**Образец на договор за наем 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**

**№ …….…..**

**…………………….**

**за отдаване под наем на земеделски земи от държавния поземлен фонд**

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“ - ………………., за класиране на кандидатите, се сключи настоящият договор за наем 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 **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна, и

# ЗА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

2. ......................................................................................................... ЕГН (ЛНЧ или дата на раждане на чужд

(име, презиме, фамилия)

гражданин) ..................................................................................................., с постоянен адрес гр. /с. ............ ........... 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 **НАЕМАТЕЛ.**

Страните се споразумяха за следното:

# I. ОБЩИ УСЛОВИЯ

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

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

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

**2.** **НАЕМОДАТЕЛЯТ** едлъженда предаде на **НАЕМАТЕЛЯ** обекта на договора в състояние, което отговаря на ползването му.

**2.1**. Наемният обект се предава с протокол-опис, подписан между страните при сключване на договора. Протокол-описът представлява неразделна част от договора и съдържа точно описание на вида на обекта, 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 **НАЕМАТЕЛЯ** заотглеждане на ………………….,съгласно заявеното от него желание в заявлението-оферта.

**4. НАЕМОДАТЕЛЯТ**  предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** земеделските земи от ДПФ по т. 1 срещу годишен наем за съответната стопанска година.

**4.1.** От втората стопанска година дължимото наемно 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, наемното плащане не се индексира.

**4.2.** **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща индексираното годишно наемно плащане за съответната стопанска година в сроковете и размера по т. 5.2.1 и т. 5.2.2 от договора.

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по ред | Община | Населено място | Имот № КК/КВС | Площ по КК/КВС | НТП | Местност | Категория на земята | Цена лв./дка | Годишен наем/лв./ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | Общо: … дка |  |  |  |  | Общо: … лв. |

**5.2. НАЕМАТЕЛЯТ** 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 наемна вноска по т. 5.1., като в посочения срок издаде и представи на – **НАЕМОДАТЕЛЯ**  запис на заповед в размер на останалите 50% от дължимата наемна вноска с падеж 31.01. /тридесет и първи януари/ на текущата стопанска година.Представеният запис на заповед се регистрира в Областна дирекция „Земеделие“ - ………….

**5.2.2.** Да заплати остатъка от 50% от годишната наемна 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 **НАЕМОДАТЕЛЯ** 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 НАЕМОДАТЕЛЯ**

**7. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** земеделската земя в състоянието, в което се намира, както и осигурява безпрепятственото ѝ използване.

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

**9.** **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да получава наемното плащане в уговорените в т. 5.2.1 и 5.2.2 срокове.

**10.**  **НАЕМОДАТЕЛЯТ** 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 **НАЕМАТЕЛЯ** и не влошава качеството на продукцията.

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

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

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

**III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

**14. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща годишния наем в размера и срока, уговорени в настоящия договор.

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

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

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

**18.** **НАЕМАТЕЛЯТ** 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.** **НАЕМАТЕЛЯТ**  е длъжен незабавно да уведоми писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** запосегателства върху наетия обект от страна на трети лица.

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

1. **НАЕМАТЕЛЯТ**  няма право да пренаема обекта на договора.

**22. НАЕМАТЕЛЯТ** 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 **НАЕМАТЕЛЯ** на обезщетение в размер на 50% от наемното плащане по т. 5.1.

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

**24. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да върне наетата земя след изтичане 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 **НАЕМОДАТЕЛЯ**, **НАЕМАТЕЛЯТ** губи право на обезщетение за недостатъци, както и правата си да прекрати договора и да иска обезщетение за неизпълнение.

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

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

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

## V. ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАТЯВАНЕ

**31.** Настоящият договор може да бъде изменен или допълнен по взаимно съгласие между страните, след писмено съгласие на 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 **НАЕМАТЕЛЯ**, могат да го заместят като страна в договора за наем. Длъжни са да уведомят незабавно **НАЕМОДАТЕЛЯ** 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 **НАЕМАТЕЛЯ**;

**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 **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение в размер на дължимото наемно плащане по т. 5.1, за текущата стопанска година;

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

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

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

**VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

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

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

**37.1.** заверена/и скица/и на наетия/те имот/и от КККР/КВС;

**37.2.** протокол – опис по т. 2;

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

**38.** При неизпълнение или забавено изпълнение на задълженията по т. 5.2.1.и 5.2.2 от страна на **НАЕМАТЕЛЯ,** по реда и в сроковете, определен в настоящият договор, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да се снабди с изпълнителен лист на несъдебно изпълнително основание по реда на Гражданския процесуален кодекс.

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

Настоящият договор се състави и подписа в 4 еднообразни екземпляра.

Данни за **НАЕМОДАТЕЛЯ** : Данни за **НАЕМАТЕЛЯ :**

НАЕМОДАТЕЛ: НАЕМАТЕЛ:

Съгласували:

**д-р ЦВЕТАН ДИМИТРОВ**

Зам. - министър на земеделието и храните

**МАГДАЛЕНА ДАКОВА**

Директор дирекция „ПООП”

**СТИЛИЯН МИТЕВ**