**Образец на договор за аренда на земи от ДПФ**

**за отглеждане на едногодишни полски култури/**

**многогодишни фуражни култури-житни,**

**бобови и техните смеси,**

**одобрен със Заповед № РД 46-161/21.03.2019 г.**

**на министъра на земеделието**

**Д О Г О В О Р З А А Р Е Н Д А**

**№ …….…..**

**…………..…………………….**

Днес ……………. г. в гр. …………….. на основание чл. 47м, ал. 1 и 47о, ал. 2 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), Заповед № РД 46-177/26.03.2023 г. на министъра на земеделието за откриване на процедура за провеждане на търг за отдаване под наем или аренда на земеделски земи от държавния поземлен фонд, за стопанската 2023/2024 година, Заповед № ............./............г. на директора на Областна дирекция “Земеделие” - ............................... за провеждане на търг /тръжни сесии/ и протокол по чл. 47к, ал. 7 от ППЗСПЗЗ с № ………../………..г. на комисия, определена със Заповед № ………………../…………….г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ - ………….. (име, презиме, фамилия) за класиране на кандидатите, се сключи настоящият договор за аренда между:

1. Директорът на Областна дирекция “Земеделие” - ………………………… (име, презиме, фамилия) ………………………………., ЕГН …………………., оправомощен със Заповед № …………/…….. г. от министъра на земеделието – …………………………име, презиме, фамилия), представляващ Министерство на земеделието, с административен адрес гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 55, БУЛСТАТ 831909905, наричан за краткост **АРЕНДОДАТЕЛ**, от една страна, и

# ЗА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

2. ......................................................................................................... ЕГН /ЛНЧ или дата на раждане на

(име, презиме, фамилия)

чужд гражданин/ ......................................................................................, с постоянен адрес гр./с. …………….…, ул. …......................., лична карта (личен паспорт, серия ……) № ............................., издадена на ......................... от МВР гр. ..................................

ЗА ЕДНОЛИЧНИ ТЪРГОВЦИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

..........................................................................................................................................................................................

(фирма, правна форма)

ЕИК ………..……, със седалище и адрес на управление - гр./с. ......................................., ул. ………..……............ № ............., адрес за кореспонденция - гр./с. .................................................., ул. ……………................................ №.................., представлявано от ……………………………....................................(име, презиме, фамилия), ЕГН ……………………, лична карта(личен паспорт, серия ……), № ............................., издаден/а на ......................... от МВР гр. ..................................

от друга страна, наричан за краткост **АРЕНДАТОР,**

Страните се споразумяха за следното:

# I. ОБЩИ УСЛОВИЯ

1. АРЕНДОДАТЕЛЯТ предоставя на АРЕНДАТОРА за временно възмездно ползване земеделска земя от държавния поземлен фонд (ДПФ) в размер на .................. дка находяща се в област ………., както следва:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по ред | Община | Землище | Имот № КК/КВС | Начин на трайно ползване | Местност | Категория на земята | Площ по КК/КВС (дка) | Съседи |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | Общо:…… дка |  |

срещу което АРЕНДАТОРЪТ се задължава да извърши арендно плащане по реда и в сроковете по договора.

**2.** **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** предава на **АРЕНДАТОРА** обекта на договора в състоянието описано в протокол-опис.

**2.1.** Арендуваният обект се предава с протокол-опис, подписан между страните при сключването на договора. Протокол-описът представлява неразделна част от договора и съдържа точно описание на вида на арендувания обект, неговите характеристики с оглед предназначението по договора, както и действителното му състояние към момента на предаването.

**2.2**. Протокол – описът не може да бъде оспорван от страните след подписването му.

**2.3.** Протокол – опис се съставя и при връщане на обекта по договора.

**3.** Земеделската земя - обект на договора се предоставя на **АРЕНДАТОРА** за **отглеждане на едногодишни полски култури/многогодишни фуражни култури – житни, бобови и техните смеси,** съгласно заявеното от него желание в заявлението-оферта.

**3.1. АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да засее предоставената земеделска земя със сортове, вписани в официалната сортова листа на Изпълнителната агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол, след като го приведе в добро земеделско състояние и го направи годен за отглеждане на едногодишни полски култури/многогодишни фуражни култури-житни, бобови и техните смеси, но не по-късно от изтичането на петата година от договора.

**3.2. АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен от датата на влизане в сила на договора, за срок от 5 /пет/ стопански години, ежегодно да обработва не по-малко от 20% от площта на имота/ите. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, през първата стопанска година за площта, попадаща извън специализирания слой „Площи, допустими за подпомагане“, арендаторът не заплаща арендна вноска, а от втората (2024/2025) стопанска година следва да изпълнява поетапно критериите за допустимост за подпомагане.

**4. АРЕНДОДАТЕЛЯТ** предоставя на **АРЕНДАТОРА** земеделските земи от ДПФ по т. 1 срещу годишно арендно плащане, за съответната стопанска година.

**4.1**. От втората стопанска година дължимото арендното плащане, се индексира с коефициент на инфлация, определен от Националния статистически институт, публично достъпен на интернет страницата на Националния статистически институт, раздел Калкулатор на инфлацията, при базов период, месец август на предходната година и наблюдаван период, месец август на текущата година. При отрицателен индекс на инфлация, арендно плащане не се индексира.

**4.2.** **АРЕНДАТОРЪТ** заплаща индексираното годишно арендно плащане за съответната стопанска година в сроковете и размера по т. 5.3.1 и т. 5.3.2 от договора.

**5.** Арендните плащания се определят, както следва:

**5.1.** На основание чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, за първатастопанска година **АРЕНДАТОРЪТ** не дължи арендно плащане.

**5.2.** На основание чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ и чл. 47о, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, от втората до десетата стопанска година **АРЕНДАТОРЪТ** дължи арендно плащане **.........** лв./дка или общо за арендуваните земи **...........** лева. (при повече от един имот в табличен вид)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по ред | Община | Населено място | Имот № КК/КВС | Площ по КК/КВС (дка) | НТП | Местност | Категория | Цена лв./дка | Годишна аренда (лв.) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | Общо: … дка |  |  |  |  | Общо: … лв. |

**5.3.** **АРЕНДАТОРЪТ** се задължава:

**5.3.1.** Да заплати от втората стопанска година на договора и не по-късно от 01.10. /първи октомври/ на всяка следваща стопанска година 50 % от годишната арендна вноска по т. 5.2., като в посочения срок издаде и представи на – **АРЕНДОДАТЕЛЯ** запис на заповед в размер на останалите 50% от дължимата арендна вноска с падеж 31.01. /тридесет и първи януари/ на текущата стопанска година. Представеният запис на заповед се регистрира в Областна дирекция „Земеделие“ - ……………..

**5.3.2.** Да заплати остатъка от 50% от годишната арендна вноска по т. 5.2. до 31.01 (тридесет и първи януари) на текущата стопанска година.

**5.3.3.** След заплащане на дължимите суми по т. 5.3.1 и/или т. 5.3.2 да представи на **АРЕНДОДАТЕЛЯ** оригинал или заверено копие на платежния документ.

**6.** Настоящият договор се сключва **за срок от 10 стопански години** и влиза в сила **от 2023/2024 стопанска година.**

**II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**7.** **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** предоставя на **АРЕНДАТОРА** земеделската земя в състоянието, в което се намира като осигурява безпрепятственото ѝ използване.

**8. АРЕНДОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъците на земята, ако към момента на подписване на този договор **АРЕНДАТОРЪТ** е знаел или е могъл да узнае за тяхното съществуване, с изключение на онези недостатъци, които са опасни за здравето на човека.

**9.** **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** има право да получава арендното плащане в уговорените в т. 5.3.1 и 5.3.2 срокове.

**10.** **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** има право да извършва действия за поддържане и запазване на обекта на договора и да прави подобрения в същия, освен ако не създава съществени затруднения на **АРЕНДАТОРА** и не влошава качеството на продукцията.

**11.** Ако извършените от **АРЕНДОДАТЕЛЯ** подобрения допринасят за нарастване на добивите от обекта, то тойима право да иска увеличение на размера на арендното плащане.

**12. АРЕНДОДАТЕЛЯТ** може да прекрати договора, когато **АРЕНДАТОРЪТ** ползва обекта по начин, който не отговаря на изискванията на т. 23.

**13. АРЕНДОДАТЕЛЯТ** има право ежегодно да извършва не по-малко от две проверки на състоянието и ползването на земите от ДПФ - обект на договора.

**III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АРЕНДАТОРА**

**14.** **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да извършва арендното плащане в размера и срока, уговорени в настоящия договор.

**15.** **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване и текущото поддържане на обекта.

**16.** **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да плаща таксите и застраховките, свързани с ползването на арендувания обект.

**17**. **Арендаторът** е длъжен да застрахова добивите за общоприетите рискове, като застрахователната сума трябва да е равна на действителната стойност на застрахованото имущество. **АРЕНДАТОРЪТ** ежегодно представя на **АРЕНДОДАТЕЛЯ** заверено копие от застрахователната полица и платежния документ.

**18.** **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да заплаща и разходите за текущото поддържане на всички съоръжения и системи, които не са част от обекта, но обслужват същия – напоителни и отводнителни системи, канавки, ограждения и др.

**19.** **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен незабавно да уведоми писмено **АРЕНДОДАТЕЛЯ** запосегателства върху арендувания обект от страна на трети лица.

**20. АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен незабавно да уведоми писмено **АРЕНДОДАТЕЛЯ** за появили се недостатъци, за необходимостта от вземане на мерки за предпазване на обекта от повреждане или унищожаване.

**21. АРЕНДАТОРЪТ** няма право да преарендува обекта на договора.

**22. АРЕНДАТОРЪТ** може да подаде писмено заявление за прекратяване на договора по взаимно съгласие на страните, в срок до 31.03 (тридесет и първи март) на текущата стопанска година, считано от следващата стопанска година.

**22.1.** При подаване на заявление за прекратяване на договора след срока по т. 22, прекратяването се допуска след изтичане на стопанската година и след заплащане от **АРЕНДАТОРА** на обезщетение в размер на 50% от арендното плащане по т. 5.2.

**23**. **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да ползва арендувания обект на договора с грижата на добър стопанин, съгласно определеното с договора предназначение. **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни, екологични, агротехнически и други изисквания и да не уврежда обекта на договора.

**24. АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да върне арендуваната земя след изтичане на срока по договора или при предсрочното му прекратяване, почистена от растителни остатъци.

**25.** Ако поради неизпълнение на задължението по т. 19 или т. 20 са произтекли вреди за **АРЕНДОДАТЕЛЯ**, **АРЕНДАТОРЪТ** губи право на обезщетение за недостатъци, както и правата си да прекрати договора и да иска обезщетение за неизпълнение.

**26.** **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да впише настоящия договор в съответната службата по вписванията в 10-дневен срок от датата на подписването, след което е длъжен в 10-дневен срок да представи един екземпляр от същия в съответната общинска служба по земеделие, за регистрацията му.

**ІV. НЕУСТОЙКИ, ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

**27. АРЕНДАТОРЪТ** дължи обезщетение за вредите, причинени от него или от лица, на които е възложил извършването на определена работа.

**28.** При неизпълнение на арендното плащане в договорения срок, **АРЕНДАТОРЪТ** дължи обезщетение в размер на 0,2% върху дължимата сума за всеки просрочен ден, до окончателното й изплащане.

## V. ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАТЯВАНЕ

**29.** Настоящият договор може да бъде изменен или допълнен по взаимно съгласие между страните, след писмено съгласие от министъра на земеделието, с допълнително споразумение, сключено в писмена форма, с нотариална заверка на подписите, което се вписва в съответната службата по вписванията и се регистрира в Общинска служба по земеделие ….……………..

**29.1.** Наследниците, съответно правоприемниците на **АРЕНДАТОРА**, могат да го заместят като страна в договора за аренда. Длъжни са да уведомят незабавно **АРЕНДОДАТЕЛЯ** за настъпилото заместване и да посочат определения техен пълномощник.

**30.** Настоящият договор се прекратява при:

**30.1**. изтичане на срока, за който е сключен;

**30.2.** по взаимно съгласие на страните, изразено писмено, при спазване на условията, посочени в т. 22 и т. 22.1 и при изплащане на всички дължими задължения по договора, считано от началото на следващата година;

**30.3.** прекратяване на търговеца с ликвидация;

**30.4.** смърт или с поставяне под запрещение на **АРЕНДАТОРА**;

**30.5.** при неизпълнение на договорните задължения, по искане на изправната страна;

**30.6.** при неизпълнение на договорните задължения по т. 3 или т. 23, като **АРЕНДАТОРЪТ** дължи обезщетение в двукратния размер на дължимото арендно плащане за текущата стопанска година;

**30.7.** отчуждаване на арендувана земя за държавни и общински нужди.

**31.** При прекратяване на търговеца, без да е извършена ликвидация, **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен незабавно да уведоми писмено **АРЕНДОДАТЕЛЯ** за своя правоприемник.

**32.** Прекратяването на договора се вписва в службата по вписванията и регистрира в съответната общинска служба по земеделие.

**VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**33.** Настоящият договор се сключва в писмена форма, с нотариална заверка на подписите, като разходите за нотариалната заверка и вписването са за сметка на **АРЕНДАТОРА**.

**34.** Волеизявленията и кореспонденцията между страните по настоящия договор се осъществяват само в писмена форма.

**35.** Неразделна част от договора са:

**35.1.** заверена/и скица/и на арендувания/те имот/и от КККР/КВС;

**35.2.** протокол – опис по т. 2;

**35.3.** тръжна документация по чл. 47з, ал. 1 от ППЗСПЗЗ.

**36.** При неизпълнение или забавено изпълнение на задълженията по т. 5.3.1. и т. 5.3.2. от страна на **АРЕНДАТОРА**, по реда и в сроковете, определени в настоящия договор, **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** има право да се снабди с изпълнителен лист на несъдебно изпълнително основание по реда на Гражданския процесуален кодекс.

**37.** За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за арендата в земеделието, Закона за задълженията и договорите и разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави и подписа в 4 еднообразни екземпляра.

Данни за **АРЕНДОДАТЕЛЯ**: Данни за **АРЕНДАТОРА:**

АРЕНДОДАТЕЛ: АРЕНДАТОР:

**ОВ**

Зам. - министър на земеделието и храните