

ДОГОВОР**за отдаване под наем на земеделски земи от държавния поземлен фонд за отглеждане на зеленчуци по правилата за биологично производство**

№

.....

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), (име, презиме, фамилия), 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. №,
представявано 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
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 **НАЕМАТЕЛЯТ** 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. Земята, обект на договора, се предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за
отглеждане на зеленчуци по правилата за биологично производство, 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: