

ДОГОВОР ЗА АРЕНДА
за създаване и отглеждане на трайни насаждения 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 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 аренда 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 **АРЕНДОДАТЕЛ**, от една страна, и

ЗА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА:

2., с ЕГН (ЛНЧ
(име, презиме, фамилия)
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. №,
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 **АРЕНДАТОР**,

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	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 **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 и отглежда по правилата за биологично производство насаждение в рамките на годишен 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. От стопанска година (след изтичане на гратисния период) дължимото арендно 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, арендно плащане не се индексира.

4.2. АРЕНДАТОРЪТ заплаща индексираното дължимо годишно арендно плащане по реда на т. 5.1. за съответната стопанска година.

5. За първите 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 **стопанската 2024/2025** година.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АРЕНДОДАТЕЛЯ

7. АРЕНДОДАТЕЛЯТ предоставя на **АРЕНДАТОРА** земеделската земя в състоянието, в което се намира, като осигурява безпрепятственото ѝ 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, той има 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 длъжен в 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 договореното 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 арендвания обект.

20. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да застрахова добивите за общоприетите рискове, като застрахователната сума трябва да е равна на действителната стойност на застрахованото имущество.

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 други.

22. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен незабавно да уведоми писмено **АРЕНДОДАТЕЛЯ** за посегателства върху арендувания обект от страна на трети лица, както и за предявени от трети лица права върху обекта.

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. и/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 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.

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

IV. 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** по т. 3. в определения срок, **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** не освобождава гаранцията за изпълнение.

V. ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАТЯВАНЕ, РАЗВАЛЯНЕ

36. 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, сключено в писмена форма, с нотариална заверка на подписите, което се вписва в съответната служба по вписванията и се регистрира в Общинска служба по земеделие

36.1. При смърт на **АРЕНДАТОРА**, неговите наследници, съответно правоприменници, могат да го заместят като страна в договора за аренда, като са длъжни да уведомят незабавно **АРЕНДАТОРА** 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 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. и/или т. 26., като **АРЕНДАТОРЪТ** дължи обезщетение в размер на дължимото арендно плащане за текущата 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 правоприменник.

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/и скица/и и/или ситуационна/и схема/и на арендувания/те имот/и 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 неизпълнение или забавено изпълнение на задълженията по т. 5.1. за заплащане 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 Гражданския процесуален кодекс.

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 6 (шест) еднообразни екземпляра.

Данни за **АРЕНДОДАТЕЛЯ:**

Данни за **АРЕНДАТОРА:**

АРЕНДОДАТЕЛ:

АРЕНДАТОР: