**Проект на договор за наем на земи от ДПФ**

**за едногодишни полски култури**

**одобрен със Заповед № РД 46-161/21.03.2019 г.№ РД 46-311/18.03.2015 г.РД 46-41/11.02.2011 г.**

#

**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, 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 наем 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 **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна и …………………………………..

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

# ЗА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

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

 (име, презиме, фамилия)

гражданин/..................................................................................................., с постоянен адрес гр. ................................., гр. …………… 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. ..................................

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, находящи 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 НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да извърши наемно 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 за отглеждане на едногодишни полски култури/многогодишни фуражни култури - житни, бобови и техните смеси,** съгласно заявеното от кандидата желание в заявлението-оферта.

**3.1. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да засее предоставената земеделска земя със сортове, вписани в официалната сортова листа на Изпълнителната агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол.

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

**4.1.** Годишният наем 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, **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща определеното наемно плащане по договора за съответната стопанска година.

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

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

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

**5.2.** На основание чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, за първата **2021/2022 стопанска година НАЕМАТЕЛЯТ** дължи наемно плащане в размер на …….. лв. само за частта от наетия/те имот/и, която попада в специализирания слой „Площи, допустими за подпомагане“ - ……. дка. За останалата част от площта на имота/ите, попадаща извън специализирания слой „Площи, допустими за подпомагане“, наемна вноска за първата стопанска година не се дължи.

**5.3. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава:

**5.3.1.** 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 – **НАЕМАТЕЛЯ** запис на заповед в размер на останалите 50% от дължимата наемна вноска с падеж 31.01. /тридесет и първи януари/ на текущата стопанска година.

**5.3.2.** Да заплати остатъка от 50% от годишната наемна вноска по т. 5.1. до 31.01 /тридесет и първи януари/ на текущата стопанска година.

**5.3.3.** 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 ………… /до 10 стопански години/** и влиза в сила от **2022/2023** стопанска година.

**II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**7. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** земеделската земя в състоянието, в което се намира, както осигурява безпрепятственото й 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. 5.3. 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 добивите 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 годна.

**22.1.** При подаване на заявление за прекратяване на договора след срока по т. 22, прекратяването се допуска след изтичане на стопанската година и 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, почистена от растителни остатъци.

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

**28.** 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

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

**29.1.** При смърт на **НАЕМАТЕЛЯ,** неговите наследници, съответно правоприемници, могат да го заместят като страна в договора за наем, като са длъжни да уведомят незабавно **НАЕМОДАТЕЛЯ** 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 стопанска година;

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

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

**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 **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение в размер на дължимото наемно плащане за съответната стопанска година;

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

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

**32.** Прекратяването на договора се вписва в съответната службата по вписванията и се регистрира в 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 **НАЕМАТЕЛЯ**.

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

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

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

**35.2.** протокол – опис по т. 2;

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

**36.** При неплащане на наемната вноска 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 ГПК.

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

Настоящият договор се състави и подписа в 4 еднообразни екземпляра.

Данни за **НАЕМОДАТЕЛЯ** :

Данни за **НАЕМАТЕЛЯ :**

НАЕМОДАТЕЛ: НАЕМАТЕЛ: