



ОБЩИНА

ИВАНОВО

www.ivanovo.bg

7088 с. Иваново, Област Русе, ул. "Олимпийска" 75  
тел.: 08116/22-53, факс: 08116/28-70, e-mail: [obshtina@ivanovo.bg](mailto:obshtina@ivanovo.bg)

## ДОГОВОР

№ Д– ...../..... г.

за отдаване под наем на земеделска земя от Общински поземлен фонд (ОПФ)

Днес, ..... г., в с. Иваново, между:

1. **Община Иваново, област Русе**, представлявана от Георги Ангелов Миланов-Кмет на община Иваново, БУЛСТАТ 000530536, с административен адрес: с. Иваново, обл. Русе, ул. „Олимпийска“ № 75, наричана накратко **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна,

и

2. ...., ЕИК ....., с постоянен адрес/седалище: ....., представлявано от ....., ЕГН ....., наричано накратко **НАЕМАТЕЛ** от друга страна,

в изпълнение на Решение № ..... по Протокол № ..... г. от заседание на Общински съвет Иваново, на основание чл. 14, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 9, ал. 2 от Наредба № 11 за управление, ползване и разпореждане със земи от Общинския поземлен фонд, във връзка със Заповед/и № № ..... г. на кмета на община Иваново за определен наемател, се сключи настоящия договор за следното:

### І. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОБЩИ УСЛОВИЯ

**Чл. 1 НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване земеделска земя от ОПФ, наричана за краткост „имот/и“ и представляваща:

1.1. **поземлен имот (идентификатор с цифри) (словом)**, по кадастралната карта на с. ...., община Иваново, област Русе, с площ ..... кв. м (.....), начин на трайно ползване „.....“, категория ....., местност „.....“, при граници и съседни: .....

1.2. **реална част с площ ..... дка**, от поземлен имот (идентификатор с цифри) (словом), по кадастралната карта на с. ...., община Иваново, област Русе, с площ ..... кв. м (.....), начин на трайно ползване „.....“, категория ....., местност „.....“, при граници и съседни: .....

**Забележка:** Реалната/те част/и от имота/ите е/са индивидуализирана/и с координати на подробни точки от масив на правно основание (МПО) в приложение – Трасировъчни данни, представляващо неразделна част от договора.

**Чл. 2** Имотът/имотите, предмет на договора се предоставят на **НАЕМАТЕЛЯ** за отглеждане на едногодишни полски култури по начин, неувреждащ почвеното плодородие и здравето на хората.

### ІІ. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

**Чл. 3 НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване описания/те в чл. 1 имот/и с обща площ ..... кв. м (.....) срещу годишна наемна цена от ..... лв (.....) на декар или за обща сума в размер на ..... лв (.....).

**Чл. 4 НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплати наемната цена за първата стопанска година от срока на договора към момента на сключването му, на касата на община Иваново или по следната банкова сметка на Община Иваново, област Русе: **IBAN: BG46 CECB 9790 84F2 3182 00, BIC: CECB BGSF, ЦКБ АД, код на вид плащане: 444 200.**

**Чл. 5 (1) НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплати наемната цена за следващите четири стопански години, както следва:

1. за стопанската 2024/2025 г. в срок до 31.03.2025 г.
2. за стопанската 2025/2026 г. в срок до 31.03.2026 г.
3. за стопанската 2026/2027 г. в срок до 31.03.2027 г.
4. за стопанската 2027/2028 г. в срок до 31.03.2028 г.

и следв. ....

**(2)** Сумите се внасят в касата на Община Иваново или на посочената в чл. 4 банкова сметка като плащането се удостоверява с квитанция (приходен документ) или разпечатка от банка.

**Чл. 6. (1)** Годишната наемна цена, определена в чл. 3 от настоящия договор, не подлежи на индексация за първата една година от срока на договора.

**(2)** За останалия период на договора, уговорената наемна цена подлежи на автоматично *(без допълнителни споразумения между страните по договора)* индексиране всяка година, като същата се увеличава с процента на официалния 12-месечен инфлационен индекс на Националния статистически институт за предходната година, който процент се начислява (капитализира) върху формираната цена за предходната година.

**(3)** Наемната цена по ал. 2 не подлежи на намаляване при отрицателен инфлационен индекс.

**Чл. 7.** В случай, че по време на договора, минималната наемна цена за земите от Държавния поземлен фонд (ДПФ), определена със Заповед на Министъра на земеделието, храните и горите, се повиши с **20% и повече** от договорената наемна цена, последната се актуализира автоматично *(без допълнителни споразумения между страните по договора)* със същия процент, считано от следващата стопанска година.

**Чл. 8** За случаите по чл. 6, ал. 2 и чл. 7 **НАЕМОДАТЕЛЯТ** уведомява писмено **НАЕМАТЕЛЯТ**.

### **III. СРОК НА ДОГОВОРА**

**Чл. 9** Настоящият договор се сключва за срок **5 (пет) стопански години** и влиза в сила от **2023/2024** стопанска година.

### **IV. ПРЕДАВАНЕ И ПРИЕМАНЕ НА НАЕТАТА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

**Чл. 10 (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ** предава наетата земя на **НАЕМАТЕЛЯ** в състояние, в което се намира. **НАЕМАТЕЛЯТ** се счита за въведен от **НАЕМОДАТЕЛЯ** във владение на имота/ите, описан/и в чл. 1 от договора, считано от 01.10..... г. (началото на стопанската година), като договорът има сила на приемо-предавателен протокол.

**(2) НАЕМАТЕЛЯТ** декларира, че е извършил оглед на имота/ите, описан/и в чл. 1 от договора и същия/те нямат недостатъци, които да ги правят негодни за ползване, съгласно предвиденото в договора предназначение, и няма каквито и да е възражения по отношение на неговото/тяхното състояние.

**(3)** С подписването на настоящия договор страните се съгласяват, че имотът/ите са предадени в надлежно състояние, което обстоятелство не може да се оспорва от **НАЕМАТЕЛЯ**.

### **V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**Чл. 11 НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** земеделската земя, в състоянието, в което се намира, като осигурява безпрепятственото ѝ използване. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъци на имота, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел при сключването на договора или при обикновено внимание е могъл да узнае.

**Чл. 12 НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да упражнява контрол по отношение ползването на имота/ите, описан/и в чл. 1 съобразно тяхното предназначение и нуждите, за които е/са предоставен/и на **НАЕМАТЕЛЯ**. Последният е длъжен да му осигури необходимото съдействие за упражняване на този контрол, включително и безпрепятствен достъп до имота/ите.

**Чл. 13 НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да получава наемното плащане в уговорените в чл. 5 срокове.

**Чл. 14 НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да извършва действия по поддържане и запазване предмета на договора и да прави подобрения в същия, освен ако не създава съществени затруднения на **НАЕМАТЕЛЯ** и не влошава качеството на продукцията.

## **VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

**Чл. 15 НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да използва наетия/те имот/и само по предназначението и за нуждите, посочени в чл. 2 от договора.

**Чл. 16 (1) НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен:

1. да заплаща годишния наем в размера и сроковете, уговорени в настоящия договор.
2. да заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване и текущото поддържане на имота/ите, предмет на договора.
3. да заплаща и разходите за текущото поддържане на всички съоръжения и системи, които не са причислени към обекта, но обслужват същия – напоителни и отводнителни системи, канавки, ограждения и др.

**(2) НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен:

1. да спазва, наложени по силата на закон, ограничения върху ползването на земеделската земя;
2. да се грижи за имота/ите с грижата на добър стопанин, съгласно определеното с договора предназначение. Да взема мерки по запазването му/им и уведомява незабавно писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** при посегателство върху него/тях.
3. да засее предоставената земеделска земя със сортове, вписани в официалната сортова листа на Изпълнителната агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол.
4. да спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни, екологични, агротехнически и други изисквания и да не уврежда предмета на договора.
5. да опазва земеделските земи, предмет на договора от ерозиране, замърсяване, засоляване, киселяване, заблатяване и други увреждания и да поддържа и повишава продуктивните им качества.
6. да **не** употребява пестициди, минерални, листоподхранващи и микроторове, както и биологично активни вещества, които не са получили биологична и токсикологична регистрация от специализираните комисии и съвети към Министерството на земеделието, храните и горите, Министерството на здравеопазването и Министерството на околната среда и водите.
7. да **не** изгаря стърнищата и други растителни остатъци в земеделските земи, предмет на договора.
8. при изтичане срока на договора или при неговото прекратяване, да върне наетата земя, почистена от растителни остатъци.

**Чл. 17 НАЕМАТЕЛЯТ няма право:**

1. да променя начина на трайно ползване и предназначението на имота/ите;
2. да пренаема имота/ите, да го/ги преотстъпва за ползване и/или да го/ги ползва съвместно по договор с трети лица.
3. да унищожава или променя изградени противоерозионни и хидромелиоративни съоръжения без изрично съгласие на съответните държавни органи, както и да използва за напояване води, които съдържат вредни вещества и отпадъци над допустимите норми.

**Чл. 18 (1) НАЕМАТЕЛЯТ** може да извършва подобрения в имота/ите само с **предварително писмено съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ**. Ако подобренията включват строителни работи, за които се изисква строително разрешение или поставяне на

преместваеми обекти, за които се изисква разрешение за поставяне, **НАЕМАТЕЛЯТ** следва да получи предварителното писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ** преди започване на строителството/поставянето и да го извърши при спазване на съответните законови разпоредби.

(2) Извършените от **НАЕМАТЕЛЯ** трайни подобрения на имота/ите след изтичането на срока на договора остават в полза на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. Първият няма право да иска стойността на направените от него подобрения.

**Чл. 19 НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен в 10-дневен срок от датата на вписване в Служба по вписванията-гр. Русе да представи копие от вписания договор в Общинска служба „Земеделие“ с. Иваново за регистрацията му.

## **VII. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл. 20** Всички изменения или допълнения към настоящия договор са валидни, ако са направени по взаимно съгласие, изразено в писмена форма.

**Чл. 21 (1)** При смърт на **НАЕМАТЕЛЯ**, неговите наследници, съответно правоприемници, могат да го заместят като страна по договора за наем, в случай, че в едномесечен срок от настъпване на събитието уведомят писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** за съгласието си да продължат изпълнението на договора, като посочат определения техен пълномощник/представител, отговарящ на изискванията на чл. 10 от Наредба № 11 за управление, ползване и разпореждане със земи от Общински поземлен фонд.

(2) При прекратяване на юридическото лице, без да е извършена ликвидация **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен незабавно да уведоми писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** за своя правоприемник.

**Чл. 22 (1)** Договорът за наем се прекратява:

1. с изтичане на срока на договора;
2. по взаимно съгласие на страните;
3. при ликвидация или обявяване в несъстоятелност на юридическото лице – наемател;
4. смърт или с поставяне под запрещение на физическото лице, прекратяване на юридическото лице, освен в случаите по чл. 21;
5. с погиването на вещта.
6. отчуждаване на наестата земя за държавни и общински нужди.
7. едностранно от всяка една от страните с едномесечно писмено предизвестие, отправено не по-късно от 31 март на стопанската година.

(2) Договорът може да се развали едностранно от **НАЕМОДАТЕЛЯ** преди изтичане на срока по чл. 9 **без предизвестие** в случай, че:

1. за следваща/и стопанска/и година/и **НАЕМАТЕЛЯТ** не се е пререгистрирал като земеделски стопанин;
2. при неизпълнение на задълженията на **НАЕМАТЕЛЯ** по чл. 15 и 16, ал. 2 от настоящия договор;
3. при нарушаване на забраните по чл. 17 от настоящия договор;

(3) Договорът за наем се развали едностранно от **НАЕМОДАТЕЛЯ** със **7-дневно писмено предупреждение** в следните случаи:

1. поради забавяне на плащането на наемната цена с повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срока по чл. 5;
2. при неизпълнение на задълженията по чл. 16, ал. 1, т. 2 и 3;
3. при неплащане от **НАЕМАТЕЛЯ** на дължима неустойка и законна лихва за забава, уговорени в чл. 23 от договора, в определения с писменото предупреждение срок, в случай на забава на плащането на наемната цена в сроковете по чл. 5.
4. при неплащане от **НАЕМАТЕЛЯ** на актуализираната наемна цена, в случай на настъпили обстоятелства по чл. 6 и 7 от настоящия договор.

5. когато **НАЕМАТЕЛЯТ** възпрепятства **НАЕМОДАТЕЛЯ** при осъществяване на правата му по чл. 12 от настоящия договор.

6. в случай на неявяване на **НАЕМАТЕЛЯ** за сключване на анекс при настъпване на обстоятелствата по чл. 30 от настоящия договор.

7. при неспазване на чл. 18 от настоящия договор.

(4) Договорът за наем може да се прекрати едностранно от **НАЕМОДАТЕЛЯ** преди изтичане на срока по чл. 9 с едномесечно предизвестие, отправено до **НАЕМАТЕЛЯ** в случай, че имот/и, предмет на договора, са земи по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и е/са необходим/и за изпълнение на задълженията на Общински съвет Иваново по § 27 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) към Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на ЗСПЗЗ.

(5) В случай на прекратяване на договора по ал. 4, обезщетение от наемодателя не се дължи.

## **VIII. НЕУСТОЙКИ, ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

**Чл. 23** За сумата, невнесена от **НАЕМАТЕЛЯ** в срока, посочен в чл. 5 от настоящия договор, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на **0,2%** от дължимата сума за всеки просрочен ден, но не повече от 50% от същата, както и законна лихва за периода на забавата. Ако забавата продължи повече от един месец, наемодателят може да развали договора, като не губи правото си на неустойката за забавата до момента на развалянето.

**Чл. 24** При виновно неизпълнение на друго договорно задължение и/или неспазване на забрана, наемателят дължи неустойка в размер на 20% от дължимото наемно плащане за съответния/те имот/и, за съответната стопанска година. В тези случаи, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не губи правото си на неустойка при прекратяване или разваляне на договора.

**Чл. 25** (1) В случай на прекратяване на договора по чл. 22, ал. 1, т. 2 (по взаимно съгласие на страните) преди изтичане на съответната стопанска година страните не си дължат обезщетение.

(2) В случай на прекратяване на договора по чл. 22, ал. 1, т. 7 по инициатива на **НАЕМАТЕЛЯ** или от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, наемната цена по договора за текущата стопанска година не се възстановява. Прекратяването в този случай е в сила от следващата стопанска година.

## **IX. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

**Чл. 26** (1) Настоящият договор се вписва в Агенция по вписванията – Служба по вписванията гр. Русе като разходите за вписването са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ** и се внасят предварително от него при сключване на договора.

(2) Към датата на сключване на настоящия договор, **НАЕМАТЕЛЯТ** по банков път/с квитанция към приходен касов ордер № ..... е внесъл по сметка/на касата на общината:

1. сума в размер на ..... лв (.....), представляваща наемната цена за стопанската ..... г. след приспадане на внесения депозит от ..... лв (.....) за имота/ите, подробно описан/и в чл. 1 от настоящия договор.

2. сума в размер на ..... лв (.....), представляваща държавна такса за вписване на договора в Агенция по вписванията – Служба по вписванията гр. Русе.

**Чл. 27** В случай на необходимост от трасиране на имота/ите, предмет на договора, същото се извършва след съгласие от **НАЕМОДАТЕЛЯ** и за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**.

**Чл. 28** (1) Всички уведомления и други съобщения между страните във връзка с този договор се изпращат в писмена форма за действителност и се считат за получени, ако са връчени лично, изпратени по факс (чието получаване е потвърдено), по електронна поща, по пощата с писмо с обратна разписка или по куриерска служба на адресите, посочени от страните в настоящия договор.

(2) Страните се задължават при промяна на който и да е от посочените адреси да уведомят другата страна в 7-дневен срок от настъпването на промяната – в противен случай всички отправени на старите адреси съобщения ще се считат за редовно получени и ще обвързват страната, която не ги е получила.

**Чл. 29** (1) За неуредените в договора въпроси се прилагат разпоредбите на общото гражданско законодателство на Република България.

(2) Всички спорни въпроси, които могат да възникнат при създаденото наемно правоотношение, ще се уреждат по взаимно съгласие между страните. Ако между страните не бъде постигнато споразумение, спорът се отнася за решаване пред съответния съд.

**Чл. 30** Страните по настоящия договор се задължават при промяна на нормативната уредба да приведат договора в съответствие със законовите разпоредби.

**Чл. 31** Нищожността на някоя от клаузите в договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

**Чл. 32** Договорът за наем не гарантира подпомагане на наемателя по схеми и мерки на Общата селскостопанска политика.

Договорът се състави и подписа от двете страни в шест еднообразни екземпляра – един за Агенция по вписванията, Служба по вписванията гр. Русе, един за наемателя и четири за наемодателя.

**НАЕМОДАТЕЛ:** .....  
(Георги Миланов)

**НАЕМАТЕЛ:** .....

**ЗА ГЛ. СЧЕТОВОДИТЕЛ:** .....  
(.....)  
(Заповед № .....)

***Забележка:** На основание чл. 24а, ал. 9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, не се дължи заплащане на наемната цена, за една стопанска година от сключването на договора за имоти/части от имоти, които не попадат в актуалния специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“ като това обстоятелство се отразява в договора.*