок на договора. По отношение на прилежащите към „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава за своя сметка да извършва ежедневно дейности по почистване и поддръжка съгласно специалните условия на документацията за участие в търга и подробно уговореното между Страните с настоящия договор.

Чл. 4.3. При повреди, които са извън кръга на повредите и похабяването на Наемния обект, свързани с обикновеното употребление, съответно на дребни повреди и похабяване на прилежащите към „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и/или терасите, които не са причинени виновно от НАЕМАТЕЛЯ, респ. негови служители, клиенти, контрагенти и гости и за които НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност съгласно действащото българско законодателство и предвиденото в този договор, НАЕМАТЕЛЯТ своевременно уведомява НАЕМОДАТЕЛЯ, който е длъжен да отстрани в разумен срок тези повреди за негова сметка.

Чл. 4.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да поддържа Наемния обект в добро състояние, което ще позволи на НАЕМАТЕЛЯ да използва обекта за целите, за които е нает. Поддръжката не включва текущите ремонти на Наемния обект, които се дължат на обикновеното му ползване, които са задължение на НАЕМАТЕЛЯ. Разходите за текущи ремонти и поправки на повреди, които са следствие на обикновеното ползване на Наемния обект, респ. за текущи ремонти за поддръжката и дребни поправки на пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), ведно с оборудването и/или обзавеждането в тях, са изцяло за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

Чл. 4.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получава Наемната цена и всички други дължими от НАЕМАТЕЛЯ плащания по този договор в уговорените в настоящия договор срокове, ред и начин.

Чл. 4.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ няма право да сключва договори, с които да отстъпва ползването на Наемния обект по този договор на трети лица преди изтичане срока на договора и докато същият е действащ.

Чл. 4.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да упражнява правото си на собственост върху отдадения под наем Наемен обект в обем, съвместим с този договор. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва контрол върху спазването на задълженията на НАЕМАТЕЛЯ във връзка със спазване на задълженията му по настоящия договор, без да пречи на ползването на Наемния обект по предназначение от НАЕМАТЕЛЯ.

Чл. 4.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да изпълни останалите си задължения по настоящия договор, така както са уговорени в него.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл. 5.1. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ има право да ползва Наемния обект според предназначението му и за целта, за което е нает. НАЕМАТЕЛЯТ не може да променя предназначението на Наемния обект без изричното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ има право на достъп до прилежащите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ площикато пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите, с оглед изпълнението на уговорените дейности по ежедневното им почистване и поддръжка, както и обзавеждането и оборудването им съгласно настоящия договор.

/3/ НАЕМАТЕЛЯТ има право да организира събития в пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area), както и на терасите към помещението с предназначение за „заведение за хранене с разливна“ на открит и недискриминационен принцип спрямо всички трети лица и по допълнително договаряне с НАЕМОДАТЕЛЯ и стига с това да не нарушава останалите си задължения по настоящия договор. НАЕМАТЕЛЯТ няма право по никакъв начин да ограничава и/или възпрепятства правото на достъп и/или ползване на посочените в предходното изречение пространства от страна на посетители на Научно-технологичен парк, гр. София.

/4/ За привеждане на Наемния обект в състояние, годно за ползването му съгласно предназначението му и за функционирането на прилежащите към „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространство за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и/или терасите, съгласно уговореното между Страните с този договор, НАЕМАТЕЛЯТ има право да получи от НАЕМОДАТЕЛЯ нужното съдействие.

/5/ При изпълнението на предвидени други ангажименти на НАЕМАТЕЛЯ съгласно Концепция за изпълнение на Дейност № 1 /Приложение № 4.1./ и Концепция за изпълнение на Дейност № 2 /Приложение № 4.2./, НАЕМАТЕЛЯТ има право на необходимото съдействие и нужната изходна информация от НАЕМОДАТЕЛЯ.

/6/ За осигуряване ползването на Наемния обект съгласно предназначението му, НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предостави, по предвидения за това ред съгласно Правилник за вътрешния ред на комплекс „Научно-технологичен парк“ - София /Приложение № 2 към договора/ достъп на транспортни средства на НАЕМАТЕЛЯ и/или негови доставчици или контрагенти до обекта.

Чл. 5.2. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ се съгласява да ползва Наемния обект с грижата на добър търговец. По-конкретно, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава и съгласява:

(а) да не извършва каквито и да е противозаконни действия или действия, накърняващи репутацията или интересите на НАЕМОДАТЕЛЯ, или сградите, или комплекса, където се намира Наемния обект;

(б) да не използва фирмения знак (лого) или наименованието на НАЕМОДАТЕЛЯ, или логото, обозначаващо сградата, в която се намира Наемния обект и Научно-технологичния парк, без предварителното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ;

(в) да съблюдава всички технически, противопожарни, санитарно-хигиенни и други предписания и Вътрешните правила на комплекс „Научно-технологичен парк“, включително да не съхранява в Наемния обект 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 обект по начин, който би довел до анулиране на застраховките на сградите от комплекса или до значително увеличаване на размера на застрахователните премии;

(д) да използва Наемния обект по начин, който не нарушава правата на другите наематели и обитатели в сградата и на територията на комплекс „Научно-технологичен парк“ – град София във връзка с тихото и спокойно ползване на техните помещения;

(ж) да плаща всички разходи за възстановяване на щетите по Наемния обект и прилежащите към „заведение за хранене с разливна“ площи, сгради от комплекса, Общите части и оборудването в тях, причинени от НАЕМАТЕЛЯ, негови служители, представители, клиенти, лицензианти или гости;

/2/ НАЕМАТЕЛЯТ има право да започне упражняването на своята търговска дейност в Наемния обект, считано от датата на предаване на същия с Приемо-предавателния протокол по чл. 1.4., ал. 1 и снабдяването с нужните за целта документи съгласно изискванията на действащото българско законодателство и се задължава да извършва тази дейност в Наемния обект за срока на действие на този договор с най-високо качество и при поддържане на репутация, в съответствие с приложимите закони и утвърдени правила в търговската практика.

/3/ Всяко видоизменяне, промяна или разширяване на предназначението на Наемния обект изисква предварителното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, което не може да бъде необосновано отказано.

/4/ Без да се изключва приложението на горните правила, НАЕМАТЕЛЯТ декларира, че е запознат с факта, че всяко отклонение от, видоизменяне, промяна или разширяване на предназначението на обекта представлява съществено нарушение на условията и разпоредбите на този договор, което създава риск от възникване на отговорност за НАЕМАТЕЛЯ и че в този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да наложи забрана по отношение на непозволените действия, извършвани в Наемния обект или съотв. в другите прилежащи към помещението с предназначение „заведение за хранене с разливна“ площи и обслужващи го помещения от НАЕМАТЕЛЯ, без с това да се засягат останалите права и възможности за защита на НАЕМОДАТЕЛЯ, предвидени в закона.

/5/ НАЕМАТЕЛЯТ има право да извършва вътрешни промени, които не засягат структурата на Наемния обект, включително издигане и отстраняване на разглобяеми прегради, само с предварителното писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, което не може да бъде необосновано отказано.

Чл. 5.3. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща Наемната цена и другите си финансови задължения по този договор в уговорените размери, срокове и по указания в договора ред.

Чл. 5.4. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен своевременно да предупреждава НАЕМОДАТЕЛЯ за посегателствата върху Наемния обект или съответно, върху прилежащите или обслужващите „заведение за хранене с разливна“ площи, от страна на трети лица.

Чл. 5.5. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен съвместно с НАЕМОДАТЕЛЯ да попише Приемо-предавателния протокол по чл. 1.4., ал. 1 от този договор, както и другите двустранни протоколи, предвидени в настоящия договор.

Чл. 5.6. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да не пренаема, възлага или по друг начин да обременява Наемния обект или каквато и да е част от помещението, или да прехвърля свои права и задължения по този договор на трети лица без изричното предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл. 5.7. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да поставя реклами и рекламни елементи, транспаранти, знамена, указателни табели и др. подобни по прозорците и фасадата на сградата, в която се намира Наемния обект, както и на каквито и да е други места на територията на комплекс „Научно-технологичен парк“, включително и в/на Наемния обект, без предварително писмено одобрение и разрешение от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ.

Чл. 5.8. НАЕМАТЕЛЯТ отговаря за редовното разделно събиране и изхвърляне на сметта и отпадъците от Обектите до определените за това места за разделно изхвърляне на отпадъци в района на Научно-технологичен парк. НАЕМАТЕЛЯТ носи отговорност и дължи обезщетение на „София Тех Парк“ АД в размер на наложената имуществена санкция при съставянето на акт за нарушение на „София Тех Парк“ АД поради неспазване на това задължението от служители, представители, или подизпълнители на НАЕМАТЕЛЯ за разделно събиране и изхвърляне на отпадъци по чл. 16, т. 3 (изхвърляне на био отпадъци в съдовете за събиране на смесени битови отпадъци при наличие на изградени системи за разделно събиране на био отпадъци) и т. 4 (изхвърляне на био отпадъци в съдове за разделно събиране на отпадъци) от Наредбата за управление на отпадъците и поддържане и опазване на чистотата на територията на Столична община, приета с Решение № 364 по Протокол № 84 от 25.06.2015 г. на Столичен общински съвет.

Чл. 5.9. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да инструктира персонала и служителите си в Наемния обект по всички въпроси, касаещи Правилника за вътрешния ред на комплекса, както и

мерките за пожарна безопасност, безопасност на движението, и предохранителните мерки срещу злополуки, съответно безопасни и здравословни условия на труд.

Чл. 5.10. С оглед предотвратяване на щети, предизвикани от форсмажорни обстоятелства, включително 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 Наемния обект и обслужващите „заведение за хранене с разливна“ помещения в извънработно време.

Чл. 5.11. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да следи за нарушения в работата или повреди на инсталациите и се задължава да уведоми във възможно най-кратък срок НАЕМОДАТЕЛЯ или негов представител.

Чл.5.12. В случай на констатиран проблем в електроснабдяването и водоснабдяването или спирането им по независещи от НАЕМОДАТЕЛЯ обстоятелства, НАЕМАТЕЛЯТ няма право на търси компенсации, претенции за обезщетение, както и да изменя условията на този договор или да преустанови плащания на задълженията си към НАЕМОДАТЕЛЯ. Последният ще положи всички усилия да отстрани съвместно със съответните органи възникналия проблем, във възможно най-кратък срок.

Чл. 5.13. /1/ НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен при прекратяване/разваляне на настоящия договор да върне на НАЕМОДАТЕЛЯ Наемния обект във вида, в който същия се е намирал към момента на предаването му от НАЕМОДАТЕЛЯ с Приемо-предавателния протокол по чл. 1.4., ал. 1, като се отчитат нормалните за периода амортизации и овехтяване, както и одобрените от НАЕМОДАТЕЛЯ изменения, подобрения и др. такива, извършени от НАЕМАТЕЛЯ. При предаването на обекта НАЕМАТЕЛЯТ предава на НАЕМОДАТЕЛЯ и картите за достъп и/или всички ключове за достъп, предадени му от НАЕМОДАТЕЛЯ във връзка с ползването или достъпа до помещения съгласно настоящия договор, което се описва в Приемо-предавателния протокол за връщане на обекта на НАЕМОДАТЕЛЯ. При установяване на липса на карта за достъп и/или ключ при връщането на Наемния обект, или при необходимост от издаване на допълнителен брой карти/ключ за достъп до Наемния обект, 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.

/2/ Преди връщането на Наемния обект, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да вдигне от обекта, в срок до 15 (петнадесет) календарни дни, всички свои подобрения и всякакви движими вещи, включително които са трайно прикрепени към Наемния обект, респ. съответните обслужващи помещения. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ не направи това, НАЕМОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за намерените вещи в Наемния обект, както и не дължи тяхната стойност на НАЕМАТЕЛЯ.

/3/ След прекратяването на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ има право да вдигне от обекта, в срок до 15 (петнадесет) календарни дни, всички направени подобрения и оборудвания в Наемния обект или респ. към обслужващите помещения, като се задължава да възстанови състоянието на обектите към момента на предаването им, отчитайки нормалното изхабяване на същите. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ не вдигне в посочения срок направените подобрения и оборудвания в Наемния обект, то всички подобрения и оборудвания остават в собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, без последния да дължи каквото и да е възнаграждение на НАЕМАТЕЛЯ.

/4/ След прекратяването на настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ има право да вдигне, в срок до 15 (петнадесет) календарни дни, всички направени подобрения в прилежащите към помещението с предназначение „заведение за хранене с разливна“ площи, като пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и/или терасите, включително тези, които са трайно прикрепени към Наемния обект, като се задължава да възстанови състоянието на обектите към момента на предаването им, отчитайки нормалното изхабяване на същите. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ не вдигне в посочения срок направените подобрения и оборудвания в Наемния обект, то всички подобрения и оборудвания остават в собственост на НАЕМОДАТЕЛЯ, без последния да дължи каквото и да е възнаграждение на НАЕМАТЕЛЯ.

/5/ Връщането на Наемния обект от НАЕМАТЕЛЯ на НАЕМОДАТЕЛЯ се удостоверява с подписване на Приемо-предавателен протокол, в който се описва и вида и състоянието на Наемния обект към момента на връщането, както и евентуалните възражения на страните. Описва се и състоянието на площите към „заведение за хранене с разливна“, като пространството за съвместна работа, събития и създаване на контакти (networking area) и терасите.

Чл. 5.14. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да изпълни останалите си задължения по настоящия договор, така както са уговорени в него.

VI. ОТГОВОРНОСТ. ОБЕЗЩЕТЕНИЯ И САНКЦИИ.

Чл. 6.1. При забава на НАЕМАТЕЛЯ за плащане на изискуемо задължение по настоящия договор, същият дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение съгласно уговореното в чл. 2.5. от договора.

Чл. 6.2. При забава и/или пълно и/или неточно изпълнение на някое от задълженията на НАЕМАТЕЛЯ, уговорени в: чл. 1.8., т.3.1.4., чл. 1.8., т.3.2.2., чл. 2.7. на настоящия договор, в указания за съответното задължение срок за изпълнение, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на 0,5 % от месечната Наемна цена /с ДДС/ за всеки ден забава, но не повече от 10 % от месечната Наемна цена /с ДДС/, за неизпълнението на всяко едно от тези задължения поотделно. Неустойката по предходното изречение се дължи в 7-дневен срок от първото писмено поискване /покана/ на НАЕМОДАТЕЛЯ за съответното забавено изпълнение. Заплащането на неустойка по настоящия член не освобождава

НАЕМАТЕЛЯ от отговорността му за точното, пълно и качествено изпълнение на тези задължения, нито препятства упражняването на каквито и да е други права на НАЕМОДАТЕЛЯ по настоящия договор.

Чл. 6.3. /1/ НАЕМОДАТЕЛЯТ има право по всяко време да проверява спазването на задълженията на НАЕМОДАТЕЛЯ по чл. 1.8., т.3.1.5. от настоящия договор във връзка с предлаганата храна и напитки при ползването на Наемния обект, вкл. по сигнали от посетители/служители на компании на територията на комплекс „Научно-технологичен парк“. Проверките могат да се извършват от НАЕМОДАТЕЛЯ или по негов сигнал, от съответния компетентен контролен орган.

/2/ При констатирано нарушение от компетентен контролен орган по отношение на безопасността и/или качеството на храна/напитки, предлагани от НАЕМАТЕЛЯ при ползването на Наемния обект, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава незабавно да предприеме предписаните от контролния орган мерки по отстраняване на нарушението/ята. При неизпълнение на предписанията в срок, както и при временна и/или постоянна забрана от компетентен орган за функциониране на обекта по предназначение съгласно уговореното между Страните с този договор по вина на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да развали едностранно договора без предизвестие. В този случай, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ, независимо от упражняването от последния на други права, неустойка в размер на 6 /шест/ Месечни наемни вноски. Настоящата клауза запазва действието си и остава в сила и след разваляне на договора за наем.

/3/ Извън случаите по ал. 2, при констатиране на неизпълнение на някое от задълженията на НАЕМАТЕЛЯ, посочени в чл. 1.8., т.3.1.5. от Договора, НАЕМОДАТЕЛЯТ отправя писмено покана до НАЕМАТЕЛЯ за преустановяване и/или съответно, за поправяне на нарушението в разумно определен срок спрямо обстоятелствата. В тези случаи НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на 0,5 % от месечната Наемна цена /с ДДС/ за всеки ден неизпълнение, но не повече от 10 % от месечната Наемна цена /с ДДС/, за неизпълнението на всяко едно задължение поотделно. В случай, че НАЕМАТЕЛЯТ не преустанови и/или съответно, не поправи нарушението съгласно поканата, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да развали настоящия договор. В този случай, НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ, независимо от упражняването от последния на други права, неустойка в размер на 6 /шест/ Месечни наемни вноски. Настоящата клауза запазва действието си и остава в сила и след разваляне на договора за наем.

Чл. 6.4. При неизпълнение от страна на НАЕМАТЕЛЯ на което и да е друго негово задължение по настоящия договор, същият дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на 0,5 % от месечната Наемна цена /с ДДС/ за всеки ден неизпълнение, но не повече от 10 % от месечната Наемна цена /с ДДС/, за неизпълнението на всяко едно от тези задължения поотделно.

Чл. 6.5. При забава на НАЕМОДАТЕЛЯ при връщането на депозита или съответно, дължимата част от него след приспадане на сумите съгласно чл.2.2., ал. 2 от настоящия

договор, последният дължи на НАЕМАТЕЛЯ обезщетение в размер на законната лихва за забавата за всеки ден забава.

Чл. 6.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прихваща вземането си за неустойка с насрещно свое задължение към НАЕМАТЕЛЯ по настоящия договор, включително чрез прихващане от внесения от НАЕМАТЕЛЯ депозит. Прихващането се извършва чрез едностранно писмено уведомление от НАЕМОДАТЕЛЯ. В случай на прихващане от депозита, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да внесе необходимата сума за допълване на неговия размер, съгласно посоченото в договора, в срока, посочен от НАЕМОДАТЕЛЯ.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И РАЗВАЛЯНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 7.1. Настоящият договор се прекратява:

(а) С изтичане на уговорения срок на наем.

(б) По взаимно съгласие на Страните, изразено в писмена форма.

(в) При забава на плащане на Наемната цена или друго дължимо плащане от НАЕМАТЕЛЯ по настоящия договор с повече от 30 (тридесет) последователни календарни дни, или при забава за плащания на Наемната цена или други дължими плащания по договора общо с повече от 60 (шестдесет) календарни дни в рамките на една календарна година. В този случай НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора с едностранно писмено уведомление до НАЕМАТЕЛЯ с незабавен ефект.

(г) С 3-месечно писмено предизвестие от всяка от Страните.

(д) Едностранно от НАЕМОДАТЕЛЯ с писмено уведомление до НАЕМАТЕЛЯ с незабавен ефект, в хипотезата на чл. 6.3., ал. 2 и ал. 3 от договора.

(е) При разваляне на договора съгласно чл. 7.2., ал. 1 от договора.

(ж) В други, предвидени по закон случаи.

Чл.7.2. /1/ При неизпълнение на задължения по настоящия договор, за което съответната Страна по договора носи отговорност, изправната Страна има право да поиска неговото разваляне занапред, чрез отправяне на предварително писмено предизвестие до другата Страна, в което се посочва нарушението и се иска неговото отстраняване в подходящ за това срок. Страните се съгласяват, че срок от десет (10) календарни 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 предизвестията изтече и нарушението не е отстранено, договорът се счита развален от деня, следващ деня на изтичането на срока. Разваляне на договора не се допуска, когато неизпълнената част от задължението на неизправната Страна е незначителна с оглед интересите на другата Страна.

/2/ При разваляне на договора по реда на горната алинея, ако неизправната Страна е НАЕМАТЕЛЯТ, същият дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на дължимите Наемни вноски, за период от 6 /шест/ месеца.

Чл. 7.3. Заплащане на неустойките по настоящия договор не отменят правото на изправната страна да претендира обезщетение за вредите, поради виновното поведение на другата Страна надвишаващи размера на уговорените в настоящия договор неустойки. Страните изрично се съгласяват, че плащането на неустойка не накърнява каквито и да било други права и искове за претендиране на вреди в по-големи размери. Уговорките за плащането на неустойката продължават действието си и след разваляне на договора.

VIII. НЕПРЕОДИЛИМА СИЛА

Чл. 8. /1/ Непреодолима сила е непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, независимо от волята на страните, включващо, но не ограничаващо се до: природни бедствия, генерални стачки, локаут, безредици, война, революция или разпоредби на органи на държавната власт и управление, въвеждане противоепидемични мерки за ограничаване на разпространението на COVID 19 и/или други заразни заболявания и др.

/2/ Страната, която не може да изпълни задължението си поради непреодолима сила, уведомява писмено в три дневен срок другата Страна в какво се състои същата. При неуведомяване се дължи обезщетение за настъпилите от това вреди. В 14 дневен срок от началото на това събитие същото следва да бъде потвърдено със сертификат от съответен компетентен орган.

/3/ Докато трае Непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения се спира за времето на Непреодолимата сила.

IX. ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ

Чл. 9. (1) Двете страни по настоящия договор 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.

(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.

(3) Двете страни се задължават да използват личните данни, получени или станали им известни от другата страна, само за целите на изпълнение на настоящия договор и използването на данните за каквито и да е други цели от една от страните ще бъде нарушение на настоящия договор спрямо другата, изправна страна.

(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 настоящия договор, виновната страна носи пълна имуществена отговорност пред изправната, включително и за наложени ѝ санкции от надзорните органи по защита на данните.

X. ПОВЕРИТЕЛНОСТ

Чл. 10. (1) Страните се задължават се задължава да пазят служебната/търговската тайна и поверителната информация на другата страна, както и да не използват и/или разпространяват на трети или на свързани с тях лица всякаква информация, отнасяща се до другата страна, нейната дейност или нейни служители/контрагенти, станала му известна във връзка и/или по повод изпълнението на задълженията му по този договор. Задължението по настоящата точка продължава действието си без ограничение във времето след прекратяване на настоящия договор, независимо от основанията и причината за прекратяването.

(2) Страните се съгласяват, че „Поверителна информация“ означава всяка информация и данни с поверителен характер, включително, но не само, собствена, техническа, разработка, маркетинг, продажби, експлоатация, ефективност, разходи, ноу-хау, информация за бизнеса и процесите, техники за компютърно програмиране и всички други носители на записи, съдържащи или разкриващи такава информация и техники, които се разкриват съгласно настоящия договор. За поверителна информация се приема и всяка информация, станала известна на другата страна във връзка с и/или по повод изпълнение на задълженията по настоящия договор, дори и в случай, че същата не е разкрита от другата страна, а е станала известна при лично наблюдение или е разкрита/установена от трети или свързани със страните лица.

(3) Страните признават, че поради отношенията си по силата на този договор, всяка от тях ще има достъп до определена поверителна информация. Поверителната информация, оповестена съгласно настоящия договор:

а) трябва да се пази строго поверително от получаващата страна и да не се разпространява, разкрива или разпространява по никакъв начин или форма от получаващата страна на която и да е трета страна без предварително писмено одобрение на разкриващата страна, освен на нейните съдружници, собствени служители, съветници и/или консултанти, които имат основателна необходимост да знаят поверителната информация („оправомощени лица“). В случаите на разкриване на поверителна информация, описани в предходното изречение, разкриващата страна следва да вземе всички необходими мерки за запазване на поверителния ѝ характер, като включително, но не само: писмено уведомяване на третите страни или на своите съдружници, собствени служители, съветници и/или консултанти, че информацията е поверителна; определяне на конкретния обем поверителна информация, която е разкрита; изрично посочване на безсрочния характер на задължението за поверителност по настоящия договор; удостоверяване на знанието за и приемането на задължението за запазване на поверителния характер на информацията от страна на третите лица или съдружниците, собствените служители, съветниците и/или консултантите на разкриващата страна, както и всякакви други мерки, необходими във връзка с изпълнение на задължението за поверителност по настоящия член;

б) остава собственост на разкриващата страна;

в) може да бъде използвана само от приемащата страна и единствено във връзка с настоящия договор.

(4) Страните се съгласяват, че независимо от прекратяването или изтичането на срока на настоящия договор, задължението за поверителност по настоящия член запазва своето действие и занапред без ограничение във времето.

XI. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ.

Чл. 11.1. За неуредените въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

Чл. 11.2. Всички изменения и допълнения на настоящия договор, ще се извършват със споразумение в писмена форма.

Чл. 11.3. В случай на противоречие между условията на настоящия договор и условията в приложенията към него, за приложими се считат разпоредбите на настоящия договор.

Чл. 11.4. Страните ще решават всички спорове във връзка с този договор, включително споровете по тълкуването, изпълнението или неизпълнението му, чрез преговори и в дух на взаимно разбирателство, а при непостигане на съгласие, спорът се отнася за разглеждане и решаване от родово компетентния български съд в гр. София.

Чл. 11.5. /1/ Всички съобщения между Страните, свързани с изпълнението на този договор, се правят в писмена форма, подписани от надлежните представители на всяка от двете Страни и изпратени – по пощата с обратна разписка, чрез куриер или e-mail и следва да са отправени на посочените по-долу адреси.

/2/ За дата на приемане на съобщението се смята:

1. датата на предаването – при ръчно предаване на съобщението, удостоверено с подписа на приемащото лице;

2. датата, отразена върху товарителницата при изпращане на съобщението с препоръчана поща или куриер.

3. датата на изпращане – при изпращане по имейл.

/3/ За валидни адреси за приемане на съобщения, свързани с настоящия договор, се смятат:

За НАЕМОДАТЕЛЯ:

гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №111Ж, ет. 2;

E-mail: office@sofiatech.bg; Лице за контакт:; e-mail:

телефон:

За НАЕМАТЕЛЯ:

.....;

e-mail:; Лице за контакт:; телефон:

/4/ Всички съобщения ще се считат за валидно изпратени, ако са изпратени на посочените по-горе адреси. Всяка от Страните е длъжна да уведоми другата Страна при промяна на посочените адреси и/или лица за контакти, като при неизпълнение на това

задължение съобщенията ще се считат за валидно изпратени, ако са изпратени на посочените по-горе адреси за кореспонденция.

Чл. 11.6. При подписване на настоящия договор и приложенията към него с квалифициран електронен подпис страните се съгласяват, че същият ще има правната сила на саморъчен подпис в съответствие с чл. 13, ал. 4 от Закон за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.

Чл. 11.7. Настоящият договор и приложенията към него се съставиха и подписаха в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от Страните по него, и влизат в сила считано от датата на подписването му.

Неразделна част от настоящия договор са следните приложения:

Приложение № 1 Схема на обекта – партерен етаж;

Приложение № 1А Схема на обекта – сутерен;

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

Приложение № 3 Индикативен график на услугите;

Приложение № 4.1 Концепция за изпълнение на Дейност № 1;

Приложение № 4.2. Концепция за изпълнение на Дейност № 2;

Приложение № 4.3. Ценово предложение на НАЕМАТЕЛЯ.

Приложение № 5 – Заявление за участие в процедурата на НАЕМАТЕЛЯ.

Приложение № 6 – Тръжна документация на НАЕМОДАТЕЛЯ за провеждане на процедурата

ЗА НАЕМОДАТЕЛЯ:

ЗА НАЕМАТЕЛЯ:

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

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

.....
Детелина Генова
Главен счетоводител
„София Тех Парк“ АД