

**ДОГОВОР
ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Днес в гр. Сандански се сключи настоящият договор между:

1., с лична карта номер:, издадена на г. от, с ЕГН:, с адрес:, , гражданин на Република България, наричан по-долу за краткост **ВЪЗЛОЖИТЕЛ**,

и

2. Фирма “ **ДАВИДОВ И БОЕВ ПРОПЪРТИ** “ **ООД** със седалище и адрес на управление:, представлявана от управителя с ЕГН, притежаващ лична карта №, издадена на от с постоянен адрес:, наричано по-долу за краткост **ИЗПЪЛНИТЕЛ**, се сключи настоящият договор за следното:

I ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** възлага, а **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема да управлява и да отдава под наем предоставения му от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** имот, представляващ апартамент №....., съгласно условията в този договор както и:

- Да рекламира Имота по т.1 чрез интернет, рекламни брошури, рекламни агенции и др. рекламни средства разрешени от закона.
- Да води преговори и да сключва договори за продаване на туристически услуги и нощувки на туристи за Имота по т.1.

2. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** възлага **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема да извършва счетоводното обслужване на дейността свързана с т.1 от настоящия договор, включващо:

- плащане на сметки за електричество и вода;
- плащане на данъци и държавни такси, свързани с експлоатацията на апартамента;
- плащане на кабелна телевизия;
- плащане на застраховка на имота и обзавеждането му за сметка на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.
- инвентаризация, съставяне на опис на оборудването и имуществото в имота;
- осчетоводяване и отчитане движението на всички финансови, дълготрайни и малотрайни материални средства
- данъчна защита.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да рекламира комплекс „Сандански Парадайс”, в който се намира имота на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, на туристическите борси, в интернет сайтове, каталози на туроператори и други в качеството му на средство за подслон на туристи.
4. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ договаря с българските и чуждестранни туроператори, настаняването на туристи в апартаментите в комплекс „Сандански Парадайс”, за които има сключени договори за управление и отдаване под наем, в това число и имота на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.
5. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ организира цялостната дейност по резервации и настаняване на туристи.
6. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ осигурява интернет достъп от имота на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ срещу предварително заплащане на рецепцията. При заплащането на тази услуга се дава парола за достъп до интернет. Печалбата от тази вид дейност е за ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.
7. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ съдейства за категоризацията на комплекса съгласно Закона за туризма и Наредбата за категоризиране на туристическите обекти. Лицензирането е за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.
8. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ организира регистрацията на туристите по изискванията на ХЕИ, РИОКОЗ, службата за Противопожарна охрана и др., по регистрацията на туристите съгласно изискванията по Закона за МВР, Закона за чужденците, Закона за гражданската регистрация и др.
9. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да съблюдава изискванията на ХЕИ, РИОКОЗ, службата за Противопожарна охрана, Кметство и др., по регистрацията на туристите съгласно изискванията по Закона за МВР и др.
10. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ осигурява денонощно присъствие на свои служители на рецепцията, които оказват съдействие на туристите по всички въпроси, касаещи техния престой в имота на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.
11. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ предоставя на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ 2 (две) справки по време на сезона, за настаняваните в неговия имот туристи и реализираните от тях нощувки.
12. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ и ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ могат да намалят цените за нощувка до максимум 25%, посочени в съответното Ценово приложение към настоящия договор, при специфични условия, като настаняване на група или нощувки за дълъг период от време, ако това е необходимо, или са поставени в зависимост от пазарните условия на търсене и предлагане на хотелиерски услуги в гр. Сандански. В случай на подобно намаление, това следва да бъде отразено в надлежен анекс към настоящия договор.
13. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да действа добросъвестно, да предприема всички необходими действия за опазване на имуществото на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ от настанените в него туристи, както и да поправя за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ всички повреди, причинени от лошото ползване на Имота от страна на трети лица, допуснати да ползват Имота, но само в случай че тези повреди не се покриват от застрахователния договор за Имота.

14. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да отдава под наем и да получава наемната цена от посредниците, Туроператори и наемателите.

15. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ заплаща договорения общ приход от наем, след приспадането на ДДС и 10% за данък, към 30 юни всяка година или 3 седмици след получаването на парите от туроператорите, ведно с всички разходи за хотелски разноски, а именно – пране, хотелска козметика, туристически застраховки, курортна такса, ел. енергия, вода, отопление и охлаждане, кобелна телевизия, телефон и др., и комисионната на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

16. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ заплаща дохода от наем по банков път, по предварително посочена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ банкова сметка, или в брой срещу ръзписка за получени и предадени суми, подписана от двете страни.

17. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да удържа от общия реализиран доход от наем (съобразно цените договорени в съответното ценово приложение към настоящия договор), необходимите суми за заплащане на разходите за пране, хотелска козметика, туристически застраховки, курортна такса, рекламиране на имота, ел. енергия, вода, отопление и охлаждане, кобелна телевизия, телефон и други, свързани с експлоатирането на Имота, ако не са платени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и това наруши дейността на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

18. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да създаде досие на Имота, в което да съхранява всички разписки, фактури, документи и всичко друго, което дава информация за покриването на разходите за Имота и заплащането на данъка.

19. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава при необходимост и по негова преценка да поддържа контакт с ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и да го информира за всички значителни факти и обстоятелства, касаещи Имота.

20. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ не носи никаква отговорност за вреди на Имота или неговия инвентар, причинени от трети лица, които не са наели Имота, или са допуснати до Имота от собственика на апартамента или са причинени от самия собственик.

21. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ няма право да отдава под наем имота по т.1 от настоящия договор или да го резервира, ако ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ писмено, предварително е резервирал имота за лично ползване.

22. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ предоставя ценоразпис за услуги (почистване, пране на бельо, зареждане с консумативи, и др.) за обслужването на имота, когато се използва лично от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

23. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да предостави правата за управление и отдаване под наем съгласно т. 1 и 2 само и единствено на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за срока на този договор.

24. Срещу управлението на Имота ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ дължи на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ комисионна в размер на 30% /тридесет процента/ годишно за всяка календарна година от приходите от съответно реализирани ношувки, намалени с ДДС и 10% за данък, ведно с всички разходи за хотелски разноски, а именно – пране, хотелска козметика,

туристически застраховки, курортна такса, рекламиране на имота, ел. енергия, вода, отопление и охлаждане, кабелна телевизия, телефон и др.

25. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да предостави Имота, предмет на настоящия договор, в състояние отговарящо на неговото предназначение съгласно изискванията на Приложение №3 от Наредба за категоризиране на средствата за подслон, както и в напълно обзаведен вид съобразно списък на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

26. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да активира и заплаща такса за кабелна телевизия за периода, за който предоставя на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ имота по т.1 от настоящия договор за управление и отдаване под наем на туристи.

27. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ за своя сметка да сключи за Имота имуществена застраховка с избран от него застраховател, и да представи копие от нея на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

28. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ уведомява ИЗПЪЛНИТЕЛЯ писмено (с писмо или факс, или e-mail), най-късно до 01 октомври на предходната година, за точните дати, по време на активния сезон /пролетен - месеците април, май и юни, и есенен – месеците септември и октомври/ през които той ще ползва Имота си.

29. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право да ползва Имота си по т.1, 14 дена през сезона от 01 Декември до 01 Април, като се задължава да уведомява (с писмо или факс, или e-mail) ИЗПЪЛНИТЕЛЯ минимум 90 /деветдесет/ дни предварително за датите, в които ще ползва имота, и през които дати Имотът не е свободен за предлагане от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ на трети лица-туристи. Времето, през което ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ ще ползва имота си не трябва да обхваща повече от един национален празник на Р. България.

30. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ няма право да променя след 1 /първи/ ноември фиксираните дати по точка 29 без изричното писмено съгласие на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

31. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ в случай, че не предостави имота си за отдаване под наем на туристи в съгласувания период съгласно т.29, без ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ да потвърди промяната, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ дължи неустойки и обезщетения на съответния туроператор и на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

32. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ покрива всички разходи в случаите, когато имотът е ползван от него.

33. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има правото да иска от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ предоставянето на допълнителни услуги, не посочени в настоящия договор, срещу съответното им допълнително заплащане.

34. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ може да иска от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ допълнителна информация, касаеща отдаването на неговия имот на наематели (туристи), стига тя да е в рамките на разумни и измерителни параметри, и да не се счита за конфиденциална от туроператорите.

IV. ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

35. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ заплаща ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ договорения общ приход от наем, чийто размер се формира от приходите от съответно реализираните нощувки,

изчислени съгласно цените договорени в съответното ценово приложение към настоящия договор, като от получената сума се приспадат ДДС и 10% за данък, ведно с всички разходи за хотелски разноски, а именно – пране, хотелска козметика, туристически застраховки, курортна такса, рекламиране на имота, ел. енергия, вода, отопление и охлаждане, кабелна телевизия, телефон и др., и комисионната на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

36. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ заплаща годишното възнаграждение на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ по т.35 от този договор по банков път, по предварително посочена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ банкова сметка, или в брой срещу ръзписка за получени и предадени суми, подписана от двете страни на две вноски, дължими в срок до 20 /двадесет/ дни след края на всяко шестмесечие от годината. Размерът на всяка вноска се изчислява въз основа на реализираните нощувки в Имота за съответното шестмесечие, и след приспадане на разходите упоменати в т.35 от настоящия договор.

37. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ дължи на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ възнаграждение /комисионна/ в размер на 30% /тридесет процента/ годишно за всяка календарна година от приходите от съответно реализирани нощувки, намалени с ДДС и 10% за данък, ведно с всички разходи за хотелски разноски, а именно – пране, хотелска козметика, туристически застраховки, курортна такса, рекламиране на имота, ел. енергия, вода, отопление и охлаждане, кабелна телевизия, телефон и др.

38. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ изплаща на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ възнаграждението по т.37 в размер 30% /тридесет процента/, като това заплащане става по следния начин. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ си приспада това възнаграждение, когато изпълнява задължението си по т.36 от настоящия договор.

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ, ИЗМЕНЕНИЯ, ОБЕЗЩЕТЕНИЯ, НЕУСТОЙКИ и СРОКОВЕ

39. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има правото да прекрати едностранно настоящия договор само с надлежно, писмено предизвестие, отправено най-малко 6 (шест) месеца по-рано. В случай на прекратяване на договора, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да изплати неустойки на цената на всички направени вече резервации за Имота, съобразно условията и цените, посочени в съответното Ценово приложение към настоящия договор и неустойките по договорите с туроператорите.

40. В случай, че ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ не изпълни задълженията си по предходната точка и не приеме така направените вече резервации, той дължи на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ и на туроператорските фирми обезщетение в размер на 30% (тридесет процента) от цената на всички не приети резервации по цените, съгласно Ценовото приложение към настоящия договор. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ от своя страна доказва наличието на такива резервации посредством Договор за наем с наематели или Rooming List на туроператор.

41. Отказът на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да спази ангажимента си по предоставяне на своя имот за туристи съгласно раздел III е достатъчно основание за прекратяване по-нататъшното действие на настоящия договор и дължи обезщетение на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, за всички причинени вреди и загуби, както и допълнителна неустойка от 10 (десет) процента върху сумата на последните.

42. В случай на забава от страна на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за заплащане на дължимия размер на доход от наем повече от 14 дена, след като са изплатени от туроператора, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 0.2% (нула цяло и два процента) от размера на забавеното плащане на ден за всеки ден от забавата.

43. В случай, че ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ забави плащането на дължимите суми с повече от 90 (деветдесет) дни от получаването на сумите от туроператора, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има правото да прекрати настоящия договор, както и да предяви иск пред българския съд срещу ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за заплащането в пълен размер на дължимият доход от наем, ведно с договорената в т.42 неустойка.

44. Договорът е със срок от 5 години и влиза в сила от момента на прехвърляне на Имота в собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и подписването му.

45. Настоящият договор може да бъде допълван и променян по взаимно писмено, двустранно подписано съгласие на страните, изразено надлежно в анекс, представляващ неразделна част от настоящия договор.

46. Настоящият договор се прекратява при следните обстоятелства:

(1). По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид с нотариално удостоверени подписи.

(2). Едностранно от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, с надлежно писмено предизвестие, отправено най-малко 6 (шест) месеца преди това, срещу заплащане на обезщетения на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, за всички разходи свързани с 5 годишния договор, както и неустойки за ангажираните туроператори.

(3). Едностранно от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ с надлежно предизвестие, отправено най-малко 6 (шест) месеца преди това.

(4). С изтичане срока на договора.

(5). В случай на неплатежоспособност или несъстоятелност (открито производство или решение за това) за която и да е от страните.

(6). В случай на наложена възбрана или открито изпълнително производство върху имуществото, на която и да е от страните.

(7). В случай на война, масови размирици, терористични нападения и т.н., както и в случай на трайна невъзможност да се извършва търговска дейност в Република България, дължаща се на причини, извън волята на страните.

(8). В случай на приемането на нормативни актове в страната, изпълнението на които би противоречало на настоящия договор, или които биха направили предмета на настоящия договор невъзможен.

(9). В случай че ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ продаде Имота докато настоящия договор е в сила, новият собственик трябва да се задължи да встъпи в правата и задълженията на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ по настоящия договор. За целта следва да бъде подписан надлежен анекс към настоящия договор, преди прехвърлянето на Имота.

VI. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

47. Страните по настоящия договор, ще комуникират помежду си по телефон, електронна поща или чрез писмена кореспонденция, на следните адреси:

ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

Телефон:

E-mail

Пощенски адрес:

ЗА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Телефон:

E-mail

Пощенски адрес: България, гр.Сандански 2800, ул." " № , ет., ап.

48. В случай на промяна на посочените по-горе адреси, всяка от страните се задължава да уведоми другата в седем дневен срок от промяната, като в противен случай документите и уведомленията, изпратени на стария адрес, ще се считат за получени с доказване на надлежното им изпращане.

49. Всички въпроси, неуредени от настоящия договор, следва да се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави и подписа в два идентични екземпляра на английски и български език, по един за всяка от страните. В случай на спорове и несъгласия, за валиден ще се счита текста на български език.

Двете страни декларират, че сме запознати с клаузите на този договор и го подписваме с пълно съзнание и разбиране на смисъла и значението му.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ.....

ИЗПЪЛНИТЕЛ.....

**ЦЕНОВО ПРИЛОЖЕНИЕ ЦЕНИ ЗА НОЩУВКА, ДЪЛЖИМИ НА
ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**

ЦЕНИ ЗА НОЩУВКА НА АПАРТАМЕНТ

**1. ЦЕНИ ЗА ВИСОК СЕЗОН
(26 Декември – 01 Януари)**

- Студио -
- Апартамент с 1 спалня -
- Апартамент с 2 спални -
- Апартамент с 3 спални -

**2. ЦЕНИ ЗА СРЕДЕН СЕЗОН
(15-25 Декември, 02 Януари – 30 Март)**

- Студио -
- Апартамент с 1 спалня -
- Апартамент с 2 спални -
- Апартамент с 3 спални -

**3. ЦЕНИ ЗА НИСЪК СЕЗОН
(01 Април – 14 Декември)**

- Студио -
- Апартамент с 1 спалня -
- Апартамент с 2 спални -
- Апартамент с 3 спални -

NB! 10% от приходите от наем, заплащан на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, се приспадат и се внасят от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ в данъчната служба като данък върху наеми.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:.....

ИЗПЪЛНИТЕЛ:.....