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

**за отглеждане на съществуващи**

**трайни насаждения**

**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 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 № ............/…........... 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. на 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. ……………………, ул. ......................., лична карта /личен паспорт, серия……/ № ............................., издаден/а 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:

# І. 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** е длъжен да предаде на **АРЕНДАТОРА** обекта на договора в състояние, което отговаря на ползването му.

**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 на договора.

**3.** Земеделската земя, обект на договора се предоставя на **АРЕНДАТОРА** заотглеждане на ………………….,съгласно заявеното от него желание в заявлението-оферта.

**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. 5.2.1 и т. 5.2.2 от договора.

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

**5.1. .........** лв./дка или общо за арендуваните земи **………..........** лв. (при повече от един имот в табличен вид)

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

**5.2. АРЕНДАТОРЪТ** се задължава:

**5.2.1.** Да заплати при сключване на договора и не по-късно от 01.10. /първи октомври/ на всяка следваща стопанска година 50 % от годишната арендна вноска по т. 5.1., 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. Представената запис на заповед се регистрира в Областна дирекция „Земеделие“ - ………….

**5.2.2.** Да заплати остатъка от 50% от годишната арендна вноска по т. 5.1. до 31.01 (тридесет и първи януари) на текущата стопанска година.

**5.2.3.** След заплащане на дължимите суми по т. 5.2.1 и/или т. 5.2.2 да представи на **АРЕНДОДАТЕЛЯ** оригинал или заверено копие на платежния документ.

**6.** Настоящият договор се сключва за **срок от ................. 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. 5.2.1 и 5.2.2 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, 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 да извършва ежегодно 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.

1**6.** **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 договора по взаимно съгласие на страните в срок до 31.03 (тридесет и първи март) на текущата 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. 5.1.

**23**. **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да ползва арендувания обект с грижата на добър стопанин, съгласно определеното по 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 на договора или при предсрочното му прекратяване ведно с ..…………….. насаждение.

**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** може да извършва подобрения в обекта само с предварително изразено писмено съгласие на **АРЕНДОДАТЕЛЯ**, и да го извърши при спазване на съответните законови разпоредби.

**27.** При прекратяване на договора **АРЕНДАТОРЪТ** има право да вдигне съоръженията, инсталациите и другите подобрения, които не са трайно прикрепени към обекта, освен ако не постигне споразумение за заплащане на стойността им към момента на прекратяването.

**28.** **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**

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

**30.** 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, РАЗВАЛЯНЕ

**31.** 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 ..……………...

**31.1.** 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.

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

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

**32.2.** 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 стопанска година;

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

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

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

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

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

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

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

**35. АРЕНДОДАТЕЛЯТ** може да развали договора за аренда, сключен за срок,по-дълъг от 10 години, поради забавяне от **АРЕНДАТОРА** на арендното плащане по т. 5.2 за повече от 3 месеца, с писмено предупреждение по реда на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите.

**VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

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

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

**38.1.** заверена скица на арендувания имот от КККР/КВС;

**38.2.** протокол – опис по т. 2;

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

**39.** При неизпълнение или забавно изпълнение на задълженията по т. 5.2.1 и т.5.2.2. за заплащане на арендната вноска 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 ГПК.

**40.** 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:

Съгласували:

**д-р ЦВЕТАН ДИМИТРОВ**

Зам. - министър на земеделието и храните

**МАГДАЛЕНА ДАКОВА**

Директор дирекция „ПООП”

10.03.2016 г. ЗД/Д”ПОК”