

## ДОГОВОР

№ .....Г.

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЕКТ – ИЗКЛЮЧИТЕЛНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ МОРСКИ ПЛАЖ ”СЛЪНЧЕВ БРЯГ-СЕВЕР”, РАЗПОЛОЖЕН НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА НЕСЕБЪР, ОБЛАСТ БУРГАС

Днес, .....г. в гр. София на основание чл. 7, ал. 5 от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие и чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 19, ал. 1 от Закона за държавната собственост, чл. 13, ал. 4 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и Заповед № ...../..... г. на министъра на туризма се сключи настоящият договор за наем между:

1. Държавата, представлявана от г-жа – министър на туризма, наричан накратко **“НАЕМОДАТЕЛ”**

и

2. ...., ЕИК....., със седалище и адрес на управление:....., представлявано от....., наричан накратко **“НАЕМАТЕЛ”**

### 1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване обект – изключителна държавна собственост, представляващ морски плаж ” Слънчев бряг-север”, находящ се в община Несебър, област Бургас, с идентификатор 51500.505.93 по кадастралната карта и кадастралните регистри на землище гр. Несебър, община Несебър, област Бургас и определените с геодезически измервания граници на морския плаж, нанесени в специализираната карта и регистри на обектите по чл. 6, ал. 4 и 5 по Закона за

устройството на Черноморското крайбрежие, приети с протокол № 6 от 02.11.2011 г. Общата площ на морския плаж е 147 860 кв. м, определена въз основа на данните от приетата специализирана карта на морския плаж и чрез съвместяване с данните от актуалните кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на поземлен имот с идентификатор 51500.505.93 и с активната плажна площ по по § 1, т. 5 от Допълнителни разпоредби на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие представлява територия от 144 025 кв. м. Активната плажна площ е с точки по границите от № 1 до № 1 791 включително, определени в координатна система „Българска геодезическа система 2005“ наричан за краткост „морски плаж“, срещу което НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща наемна цена по реда и при условията, указани в настоящия договор

1.2 Морският плаж е с дължина на бреговата линия 2 137 метра с точки по границите определящи общата площ от № 1 до № 1 851 включително, определени в координатна система „Българска геодезическа система 2005“.

1.3. Активната плажна площ на морския плаж по т. 1.1. е в размер на 144 025 кв. м и е с функционално предназначение за рекреационна дейност, като промяната на предназначението ѝ е недопустима. От Активната плажна площ са изключени следните площи:

- площта на установените пясъчни дюни в размер на 964 кв. м
- площта, заета от обекти на инфраструктурата в размер на 2 871 кв. м, представляващи : бетонова площадка, с площ от 512 кв. м, инфраструктура пред хотел „Дюни“, с площ от 1 081 кв. м, крайбрежна алея, с площ от 329 кв. м, стълби, с площ от 10 кв. м, пирс (мостик), с площ от 124 кв. м, сгради, нанесени в кадастралната карта с обща площ – 815 кв. м.

1.4. Върху активната плажна площ на морския плаж по т. 1.2. НАЕМАТЕЛЯТ упражнява правата и задълженията си по този договор, включително при определяне на общата площ на преместваемите обекти и съоръжения, съгласно чл. 10, ал. 7 от ЗУЧК и допълнителната търговска площ на морския плаж, съгласно чл. 10, ал. 8 от ЗУЧК.

1.5. Принадлежност на морския плаж по т. 1.1. е прилежащата към него акватория с широчина 200 м, измерена от бреговата линия.

## **2. СРОК НА ДОГОВОРА**

2.1 Договорът се сключва за срок от 5 /пет/ .

2.2 Договорът влиза в сила след окончателно приключване на процедурата по изземване на обекта – морски плаж „Слънчев бряг-север“, община Несебър, област Бургас по реда на чл.78, ал.3, т.1 от Закона за концесиите.

2.3. Срокът по т. 2.1. тече от датата на влизане в сила на договора.

2.4. Настоящият договор не може да бъде продължен с взаимно писмено споразумение между страните.

### **3. ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ОБЕКТА**

Морският плаж по т. 1.1. е изключителна държавна собственост и не може да бъде предмет на каквито и да било разпоредителни сделки.

### **4. ЦЕНА И ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО ДОГОВОРА**

4.1. Годишната наемна цена за първата година, постигната след проведен на .....търг с тайно/явно наддаване е в размер на ...../...../ лева, с включен ДДС.

4.2. НАЕМАТЕЛЯТ е заплатил на .....г. на НАЕМОДАТЕЛЯ сума, в размер на ..... /...../ лева, която заедно с внесения депозит в размер на ...../...../ лева, представляват наемна цена за първата година в пълния й размер.

4.3. За всяка следваща година за срока на договора за наем, годишната наемна цена се индексира, съгласно Методиката за определяне на минималния размер на наемната цена за морските плажове по реда на чл. 8, ал. 2 и 3 от ЗУЧК, приета с Постановление № 9 от 19.01.2015 г. на Министерския съвет /обн., ДВ, бр. 7/2015 г./.

4.4. Всяко следващо плащане на годишната наемна цена се извършва в срок до 15 февруари на съответната година по следната сметка:

**IBAN BG71 BNBG 9661 3000 1171 01, BIC: BNBGBGSD**

4.5. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ гаранция за изпълнение на договора. Гаранцията се представя под формата на безусловна и неотменяема банкова гаранция.

4.5.1. За първата година от срока на договора гаранцията е в размер на 30% от наемната цена по т. 4.2. и се предоставя в срок до 14 дни от влизане в сила на договора за наем.

4.5.2. За всяка следваща година от договора за наем гаранцията за изпълнение е в размер на 30% от наемната цена по т. 4.3. и се предоставя от НАЕМАТЕЛЯ в срок до 31 март на съответната година.

4.6. Гаранцията за изпълнение по т. 4.5. е валидна до 31 декември на съответната година.

4.7. В случай на пълно неизпълнение или забавено или частично изпълнение на което и да е от договорните задължения от страна на НАЕМАТЕЛЯ, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да събере дължимите неустойки по т. 8 от настоящия договор чрез усвояване на гаранцията по т. 4.5.

4.8. В случай на пълно или частично усвояване на банковата гаранция по т. 4.5., НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен в срок до 10 дни от получаване на уведомлението за усвояване на гаранцията да допълни нейния размер до първоначално определения.

## **5. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

5.1. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен:

5.1.1. да предаде морския плаж на НАЕМАТЕЛЯ с приемо - предавателен протокол в 14-дневен срок от подписване на договора.

5.1.2. да не пречатства НАЕМАТЕЛЯ за ползването на морския плаж, освен в случаите, изрично предвидени в закон и/или този договор.

5.1.3. да осигури необходимо съдействие на НАЕМАТЕЛЯ при взаимоотношенията му с органи на изпълнителната власт в случаите, когато това е необходимо.

5.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:

5.2.1. да получава годишния наем в размер и срок, определени в договора.

5.2.2. да изисква от НАЕМАТЕЛЯ пълно и точно изпълнение на задълженията по договора;

5.2.3. да упражнява контрол по изпълнението на задълженията на НАЕМАТЕЛЯ по всяко време, както и да изисква копия от договорите на НАЕМАТЕЛЯ с негови подизпълнители;

5.2.4. на достъп на морския плаж и до всички преместваеми обекти на територията на плажа независимо, чия собственост са те.

5.3. При осъществяване на контролните си функции по договора НАЕМОДАТЕЛЯТ, чрез служителите от Министерството на туризма или чрез друго упълномощено лице може безпрепятствено да извършва проверка на дейността и документацията на НАЕМАТЕЛЯ и негови подизпълнители, свързани с изпълнението на договора.

5.4. При извършване проверки на място по изпълнение на задълженията по настоящия договор, лицата по т. 5.3. съставят и подписват констативни протоколи за направените констатации, свързани с изпълнението на този договор. Екземпляр от протокола се предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за запознаване с констатациите като присъствието на същия (или негов представител) при осъществяването на проверките не е задължително.

5.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ е собственик на приращенията върху морския плаж, независимо дали са резултат от естествени процеси или от човешка дейност.

## **6. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

6.1. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:

6.1.1. да се грижи за морския плаж с грижата на добър стопанин, като осъществява дейностите по експлоатация, съгласно действащата нормативна уредба;

6.1.2. да заплаща индексирана наемна цена при условията и в срока по т. 4.1. - 4.4. от настоящия договор;

6.1.3. да предоставя ежегодно на НАЕМОДАТЕЛЯ гаранцията по т. 4.5. при условията и сроковете от настоящия договор;

6.1.4. да осъществява дейностите по управление и поддържане на предоставения му под наем морски плаж за своя сметка и на свой риск.

6.1.5. да спазва всички нормативни изисквания, регламентиращи дейността му и да изпълнява предписанията и разпорежданията на контролните органи и упълномощените от НАЕМОДАТЕЛЯ в тази връзка лица.

6.1.6. след изтичане на срока на договора или при неговото предсрочно прекратяване да предаде морския плаж на НАЕМОДАТЕЛЯ в срок до 14 дни с подписан между страните приемо-предавателен протокол;

6.1.7. да не ползва съвместно по договор с трети лица или преотдава под наем целия или части от морския плаж;

6.1.8. да осигури за своя сметка техническо оборудване на морския плаж, съгласно ЗУЧК със съоръжения, технически средства и преместваеми обекти за извършване на задължителните дейности по § 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на ЗУЧК по осигуряване на водно спасяване, по обезопасяване на прилежащата акватория, здравно и медицинско обслужване и санитарно-хигиенно поддържане на плажа в периода от време не по-късно от 1 юни и не по-рано от 30 септември на съответната календарна година;

6.1.9. за времето извън периода по т. 6.1.8. да осигури за своя сметка почистването на морския плаж и необходимите технически средства и съоръжения за обозначаване на плажа като неопасен;

6.1.10. При изпълнението на дейностите по настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да осигури на морския плаж:

а) свободен и безплатен достъп, както и свободно ползване на морския плаж и прилежащата акватория;

б) не по-малко от петдесет на сто от активната плажна площ за свободно разполагане на плажни принадлежности от посетителите;

в) водно спасяване, включващо осигуряване на нормативно определения брой спасители и спасителни постове и осигуряване на нормативно определеното оборудване (инвентар и съоръжения) на спасителния пост/спасителната станция;

г) обезопасяване на прилежащата акватория с широчина 200 м;

д) здравно и медицинско обслужване, свързано с оказване на първа медицинска помощ на посетителите на плажа, включващо осигуряване на нормативно определените медицинско

звено и медицински персонал и нормативно определеното устройство и обзавеждане на медицинското звено;

е) санитарно-хигиенно поддържане на морския плаж;

ж) поставяне на нормативно изискваните указателни табели с информация за морския плаж;

з) опазване на обществения ред и на здравето и спокойствието на посетителите на плажа;

и) достъп на хората с увреждания – в случай, че релефните особености на морския плаж по т. 1.1. го допускат;

6.1.11. НАЕМАТЕЛЯТ има право на експлоатация на обекта на настоящия договор, като сам или чрез подизпълнители предоставя възмездно на посетителите следните услуги:

1. предоставяне на плажни принадлежности;

2. услуги за бързо обслужване;

3. спортно-развлекателни услуги;

4. водноатракционни услуги;

5. медицински и рехабилитационни услуги.

6.1.12. За осигуряване на експлоатацията НАЕМАТЕЛЯТ има право:

1. да обозначи границите на морския плаж по начин, осигуряващ отграничаването му от съседните имоти, без да поставя трайни огради и заграждения, вкл. декоративни прегради към съседния морски плаж;

2. да предоставя отделни дейности по експлоатацията на подизпълнители;

3. да поставя преместваеми обекти и съоръжения и да ги свързва със съществуващите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура с временни връзки съгласно нормативните изисквания;

4. да отдава под наем преместваеми обекти и съоръжения;

5. свободно да определя цените на услугите.

6.1.13. Копие от договорите с подизпълнителите по т. 6.1.11., както и за извършването на дейности по управлението и поддържането на морския плаж, се предоставят на НАЕМОДАТЕЛЯ в 14-дневен срок от сключването им. За задълженията на подизпълнителите, НАЕМАТЕЛЯТ отговаря като за свои.

6.1.14. Общата площ на преместваемите обекти и съоръжения, поставени върху морския плаж, не може да надвишава площта, посочена в чл. 10, ал. 7 от ЗУЧК, както и ползваната допълнителна търговска площ извън площта по ал. 7 не може да бъде повече от площта по чл. 10, ал. 8 от ЗУЧК.

6.1.15. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да постави преместваеми обекти и съоръжения, в т.ч. ползваната допълнителна търговска площ по чл. 10, ал. 8 от ЗУЧК, след разрешение от главния

архитект на общината, въз основа на одобрена от министъра на туризма по реда на чл. 13, ал. 3 от ЗУЧК специализирана схема на преместваемите обекти и съоръжения.

6.1.16. Преди изменение на броя, вида, площта и местоположението на обектите и на допълнителните търговски площи, НАЕМАТЕЛЯТ следва да представи нов проект на схемата по т. 6.1.15. за одобряване от министъра на туризма.

6.1.17. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да не допуска паркиране и престой на каравани, кемпери, колесари и други подобни превозни средства на територията на морския плаж, с изключение на тези, които се използват с предназначение за здравно и за санитарно-хигиенно обслужване, за водноспасителна и за спортно-развлекателна дейност, за бързо обслужване и за поддържане на морския плаж.

6.1.18. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да не извършва и да не допуска извършването от трети лица на незаконно строителство или други действия и дейности на територията на морския плаж, които могат да унищожат, увредят или променят качеството и количеството на плажната ивица и да увредят околната среда.

6.1.19. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да приеме безусловно изменение на клаузите по настоящия договор при изменения на специализираната карта по чл. 6, ал. 7 от ЗУЧК или на кадастралната карта, или на идентификатора на морския плаж.

6.1.20. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да осигури постоянен свободен и безплатен достъп на гражданите на морския плаж, като не събира под каквато и да е форма входни такси или друго заплащане, свързано с достъпа.

6.1.21. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да осигури не по-малко от петдесет на сто от активната плажна площ за свободно и безплатно разполагане на плажни принадлежности от посетителите, като по никакъв начин не възпрепятства ползването и не събира плащане под каквато и да е форма в тези части на морския плаж, като осигури следното:

1. Местоположението на свободните площи върху активната плажна площ се показва в специализираната схема на преместваемите обекти и съоръжения. Зоната на активната плажна площ за свободно разполагане на плажни принадлежности от страна на посетителите да е равностойна като достъп до морето със зоните с разположени от НАЕМАТЕЛЯ плажни принадлежности, които той предоставя възмездно на посетителите на морския плаж.

2. Зоната да се обозначи на морския плаж и на указателните табели, поставяни от НАЕМАТЕЛЯ на морския плаж по чл. 10, ал. 6 от ЗУЧК.

6.1.22. Наемателят е длъжен в 10-дневен срок от влизане в сила на договора за наем да представи за съгласуване от НАЕМОДАТЕЛЯ програма за организацията на водноспасителната дейност, придружена от схема за охраняваните части от прилежащата акватория на морския плаж.