

ОБЩИНА БУРГАС

8000 Бургас, ул. "Александровска" № 26 тел.
централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; електронна поща: obshtma@burgas.bg

kl

ДО

ОБХЦИНД БУРГАС |

ДИРЕКТОРА НА
СОУ "ЙОРДАН ЙОВКОВ"
СОУ „ДОБРИ ЧИНТУЛОВ“

ОУ „ГЕОРГИ БЕНКОВСКИ“
ГПНЕ „ГЪОТЕ“
ГПАЕ „ГЕО МИЛЕВ“
Г р.Бургас

ОС N
ОБ I
Т.БЕНКИ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДИРЕКТОР,

Приложено, изпращаме Ви договор за отдаване под наем на нежилищни обекти - публична общинска собственост, представляващи помещения за столово хранене към училищата, обединени в ЛОТЗ, съгласно Заповед №1356/19.05.2016 г. на Кмета на Община Бургас за откриване на процедура за публично оповестен конкурс.

Приложение: Договор за наем за ЛОТЗ;

ЖИВКО ДИМИТРОВ
Директор на дирекция "

ДОГОВОР ЗА НАЕМ

Днес,..... 2016 г. в гр. Бургас, между :
ОБЩИНА БУРГАС, с адрес: гр. Бургас, ул."Александровска" № 26, ЕИК по
БУЛСТАТ 000056814, представлявана от Кмета Димитър Николов Николов,
„Наемодател“

и

„ТОДОРКА ЙОРДАНОВА“ ЕООД, със седалище и адрес на управление
гр.Бургас, кв. Ветрен, ул. „Александър Стамболийски“ 7а, ЕИК 14-----9,
представлявано от Василка Тодорова Попова - Управител , наречен

„Наемател“,

на основание чл. 14, ал.2 или ал. 7 от ЗОС, чл.15 ал.3 и чл.78 от Наредбата за реда за
придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи, приета от
Общински съвет - Бургас на 31.03.2005 г. и Решение на Общински съвет - Бургас,
прието по т.22 от дневния ред на проведеното на 26.04.2016 г. заседание /Протокол
№10/, и Заповед № 1868/12.07.2016 год. на Кмета на Община Бургас се състави
настоящия договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. Наемодателят предоставя на наемателя за временно възмездно ползване за
срок от 10 /десет/ години на обособени части от имоти - публична общинска
собственост, представляващи помещения за столово хранене към училищата,
обединени в Лот №3, както следва:

„1.**Помещение** с полезна площ 140 кв. м., което се намира на първи етаж в сградата на
СОУ „Йордан Йовков“ в гр. Бургас, при граници: изток - външен зид; запад - външен
зид; север - коридор; юг - външен зид, обособяващо се като **кухня-майка**.

2. Помещение с площ 240 кв. м., което се намира се на първи етаж в сградата на СОУ
„Добри Чинтулов“ в гр. Бургас, при граници: изток - външен зид; запад - външен зид;
север - коридор; юг - склад, подходящо за **разливочна**.

3. **Помещение** за столова с полезна площ 138,47 кв. м., което се намира в сутерена в
сградата на ОУ „Г. Бенковски“, ж.к. „Зорница“ до бл.47, гр. Бургас, при граници:
изток - външен зид; запад - външен зид ; север - външен зид; юг - склад, подходящо за
разливочна и павилион с полезна площ - 16,24 кв.м., който се намира в сградата на
училището при граници: изток - коридор, запад - външен зид, север - фойе, юг -
учебна стая.

4. **Помещения** с полезна площ 79,00 кв.м., находящи се в сутерена в сградата на ГПНЕ
„Гъоте“ и ГПАЕ „Г.Милев“ в гр. Бургас, при граници: изток - външен зид; запад -
коридор; север - класна стая; юг - склад. Помещението е павилион с трапезария.

II. СРОК НА ДОГОВОРА - Настоящият договор влиза в сила от датата на
подписването му и има действие за срок от 10 /десет/ години.

III. ЦЕНА И УСЛОВИЯ НА ПЛАЩАНЕ:

1. Месечната наемна цена е в размер на 3 479 /три хиляди четиристотин
седемдесет и девет/ лева, без ДДС.

2. Плащането на месечната наемна цена, ведно с дължимия ДДС се извършва до десето число на текущия месец, по банкова сметка на Община Бургас в “Общинска банка” АД, клон Бургас - BIC SOMBBGSF, сметка BG 08 SOMB 91308424151744, код за вид плащане 44 41 00.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ:

1. Наемодателят е длъжен да предаде на Наемателя имота в състоянието, в което към датата на откриване на конкурса, като за целта се съставя и подписва приемо-предавателен протокол.

2. Наемодателят е длъжен да приеме направените от Наемателя трайни подобрения в имота, при условие, че те съответстват на одобрената от Наемодателя предварителна количествено-стойностна сметка. Кметът на община Бургас назначава Комисия, която има право да приеме или да откаже да приеме направената инвестиция. В случай на неприемане на направената инвестиция Наемателят заплаща определеният в т.Ш. 1 месечен наем, без да му се приспадат разходите за инвестицията,.

3. Наемодателят има право на достъп до имота, във връзка с осъществяване на контрол по изпълнението на настоящия договор.

4. Наемодателят има право да задържи депозитите за лотовете, за които е сключен договор до изтичане на 10 годишния срок на същия, без да дължи лихва за периода на задържане.

5. Наемодателят има право, след прекратяване действието на настоящия договор, да получи имота в състоянието, в което го е предал, ведно с направените в имота подобрения, като се отчете овехтяването, което се дължи на обикновената употреба.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ:

Задължения свързани с храненето

1. Наемателят е длъжен да организира храненето в ученическия стол и/или павилион съобразно съответните нормативните актове: Закона за храните (обн. ДВ бр.90 от 15.10.1999 г.), изм. и доп. бр.31 от 13.04.2007г., в сила от 13.04.2007 г.; Наредба № 1/26.01.2016 г. за хигиената на храните, издадена на основание чл. 17, ал. 2 от Закона за храните; Наредба №37/ 21.07. 2009 г. за здравословно хранене на учениците на МЗ; Наредба №9/16.09.2011 г. за специфичните изисквания към безопасността и качеството на храните, предлагани в детските заведения и училищата, изд. от МЗХ, изм. и допълнение от 03.11.2015 г.; Наредба №16/28.05.2010г., изм. бр.71 от 13.09.2011г. за изискванията за качество и контрол за съответствие на пресни плодове и зеленчуци издадена от МЗХ; Наредба за изискванията за етикетирането и представянето на храните и др.

2. Наемателят е длъжен да осигури качество на влаганите хранителни продукти ястията съобразно изискванията на действащите нормативни актове, за което гарантира със сертификат за качество, произход и годност от производител към момента на всяка доставка. Качеството на предлаганата храна и количеството на влаганите продукти подлежи на контрол от органите, оторизирани в дейността с нормативни документи.

3. Наемателят е длъжен да доставя продукти, съпроводени със сертификати за качество, издадени от съответните надлежни органи.

4. Наемателят е длъжен да предлага храна в столовете, приготвена, съгласно изискванията на „Сборник репепти за ученическите столове и бю ф ети ”, и здателство

Техника, издаден 2012 г. или по-ново аналогично издание; да приготвя закуските и ястията, съобразени със съвременните изисквания за осигуряване на здравословно хранене на учениците.

5. Наемателят е длъжен да се изготвя меню за ученици със заболявания, които се нуждаят от специализирано меню.

6. Наемателят е длъжен да разкрие минимум 2 (два) броя работни места за кухнята-майка (минимум един готвач, един помощник-готвач) и минимум 2 (два) броя работни места за разливочната като по този начин обезпечи правилно осъществяване на дейността на ученическото столово хранене и да ги поддържа за срока на действие на договора.

7. Наемателят е длъжен ежедневно да предлага минимум два варианта за избор на храна.

При възможност да предлага и натурални напитки в обекта - фрешове и смутита.

7.1. Да предлага безплатен обяд на учителите, придружаващи класа в стола за обяд при минимум 70% посещаемост;

7.2. Да предлага по избор минимум два вида салати, два вида супи, два вида ястия (едното задължително безмесно), аламинути, плодове, плодови салати и десерти, няколко вида хляб, както и приготвяне на диетично меню по предварителна заявка;

7.3. Само в наетите училищни столове Наемателят може:

- Да доставя на учениците плодове и зеленчуци по схемата „Училищен плод“ с осигурено финансиране от ДФЗ до края на програмния период;

- Да доставя на учениците по схема „Училищно мляко“ с осигурено финансиране от ДФЗ до приключване на програмния период;

- Да доставя по програмата подкрепителна закуска за учениците от I - IV клас и/или поевтиняване на обедното хранене за учениците;

- Да участва във всички нови проекти и програми, свързани със здравословното хранене, които предстои да излязат през периода, за които са наети ученическите столове.

Б. Задължения, свързани с оборудване на кухненския блок:

1. Наемателят е длъжен при регистрирани кухни - разливочни, да осигури топла храна до обекта, като за целта е необходимо да осъществи безопасен превоз на готовата храна в термофонни съдове или термокутии за транспортиране и запазване на температурен баланс на продуктите в кетъринга за съхранение на топла храна за кухните - разливочни, като същите да отговарят на изискванията по НАССР, съгласно изискванията на БАБХ, както и да осигури възможност за подгриване на храната.

2. Наемателят е длъжен да осигури необходимата хладилна база за разделно съхранение на хранителните продукти.

3. Наемателят е длъжен да оборудва кухненския блок със съвременен кухненски инвентар.

4. Наемателят е длъжен да осигури нова трапезна посуда (порцеланови съдове или алпака, салфетници по масите) за столовото хранене на учениците.

5. Наемателят е длъжен във всяка разливочна при възможност, да обособи място за подготовка на плодове и зеленчуци, където да приготвя свежите салати и плодове за витрината.

В. Задължения свързани с оборудване на търговска зала за организиране на ученическо столово хранене:

1. Наемателят е длъжен да извърши ремонт на търговската зала по предложения от него идеен проект и в размер на предложените от него инвестиции в срок до първия учебен ден - 15.09.2016 г. Допълнителни инвестиции в кухненски блок могат да бъдат извършени по-късно в посочени от кандидата срокове. Предложените инвестиции ще се приспадат от предложеният наем до изчерпване стойността на направените подобрения.

2. Наемателят е длъжен да обзаведе търговската зала с нови маси и столове за хранене, цветни леки конструкции за лесно почистване и дезинфекциране по предварително предложени от него идеен проект.

3. Наемателят е длъжен да обособи (при възможност) отделен кът за хранене на учениците от първи клас.

4. Наемателят е длъжен да осигури задължително обслужване на учениците от първи клас от персонала в ученическия стол.

5. Наемателят е длъжен задължително да обособи линия на самообслужване във всеки обект по предварително одобрен проект от наемодателя, която включва топли и студени витрини, елементи за хляб и прибори, касов модул, ловаратори и др. модули по направеното от него предложение.

6. Наемателят се задължава да използва система за електронно управление на училищните столове, след изграждане и предоставяне от Община Бургас, срещу първоначална инсталационна такса за софтуера и хардуера, включваща електронна документация и първоначално обучение на персонала. Ползването на програмния продукт изисква заплащането на месечен лиценз за всяка работна станция, който включва: достъп до технически ресурси и техническа поддръжка, анализ и разрешаване на проблеми, актуализация на софтуерния продукт и документация, хардуерна и софтуерна поддръжка на системните сървъри.

Г. Задължения, свързани с реализирането на инвестицията и ползването на имота:

Наемателят е длъжен:

1. Да изготви инвестиционен проект за отремонтване на обекта със съответните количествено-стойностни сметки (КСС) за видовете и количествата строително-монтажни работи, които ще извърши в обекта, в обем и съдържание, при спазване на всички изисквания на действащата нормативна уредба и при съобразяване с възникналите авторски права във връзка с одобрения и реализиран проект на сградата. КСС следва да са съобразени с предложените от участника инвестиции в лева. Задължително е, всички количествено-стойностни сметки (КСС) да бъдат придружени от анализни цени.

2. Да извърши инвестицията не по-късно от 3 (три) месеца, от влизане в сила на договора като инвестициите в трапезариите на училищните столове следва да се извършват в срок до 15.09.2016 г., а допълнителните инвестиции в кухненските блокове могат да бъдат извършени по-късно в посочени от наемателя срокове.

3. Да извърши строителните работи по представените за съгласуване с Община Бургас идейни проекти по т. 1.1 и 1.2 за своя сметка.

4. Да осигури гаранционен срок за изпълните ремонти и всички дейности по идейните проекти по т. 1 за срока на договора за наем, като отстранява възникналите увреждания в обекта във връзка с тях, изцяло за своя сметка, за периода на договора.

5. При реализация на проектите да съобразява указанията на Община Бургас относно специфичните изисквания към вложените материали с оглед запазване качеството на ремонтните дейности.

6. Да представи за одобрение от Наемодателя техническите и инвестиционни проекти и КСС в 1 (едно) седмичен срок от подписване на договора.

7. Да заплаща всички разходи, свързани с извършване на дейността

8. Да състави в срок, всички протоколи и книжа в процеса на ремонта

9. Да съобщи незабавно на Наемодателя за посегателства на трети лица върху имота и за причинените повреди.

10. Да осигурява достъп до имота на Наемодателя и компетентните органи, във връзка с осъществяване на контрол по изпълнението на настоящия договор.

11. Да застрахова имота ведно с извършените в него подобрения за всички застрахователни рискове, в полза на Община Бургас. Да представи на Наемодателя застрахователната полица в 7 (седем) **дневен** срок от подписване на застрахователния договор.

12. Наемателят е длъжен, в седемдневен срок, считано от датата на прекратяване на настоящия договор, да предаде имота на Наемодателя, ведно с направените подобрения, за което се съставя приемо-предавателен протокол, подписан от страните.

13. След прекратяване действието на настоящия договор, всички съоръжения и подобрения остават в собственост на Наемодателя.

14. Наемателят е длъжен да ползва имота, според предназначението му и да спазва всички нормативни изисквания, свързани с експлоатацията му.

15. Наемателят е длъжен да поддържа за своя сметка изправността на техниката □ съоръженията от кухненския блок и предоставения инвентар, посочени в приемо-предавателния протокол.

16. Наемателят е длъжен да заплаща редовно и в срок всички разходи, свързани □ експлоатацията на имота - вода, ел. енергия, такса смет, както и необходимите и полезни разноски за поддържане на общите части в етажната собственост и други.

17. Наемателят е длъжен да заплаща всички разходи по издаване на съответните разрешителни за извършване на дейността, като поема всички отговорности, свързани с изискванията на нормативните документи на РЗИ, БАБХ, Областна инспекция по труда □ др. държавни и общински институции, свързани с дейността на обекта и да осигури необходимите разрешителни за своевременното започване на дейността.

18. Наемателят е длъжен, за своя сметка, да поправя всички виновно причинени от него вреди на имота.

19. Наемателят е длъжен да осигурява достъп до имота на Наемодателя и компетентните органи, във връзка с осъществяване на контрол по изпълнението на дейността.

20. Наемателят няма право да преотдава, да преотстъпва за ползване на трети лица, както и да ползва по договор или друг начин, съвместно с трети лица, имота или части от него.

21. Наемателят е длъжен, в седемдневен срок, считано от датата на прекратяване на настоящия договор, да предаде имота на Наемодателя, ведно с

направените подобрения, за което се съставя приемо-предавателен протокол, подписан от страните.

22. Основни и текущи ремонти, реконструкции, преустройства и подобрения в имота, които се извършват от наемателя, изцяло за негова сметка, след прекратяване действието на договора, остават в собственост на наемодателя и наемателят няма право да претендира за заплащането им, нито да иска прихващане с наемната цена.

23. Наемателят е длъжен ежемесечно в срок до 10-то число на следващия месец да внесе за предходния месец в Община Бургас, предложеният при кандидатстването месечен наем, при остатък след приспадане на инвестицията за целия период.

24. Инвестициите на фирмите наематели се приспадат от наема при представени съответни документи и фактури след проверка на обектите и положително становище от комисията по т.IV. 2 от настоящия договор. Транспорта при наетите столове - разливочни е за сметка на фирмата наемател и не се приспада от наемната цена.

25. Констатираните при предаване на имота повреди и липси се отстраняват от наемателя за негова сметка или се заплащат от последния по пазарни цени, най-късно в 15-дневен срок от датата на предаване на имота.

VI. САНКЦИИ И НЕУСТОЙКИ:

1. Наемателят дължи неустойка в двукратния размер на месечната наемна цена при непредставяне в 1 (едно) месечен срок от подписване на договора, на Наемодателя на техническите и инвестиционните проекти и количествено-стойностна сметка.

2. При неизпълнение на задължението за реализиране на инвестицията, в предложения срок Наемодателят има право да задържи внесенния депозит за съответния лот.

3. Наемателят дължи неустойка в двукратния размер на наемната цена при неизпълнение, на което и да е от останалите задължения по раздел V от настоящия договор.

4. Наемодателят има право отделно да претендира вреди и пропуснати ползи.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА:

Настоящият договор се прекратява:

1. С изтичане на срока му. „
2. По взаимно писмено съгласие на страните.
3. При погиване на имота.
4. Едностранно, от Наемодателя, с 1-месечно предизвестие, при неизпълнение на инвестицията в 3 (три) месечен срок от сключване на договора.
5. Едностранно, от Наемодателя, поради лошо управление на Имота от страна на Наемателя.

VIII. ДРУГИ УСЛОВИЯ:

1. Наемодателят няма задължения по опазване и съхраняване на стоково-материалните ценности, намиращи се в Имота, както и не носи отговорност за причинени щети на същите.

2. За неуредени въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България.

3. Неразделна част от договора е офертата на Наемателя от проведения конкурс, обявен със Заповед №1356/19.05.16 год. на Кмета на Община Бургас..

4. Адресите за кореспонденция между страните по настоящия договор са както следва: Община Бургас, гр. Бургас, ул/ 'Алекса̀ндро века" № 26, тел: 056 907 220 и „ТОДОРКА ЙОРДАНОВА“ ЕООД, гр.Бургас, кв. Ветрен, ул. „Алекса̀ндър Стамболийски“ 7а, лице за контакт - Василка Тодорова Попова, тел: 0897 -----12.

5. Всяка от страните по настоящия договор е длъжна незабавно да уведоми другата при промяна на адреса си. В противен случай всяко изпратено съобщение се смята за получено, считано от датата на изпращането му, ако е изпратено на последния известен адрес.

6. Възникнали между страните спорове по тълкуването и изпълнението на настоящия договор се решават по пътя на преговорите, а при непостигане на съгласие - от компетентния съд в гр.Бургас.

Настоящият договор се състави и подписа в четири еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните и два за Агенцията по вписванията.