

на дългосрочен договор за наем на земи от ДПФ за отглеждане по правилата за биологично производство на  
едногодишни полски култури/многогодишни фуражни култури

Одобрен със Заповед № РД46-182/05.06.2024 г. на Министъра на земеделието и храните

## ДОГОВОР

**за отдаване под наем на земеделски земи от държавния поземлен фонд за  
отглеждане по правилата за биологично производство  
на многогодишни полски култури/многогодишни фуражни култури**

№ .....

.....

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 № ...../..... 2024 г. на министъра на земеделието и храните за откриване на процедура за провеждане на търг за отдаване под наем или аренда на земеделски земи от държавния поземлен фонд (ДПФ) за стопанската 2024/2025 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" - ....., за класиране на кандидатите, се сключи настоящият договор за наем между:

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

### **ЗА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА**

**2.** ....., с ЕГН (ЛНЧ или дата на раждане на чужд гражданин) ....., с постоянен адрес: гр./с. ...., ул. .... № ....., с адрес за кореспонденция: гр./с. ...., ул. .... № ....., с лична карта (паспорт, серия ..... ) № ....., издаден/а на ..... от МВР гр. ...., **със сертификат за биологично производство с №.....**, валиден до ....., издаден от .....,

### **ЗА ЕДНОЛИЧНИ ТЪРГОВЦИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА**

**2.** ....., с ЕИК .....,  
( фирма, правна форма)

със седалище и адрес на управление: гр./с. ...., ул. .... № ....., с адрес за кореспонденция: гр./с. ...., ул. .... № ....., представлявано от ..... (име, презиме, фамилия), с ЕГН (ЛНЧ или дата на раждане на чужд гражданин) ....., лична карта (паспорт, серия ..... ) № ....., издаден/а на ..... от МВР гр. ...., **със сертификат за биологично производство с №.....**, валиден до ....., издаден от ....., от друга страна, наричан за краткост **НАЕМАТЕЛ** се споразумяха за следното:

## I. ОБЩИ УСЛОВИЯ

**1. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно възмездно ползване земеделска земя от ДПФ в размер на ..... дка, находящи се в област ....., както следва:

№ по ред	Община	Населено място	Местност	Имот/част от имот № КККР/КВС	Площ на имот/част от имот (дка)	Начин на трайно ползване	Категория на земята	Съседи
					Общо: .... дка			

срещу което **НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да извърши наемно плащане по реда и в сроковете по договора.

**2. НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен да 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 по правилата за биологично производство на едногодишни полски култури/многогодишни фуражни култури – житни, бобови и техните смеси, за изхранване на животни**, 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.** 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 дължимо годишно наемно плащане по т. 5.1. за съответната стопанска година по реда на т. 5.2. от договора.

**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	Местност	Имот/част от имот № КККР/КВС	Площ на имот/част от имот (дка)	Начин на трайно ползване	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 – **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. Представената 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 ..... (до 10 стопански години)** и влиза в сила от **2024/2025** стопанска година.

## II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

**7. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** земеделската земя в състоянието, в което се намира, както 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, той има 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 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 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.

**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** за посегателства върху наетия обект от страна на трети лица, както и за предявени от трети лица права върху обекта.

**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.

**21. 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. и/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 служба 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.

#### **IV. 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 ѝ изплащане.

#### **V. ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАТЯВАНЕ**

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

**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. и/или т. 23., като **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение в размер на дължимото наемно плащане за текущата 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 правопреемник.

**32.** Прекратяването на договора се вписва в съответната служба по вписванията и се регистрира в общинската 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/и скица/и и/или ситуационна/и схема/и на наетият/те имот/и от КKKP/KBC;

**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. 5.2.1. и 5.2.2 от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**, по реда и в сроковете, определен в настоящия договор, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** 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 задълженията и договорите действащото законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави и подписа в 6 (шест) еднообразни екземпляра.

Данни за **НАЕМОДАТЕЛЯ**:

Данни за **НАЕМАТЕЛЯ**:

**НАЕМОДАТЕЛ:**

**НАЕМАТЕЛ:**