**Д О Г О В О Р**

**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 № ……………/………….. 2025 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 2025/2026 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/дата на

*(име, презиме, фамилия)*

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

ЗА КООПЕРАЦИИ, ЕДНОЛИЧНИ ТЪРГОВЦИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА:

2. ......................................................................................., с ЕИК ……………………,

*(фирма, правна форма)*

седалище и адрес на управление: гр./с. …………………….., ул. ………..……........ № ......, адрес за кореспонденция: гр./с. ........................., ул. ………………………………....... № ........, с управител

..............................................................................., ЕГН (ЛНЧ/дата на раждане на чужд

*(име, презиме, фамилия)*

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 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 зеленчуци по правилата за биологично производство,** съгласно заявеното 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 стопанската 2025/2026 година**.

**II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**7. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** земеделската земя в състоянието, в което се намира, като 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, 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 за 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** запосегателства 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.

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. 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.

**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 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 правоприемник.

**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 на наетия/те имот/и от КККР/КВС и/или ситуационна/и схема/и с координатен регистър на частите;

**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, определени 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 собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за задълженията и договорите и действащото законодателство на Република България.

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

Данни на **НАЕМОДАТЕЛЯ**: Данни на **НАЕМАТЕЛЯ**:

НАЕМОДАТЕЛ: НАЕМАТЕЛ: