



Международно Висше Бизнес Училище
International Business School

КУРСОВА РАБОТА

НА ТЕМА:

Права и задължения на страните по договор за наем

Изготвил:

Проверил:

2017

Увод

С договора за наем се предоставя временното ползване на определена вещ срещу заплащане на наемна цена. Договорът за наем е уреден в Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) - чл. 228 до чл. 239. Договорът за наем е двустранен и възмезден. Двустранен, защото поражда задължения и за двете страни — наемодател и наемател. Възмезден, защото срещу предоставеното временно ползване на вещта наемателят дължи заплащане на наемна цена.

С постигане на съгласие между страните, договорът за наем се счита за сключен между наемодателя и наемателя. Предаването на наетата вещ не е елемент от сключването на договора, а е задължение по изпълнението му. Следователно той може да се сключи и в устна форма. Предвид обаче проблемите, които могат да възникнат при доказване на сключването на договора и уговорките в него, писмената форма е за предпочитане.

В курсовата работа се разглеждат правата и задълженията на страните по договора за наем.

1. Вещи обекти на договора за наем

Под наем могат да се отдават както движими, така и недвижими вещи.

Вещите, които са публична държавна или публична общинска собственост, могат да се отдават под наем само по изключение, като се спазват изискванията на Закона за държавната собственост, съответно на Закона за общинската собственост, както и издадените въз основа на тях подзаконовни нормативни актове. Особен вид ползване, различаващо се от наема, представлява концесията. По реда на Закона за концесиите се предоставя ползването на обекти, обявени за изключителна държавна собственост, както и на обекти със стопанско предназначение - публична държавна или общинска собственост или частна държавна или общинска собственост.

Поради естеството си не могат да се отдават под наем потребимите вещи, т.е. вещи, които се унищожават при обикновеното им употребление — например перилен препарат, брашно, плодове и т.н. Такива вещи не могат да бъдат ползвани и да се върнат същите вещи, както се предполага по договора за наем.

2. Определяне на цената

Наемната цена е насрещното задължение на наемателя. Това е цената за ползването на вещта. Наемната цена се определя свободно от страните. При отдаване на

имоти частна - държавна или общинска собственост, цената се определя след провеждане на търг или конкурс, при минимални наемни цени, определени според различни критерии за държавните имоти в Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, съответно от общинския съвет - за общински имоти.

3. Срок на договора за наем

По същината си договорът за наем предполага временно ползване на вещта. Законът за задълженията и договорите съдържа няколко разпоредби, които имат отношение към срока на наемния договор.

Съгласно чл. 229 договорът за наем не може да бъде сключен за повече от десет години, освен когато е търговска сделка. Ако договорът все пак е сключен за повече от десет години, той има сила за десет години.

Другото ограничение е, че лицата, които могат да извършват само действия по обикновено управление т.е. нямат правомощия да се разпореждат с имота, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Поради това, че договорът за наем, сключен за повече от три години, се смята за разпоредителна сделка с вещта, такъв договор не може да сключи: законен представител на малолетен или напълно запрещен, както и непълнолетно или ограничено запрещено лице, без разрешение от районния съд; съсобственик, натоварен от другите съсобственици да управлява имота; пълномощник, ако изрично не е овластен да сключва договори за наем за повече от три години. Ограничени правомощия за извършване на разпоредителни сделки с недвижими имоти обикновено имат и лицата, представляващи търговски дружества или кооперации, както и прокуристите. Тези ограничения могат да са предвидени в закона или в устройствения акт на съответния търговец. Ако лице, което няма разпоредителни правомощия, е сключило договор, за наем за повече от три години, договорът не е недействителен, но има сила само за три години.

Срокът на договора за наем може да е определен чрез посочване на конкретна дата, докогато е валиден договорът, или чрез посочване на период от време, считано от сключването на договора или от предаването на вещта на наемателя. Законът е предвидил механизъм за прекратяване на договора за наем и тогава, когато страните са пропуснали да уговорят срок. Този механизъм ще разгледам по-долу във връзка с начините за прекратяване на договора за наем.

4. Задължения на наемодателя