ДОГОВОР ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ № ……

Днес, …… в гр. София се сключи настоящия договор между:

1. **……** , ЕИК/ЕГН **……** , Адрес: София,…….., наричан по-долу **ВЪЗЛОЖИТЕЛ** от една страна, и
2. **25 Кадъра ООД**, ЕИК BG205271025, София, 1584, ж.к. Левски Зона Г, блок 4, вход В, ап. 63, МОЛ Захари Миленков, от друга страна, наричан по-долу **ИЗПЪЛНИТЕЛ/УПРАВИТЕЛ**, се сключи настоящият договор за управление, контрол и отдаване под наем на недвижим имот.

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** възлага, а **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема да управлява от негово име и за негова сметка, срещу възнаграждение, чрез отдаване под наем собствените на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** недвижими имоти, както следва: …….., с индентификатор ……..,

1.2. Под “управление на имота” двете страни ще разбират: **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** да представлява **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** в неговите права и задължения в качеството му на НАЕМОДАТЕЛ при отдаване краткосрочно и/или средносрочно на имота през платформите за краткосрочен наем, а именно AirBNB, Booking.com, Book.Rentify.bg, Flatio, предмет на настоящия договор, под наем на трети физически и/или юридически лица, да действа лично и за сметка на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, съгласно условията на Договора за наем. Това задължение на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** не отменя правата и задълженията на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, произтичащи от правото му на собственост върху имота. Тази дейност **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** ще осъществява срещу възнаграждение, дължимо съгласно т. 1.3. и т. 1.4. от този договор, в срок от 10 (десет) работни дни, считано от издаването на месечната фактура за извършената услуга.

1.3. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** дължи на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** комисионна такса в размер на 18 % без ДДС (осемнадесет процента без ДДС) от договорената наемна цена, която постъпва по сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, след удържани такси от съответната платформа използвана за резервацията.

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ поема отговорноста, всекидневно да :

- Всекидневно обновяване на цените в календара, чрез динамичен софтуер за ценообразуване.
- Скоростна комуникация до 1 час с предстоящи и настоящи гости на обекта.
- Задължителна проверка на състоянието на апартамента веднъж месечно.
- Предоставяне на локални гайдове, свързани с места за посещение и ресторанти, за всеки нов гост.
- Активиране на промоции при нужда.
- Аналитична таблица за финанси, базирана на месечното представяне на апартамента.
- Зареждане с консумативи, които след предоставяне на месечната таблица, да бъдат заплатени от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**.
- Следене и отговор на оценки, оставени след престоя на гостите.

1.4. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** ще заплаща на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** освен посочената комисионна в т. 1.3. и такса почистване, заплатена от наемателя на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** след края на всеки престой. Таксата за почистване за резервации е 45 EUR без ДДС.

1.5. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** дължи на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** също и такса за консумативи, необходими и заредени в рамките на календарния месец в апартамента. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да води стриктен отчет на зареденото спрямо нуждите и да информира **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

1.6. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема като базова наемна цена за отдаване под наем на имота по чл. 1 за една нощувка в размер на ……. EUR.

1.7. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** може да договаря цена, различна от цената по т. 1.6., на база сравнителен анализ на наемните цени на сходни имоти с имота/имотите, предмет на настоящия договор. Ако тя се различава с повече от 15% (петнадесет процента) от посочената, същият се задължава да съгласува това с **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

1.8. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** дължи на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** сумите, получени от резервации, влезли през booking.com, свързани с допълнителната застраховка на жилището му, като тази сума бива заплатена от всеки гост към всяка резервация и не е за сметка на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.Услугата е по желание на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** и би могла да бъде активирана или де-активирана по всяко време. Сумата се определя от броя нощувки към всяка резервация, като таксата за единична нощувка е 3.8 EUR без ДДС , плюс такса от 10.5 EUR без ДДС. В тази цена фирма „25 Кадъра “ ООД подсигурява защита от 500 EUR до 50 000 EUR.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

2.1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** се легитимира като собственик на описания в т. 1.1. от настоящия договор недвижим имот с документи за собственост, а именно: Нотариален акт, договор за наем или документ за наследство.

2.2. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** се задължава да предостави правата за управление и отдаване под наем на недвижимия си имот, предмет на настоящия договор, единствено на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** за срока на този договор.

2.3. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** има право да получава всякакъв вид информация за изпълнението на наемните отношения от наемателя, движението на наемните цени на пазара за недвижими имоти, консултации относно определянето на оптимална цена за неговия имот за срока на този договор и други.

2.4. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** поема за своя сметка всички трайни подобрения, обзавеждане и ремонтни дейности, свързани с имота, повреди на инсталации, общи части на сградата, данъци и такси, свързани със собствеността на имота (данък „сгради“, такса „смет“ и други финансови задължения), които могат да бъдат определени във връзка с получаваната от него наемна цена и произтичащи от правото му на собственост.

2.5. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** декларира, че към датата на подписване на настоящия договор е законен собственик на недвижимия имот и че за него няма никакви пречки да предостави за управление на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** имота за целия период на договора.

2.6. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** е длъжен да не възпрепятства **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** при изпълнение на задълженията си по този договор.

2.7. **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** заплаща всички консумативни разходи (ел. енергия, отопление, вода, входни такси, телевизия и др.) по време на срока на договора.

2.8 **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** има право, да посещава имота си по всяко време в което апартамента е свободен от наематели, както и да използва имота за свой собствени цели, гости и роднини, като за целта уведоми писмено ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ, за дати необходими за целта.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

3.1. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да консултира и съгласува с **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** цената на отдаване на имота.

3.2. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема и се задължава да извърши всички възможни действия за настаняването на наемател в имота, да осигурява поддръжката на имота, води надлежна комуникация с настанените в имота лица, да подбира съответните лица (туристи) със задоволителен кредит на доверие, както и да информира **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, при наличието на въпроси.

3.3. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да се грижи и следи за състоянието на имота на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, като уведомява **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** за нанесени повреди от страна на наемателите и да подава оплаквания/жалби от името на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** към съответните наематели или използваните платформи за наемане. Да изисква от наемателите възстановяване и заплащане на нанесените вреди след като е съгласувал сумата с **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

3.4. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да предаде за ползване имота на наемателя съгласно уговореното с **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

3.5. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** има право да подписва и договаря условията на наемния договор от името на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

3.6. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** има право да заменя наемателите в имота с други, при закъсняване плащането на наема, при нарушаване на допустимия брой наематели в имота, при замяната им с други без съгласието на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, при системно нарушаване на реда за ползване на жилищен имот в сграда с режим на етажна собственост и други.

3.7. Във връзка с поетите отговорности **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема да ги изпълнява точно и добросъвестно.

3.8. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** не носи отговорност за причинени вреди, виновно или небрежно от наемателя или трети лица, както и от природни бедствия, вандализъм или други посегателства върху имота, над които той няма контрол. В тази връзка **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да съобщава незабавно на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** и да предприеме от негово име нужните действия, свързани със задълженията на страните по Договора за наем.

3.9. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** има право да организира ежемесечно посещение на имота и добросъвестното ползване и поддържане на имота.

3.10. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да попълва стриктно данни за всички гости в електронния портал **ЕСТИ**, направили резервации на месечна база, като услугата е включена в цената за менажиране и не се таксува допълнително.

3.11. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** не осигурява счетоводни услуги, освен ако **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** не е пожелал изрично **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** да поеме счетоводството на приходите и разходите свързани с обекта.

IV. ОТГОВОРНОСТИ И НЕУСТОЙКИ

4.1. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** е длъжен да предостави всякакъв тип информация, свързана с управлението на имота на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**. Екипът, отговорен за обекта, ще бъде в следния състав:

- Захари Миленков – 0886666764, управител.
- Михаела Маврова – 0893345987, комуникации с гости, почиствания и консумативи.
- Христиана Петкова – 0883547893, обяви, цени, промоции и календари.

4.2. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** може да бъде достигнат както чрез телефонно обаждане на посочените по-горе номера, така и на имейл **office@rentify.bg**.

4.3. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да следи състоянието на имота, като при наличие на неизправност, липса или друг проблем незабавно да информира **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**. След информирането на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** е длъжен да предприеме действия по обезщетяване на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, като намеси оторизиран представител от платформите за краткосрочно отдаване на имоти, а именно AIRBNB, BOOKING,DIRECT BOOKING RENTIFY. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** е длъжен да предостави снимков, както и текстов материал към оторизирания отговор.

4.4. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да проследи цялото развитие при случай на неизправност, причинена от гост, както и да събере в полза на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** стойността от нанесената щета, причинена от неправилно

използване на имота. Обезщетението бива изплатено на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** по посочената от него банкова сметка. Изплащането става директно от оторизиран персонал на платформите за краткосрочно отдаване.

V. СРОК И НАЧИН НА ПРЕКРАТЯВАНЕ

5.1. Настоящият договор се сключва за срок от една година, с начало …… г. и край на изпълнението ……г.

5.2. Настоящият договор се подновява автоматично след изтичане на посочения в точка 5.1 срок, ако двете страни не са предявили искане за промяна или прекратяване в писмен вид.

5.3. Настоящият договор може да бъде прекратен предварително по взаимно съгласие между страните, изразено в писмен вид

5.4. Настоящият договор може да бъде прекратен с едномесечно писмено предизвестие при неспазване на условията, договорени в него, отправено от изправната страна към неизправната страна.

5.5. Във всички случаи на прекратяване **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** предава имота на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** съгласно Приемно–предавателния протокол № 1, като се вземе предвид естественото изхабяване и износване при ползването му от наемателите.

5.6 Във всички случаи на прекратяване, действия породени преди датата на прекратяване остават за изпълнение до изтичане на ангажиментите на страните.

VI. ДРУГИ УСЛОВИЯ

6.1. Всички анекси и допълнителни споразумения към настоящия договор следва да бъдат сключвани в писмена форма.

6.2. За всички неуредени в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство в Република България.

Настоящият договор се състави в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните, всеки със значението на оригинал, и се подписа както следва.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
……..

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
Захари Николаев Миленков

Този документ е създаден с *barsy.bg*