**Проект на договор**

 **за аренда на земи от ДПФ**

 **за създаване и отглеждане**

 **на трайни насаждения**

#  одобрен със

#  Заповед № РД 46-161/21.03.2019 г.

**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, Заповед № РД 46-177/26.03.2018 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, Заповед № ........................... на директора на Областна дирекция “Земеделие” - ..................... за провеждане на търг /тръжни сесии/ и протокол от ....................... на комисията за класиране на кандидатите, се сключи настоящият договор за аренда между:

1. Директорът на Областна дирекция “Земеделие” - ………………… /трите имена/ ………………………………., ЕГН …………………., оправомощен със Заповед № ………/……. г. от министъра на земеделието – **ИВАН ВАЛЕНТИНОВ ИВАНОВ**, 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……/, № ............................., издаден/а на ......................... от МВР гр. ..................................

**ЗА ЕДНОЛИЧНИ ТЪРГОВЦИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА**

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

 ( име на търговеца )

ЕИК ………..………….…….. , със седалище и адрес на управление - гр./с. ........................................., ул. ………..……............ № .................., адрес за кореспонденция - гр./с. .................................................., ул. …………….................. №.................., представлявано от …………………………….................., 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 | Населено място | Имот № КК/КВС | Начин на трайно ползване | Местност | Категория | Площ по КК/КВС | Съседи |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | Общо: …. дка |  |

срещу което **АРЕНДАТОРЪТ** се задължава да създаде и отглежда ................................ насаждение върху предоставената му площ, съгласно заявеното от него желание в заявлението-оферта.

 **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. АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да създаде ............................... насаждение в рамките на /........./ годишния **гратисен** период, като ежегодно засажда не по-малко от ......... дка от общата площ на обекта, със сортове, вписани в официалната сортова листа на Изпълнителната агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол.

**3.1. АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен при сключване на договора да представи документ за внесена гаранция за изпълнение на задължението за създаване на трайното насаждение в гратисния период в размер на 50 /петдесет/ лв./дка.

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

**4.1.** Арендното плащане се индексира с коефициента на инфлация, определен от Националния статистически институт, за предходния 12 - месечен период, в случаите на положителен индекс на инфлация. При отрицателен или липса на определен индекс на инфлация, **АРЕНДАТОРЪТ** заплаща определеното арендно плащане по договора за съответната стопанска година.

**5.** Запървите ...... години /гратисен период/ **АРЕНДАТОРЪТ** не дължи арендно плащане, като направените инвестиции по създаване на .................... насаждение са за сметка на арендната вноска.

**5.1.** Арендните плащания от …………. стопанска година /след изтичане на гратисния период/ се дължат не по-късно от първия работен ден на стопанската година /1 октомври/, в следните размери:

**5.1.1.** ........... лв./дка – от .... год. до ..... год.;

**5.1.2.** ........... лв./дка – от .... год. до ..... год.;

**5.1.3.** ........... лв./дка – от .... год. до ..... год.

**5.1.4**. След заплащане на дължимите суми, **АРЕНДАТОРЪТ** се задължава 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 **2022/2023** стопанска година.

**II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АРЕНДОДАТЕЛЯ**

 **7.** **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** предоставя на **АРЕНДАТОРА** земеделската земя в състоянието, в което се намира, като осигурява безпрепятственото й 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 по т. 5.1 в уговорените 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 **АРЕНДАТОРА** ползва обекта по начин, който не отговаря на изискванията на т. 26.

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

**14.** **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** е длъженв 7-дневен срок да освободи гаранцията за изпълнение, при изпълнение на задължението на **АРЕНДАТОРА** по т. 3 за създаване на трайното насаждение, установено с протокол, изготвен от **АРЕНДОДАТЕЛЯ** по негово искане.

**15.** **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** освобождава гаранцията за изпълнение след създаване на договорираното трайното насаждение по т. 3, но не по-рано от края на стопанската годината, в която изтича гратисният период.

**16. АРЕНДОДАТЕЛЯТ** освобождава гаранцията за изпълнение без да дължи лихва.

 **III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АРЕНДАТОРА**

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

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

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

 **20.** **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.

**21.** **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.

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

**23.** **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.

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

**25.** **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.

 **25.1.** При подаване на заявление за прекратяване на договора след срока по т. 25, прекратяването се допуска след изтичане на стопанската година и след заплащане от **АРЕНДАТОРА** на обезщетение в размер на 50% от арендното плащане, дължимо за следващата стопанска година по т. 5.1.

**26**. **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.

**27. АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да върне арендуваната земя след изтичане на срока на договора или при предсрочното му прекратяване ведно с ..…………….. насаждение.

**28.** Ако поради неизпълнение на задължението по т. 22 или т. 23 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.

**29**. **АРЕНДАТОРЪТ** може да извършва посочените в чл. 47м, ал. 3 от ППЗСПЗЗ подобрения в обекта и да променя начина на трайно ползване на същия, само с предварително писмено съгласие на **АРЕНДОДАТЕЛЯ** и в съответствие с договореностите, посочени в т. 3.

**30.** 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.

**31.** **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.

**32**. **АРЕНДАТОРЪТ** има право да поиска от **АРЕНДОДАТЕЛЯ** да освободигаранцията за изпълнение, в случаите по т. 14 и т. 15.

**ІV. НЕУСТОЙКИ, ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

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

**34.** 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 и изплащане.

**35.** При неизпълнение на задължението на **АРЕНДАТОРА** пот. 3 в определениясрок, **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** не освобождава гаранцията за изпълнение.

## V. ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАТЯВАНЕ, РАЗВАЛЯНЕ

 **36.** Настоящият договор може да бъде изменен или допълнен по взаимно съгласие между страните 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 гр. ….……………...

**36.1.** 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.

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

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

**37.2.** по взаимно съгласие на страните, изразено писмено, при спазване на условията, посочени в т. 25 и т. 25.1 и при изплащане на всички дължими задължения по договора, считано от началото на следващата стопанска година;

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

**37.4**. смърт или с поставяне под запрещение на арендатора;

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

**37.6.** при неизпълнение на договорните задължения по т. 3 или т. 26, като **АРЕНДАТОРЪТ** дължи обезщетение в размер на дължимото арендно плащане за съответната стопанска година;

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

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

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

**40. АРЕНДОДАТЕЛЯТ** може да развали договора за аренда, сключен за срок,по-дълъг от 10 години, поради забавяне от **АРЕНДАТОРА** на арендното плащане по т. 5.1 за срок повече от 3 месеца, с писмено предупреждение по реда на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите.

**VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

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

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

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

**43.2.** протокол – опис по т. 2;

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

**43.4.** гаранция за изпълнение;

**44.** При неплащане на арендата 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.

**45.** 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: