

Основи на гражданското право

Договор за наем

1. Същност на договора за наем

Договорът за наем е двустранен и възмезден. Страните по наемния договор са наемодател и наемател. Те могат да бъдат физически или юридически лица. За тези две страни възникват едновременно права и задължения, които точно и ясно се определят и конкретизират в договора в съответствие със Закона за задълженията и договорите. Основен принцип при сключване на наемен договор е договорната свобода.

Под наем могат да се отдават движими и недвижими имуществва. Когато се говори за движими имуществва е възможно и да става въпрос за лизинг. Лизингът е специална форма на наем, при която едната страна (наричана лизингодател) - собственик на даден актив, предоставя правото за ползването на този актив на втора страна (наричана лизингополучател) при определен срок и при конкретна схема на разплащане. След изтичане на срока по договора лизингополучателят става собственик на лизингования актив. Ако обаче става дума за оперативен лизинг, то тогава следва да се има предвид, че:

- Оперативният лизинг означава всъщност отдаване под дългосрочен наем.
- Както и при финансовия лизинг собственик на изделието е лизингодателят.
- Лизингополучателят заплаща периодични вноски за ползване на съответната вещь (наем).
- Наемателят се задължава да спазва определени изисквания при експлоатацията на изделието.
- Лизингополучателят никога не може да стане собственик на лизинговото имущество, защото при приключване на договора връща на лизингодателя изделието, което е ползвал под наем.

В договора за наем се посочват:

- предмет на договора;
- възнаграждението за наемодателя;
- срокът на действие.

Срокът обаче не е необходимо условие за наем. Ако той не е изрично уговорен и фиксиран се счита, че договорът е безсрочен. Срокът се определя свободно от страните, но не може да бъде за повече от 10 години.

2. Права и задължения по договора

Както вече бе споменато, договорът за наем поражда права и задължения:

В този смисъл, задълженията на наемодателя са:

- Да предостави на Наемателя предмета на договора единствено и само за временно ползване
- Срокът да бъде точно и ясно вписан в договора;
- Да получава определена сума от Наемателя за предоставеното му ползване на предмета на договора . Наемът следва да се формира на пазарна основа, на базата на търсенето и предлагането и съобразно реалните потребителски качества на имота. Вписва се и срокът за плащане на наема.
- За получената сума Наемодателят е длъжен да издаде квитанция. В договора може да се отрази възможността за изменение на наема и през какъв срок и на каква база (инфлация по данни на Националния статистически институт, промяна на минималната работна заплата, изменение пазара на наемите, и др.);
- Да предаде предмета на договора в състояние, отговарящо на ползването, за което е нает;
- Да състави приемно- предавателен протокол с опис на състоянието на предмета на договора , подписан и от двете страни.

- Да договори (при желание) вписване на клауза, с която Наемателят да се задължи да не преотдава предмета на договора на други физически или юридически лица;
- Да осигури спокойно ползване на предмета на договора от Наемателя и да го защитава от вмешателство на трети лица.
- Наемодателят не отговаря за недостатъците, за които Наемателят е знаел или е могъл да узнае.

Ако става въпрос за отдаване под наем на имот, то наемодателят не е длъжен да приеме луксозни подобрения на имота, направени от наемателя. Ако тези подобрения обаче са полезни и необходими, Наемодателят дължи разноските по реда на чл. 74, ал. 1 от Закона за собствеността.

Правата и задължения на наемателя са:

- Да иска привеждането на предмета на договора в състоянието, което е уговорено преди подписване на договора. Ако това не стане, да предяви иск към Наемодателя за корекция на уговорената наемна цена, за обезщетение или да развали договора;
- Да договори с Наемодателя отстраняване на съществуващи недостатъци по предмета на договора за сметка на дължимия наем за определен срок
- Да ползва предмета на договора според предназначението му и в определения в договора срок;
- Да плаща в срок (точно фиксиран в договора) наема и разходите, свързани с ползването на предмета на договора ;

Ако става въпрос за имот, то наемателя е длъжен да поддържа наетия имот в годно за ползване състояние, да отстранява повреди, които се дължат на обикновеното потребление (замърсяване на стени, течове на кранове, повреди в електро и ВиК инсталации, и др.). Също така, наемателя трябва да заплаща консумативните разноски, свързани с ползването на имота: вода, топло и електроенергия, телефон, асансьор, чистачка, и др.

Ако става въпрос за имот, то наемателя трябва да изпълнява наредбите за реда и управлението на етажната собственост, ако имотът е в етажна собственост и наемателя трябва да върне имота в състояние, в което му е предаден. Той дължи обезщетение за вредите, причинени по време на ползването, освен ако докаже, че те се дължат на причина, за която той не отговаря.

3. Срок и прекратяване на договора.

При безсрочен договор всяка от страните може да поиска прекратяване на договорните отношения с предизвестие от един месец.

При срочен договор наемните отношения имат действие до изтичане на срока. Ако след срока използването на имота продължи със знанието и без противопоставяне на Наемодателя, договорът се счита за продължен за неопределен срок. Ако продължението е без съгласие и явно Наемодателят се противопоставя, то Наемателят дължи обезщетение и изпълнение на задълженията, произтичащи от прекратяване на наемния договор.

Договорът може да бъде прекратен преждевременно от всяка от страните при неспазване клаузите му от другата страна. В договора може да се включи клауза за неустойка в случай на едностранно, преждевременно прекратяване на договора.

При прекратяване на договорните отношения Наемателят трябва да предаде предмета на договора на собственика, а не да го изостави. Ако постъпи така, той носи отговорността за повреди, които могат да настъпят от възможен безстопанствен период.

В договора за наем могат да се съдържат и договорености в различен смисъл от уредбата на закона.

Принципно, не се изисква задължително писмена или нотариална форма на договора. Писмената форма обаче е препоръчителна, тъй като тя има доказателствено значение. Данъкът върху предмета на договора се плаща от Собственика (Наемодателя), а не от Наемателя.

Съгласно чл. 229 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) срокът на наемните

отношения не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Ако договорът се сключи за повече от 10 години и не се впише в Нотариата, той е валиден, но има сила за 10 години.

При неизпълнение на договорните отношения Наемодателят може да предяви претенция към Наемателя, а в последствие може да се стигне и до прекратяването им. Често срещани нарушения са, когато Наемателят:

- не плаща изобщо наема;
- не плаща наема в определения срок.

В договора може да се впише клауза при забавяне на наема Наемателят да заплаща на Наемодателя неустойка, определена като процент от наема за месеца или като процент за всеки просрочен ден;

- застрашава със своите действия наетия имот (значително повреждане или разрушаване);
- съществено променя предназначението на имота. Например нает имот за офис се използва за бар;
- нарушава съществените си задължения. Съдът решава кои нарушения са съществени за даден случай.

При системни нарушения на договорните задължения от страна на Наемателя, Наемодателят отправя най-напред писмено предупреждение до Наемателя и ако той не се съобрази с него, може да бъде поискано прекратяване на договора. Ако двете страни взаимно не се разберат, ползването на имота може да бъде прекратено и чрез съда.

Наемодателят има две възможности да защити своите права при неплащане на наема от страна на Наемателя.

1. Наемодателят няма интерес да прекрати договора. Тогава той има право да претендира да се заплащат дължимите наеми заедно със законната лихва към тях до момента на плащането, както и съответните неустойки, ако това е предвидено в договора. Ако Наемателят не заплати доброволно тези суми, Наемодателят може да предяви иск пред съда.

2. Наемодателят решава да прекрати договора. Законът предвижда специални правила, които изправната страна Наемодателят трябва да спазва. Те са:

- Изпращане на писмено предизвестие до Наемателя. В него се дава подходящ срок за изплащане. Предизвестие трябва да съдържа изрично предупреждение, че след изтичане на срока, договора ще бъде прекратен. За доказателство, че предизвестие е получено от Наемателя, в практиката се използва най-често писмо с обратна разписка или нотариална покана. Ако Наемателят не плати след изтичане на указания в предизвестие срок, договорът автоматично се прекратява.

- Иск пред съда. Обикновено след прекратяване на договора Наемателят не напуска веднага и доброволно жилището. Въпреки това, Наемодателят няма право да изхвърли на улицата Наемателя, както погрешно се смята. Законът санкционира подобно поведение, квалифицирайки го като самоуправство. Необходимо е да се предяви иск пред съда за опразване на имота. В същото дело пред съда може да се поиска обезщетение за ползването на имота след прекратяване на наемния договор, както и заплащане на неплатените наеми и неустойки (ако е предвидено в договора).

4. Особени случаи при договора за наем

В практиката често се случва наемателите да са няколко. И тук възниква проблема как наемодателят следва да получава наема си.

Могат да се разгледат следните варианти:

- Няколко наематели обитават различни стаи от едно жилище и Наемодателят е сключил с всеки един от тях отделен договор. В този случай Наемодателят следи за изпълнението на задълженията на всеки договор и може да има претенции единствено към неизправния (най-често случващото се е някой да не плаща наема). Останалите наематели не трябва да бъдат засягани, независимо, че живеят в едно и също жилище.

- Предметът на договора е нает от няколко наематели, но Наемодателят е сключил с тях един договор. В случая задължението (плащането на наема) е делимо и ако някой от наемателите не плаща своя дял от наема, то Наемодателят не бива да бъде принуждаван да приеме частично плащане (чл. 66 от Закона за задълженията и договорите). Законът защитава Наемодателя и той може да развали договора, независимо че останалите (или част от тях) са били добросъвестни.

- Според Закона за задълженията и договорите (чл.228) Наемодателят се задължава да предостави на Наемателя една вещь за временно ползване (имот под наем), а Наемателят да му плати определена цена. Тези взаимоотношения трябва да са оформени в договор. Наемателят се третира като неизправна страна, ако не изпълнява основното си задължение по договора да плаща наема. По закон санкционирането може да се осъществи преди всичко с лихвите, които дължи Наемателят върху неплатения наем от деня на забавянето (чл. 86 от ЗЗД), или с обезщетение по общия ред за претърпени загуби и пропуснати ползи, или с разваляне на договора за наем (чл. 87 от ЗЗД) и други допустими от Закона средства, но не и със залог върху вещите на Наемателя в наетия имот, нито пък с тяхното задържане.

За защита правата на Наемателя при едно бъдещо прехвърляне на недвижим имот, добре е наемният договор да се впише в Нотариата, за да остане в сила спрямо новия собственик (преобретател). Наемателят следва сам да прецени дали да се възползва от тази възможност, тъй като договорът е валиден и без да е вписан. Наемни договори за срок над една година могат да бъдат вписвани в Нотариата (чл. 112, буква "е" от Закона за собствеността).