



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

ДОГОВОР

№ Д–/..... г.

за отдаване под наем на земеделска земя по чл. 32, ал. 5 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, стопанисвана от община Иваново

Днес, г., в с. Иваново, между:

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

и
2., ЕИК, със седалище и адрес:, представлявано от и наричано накратко **НАЕМАТЕЛ** от друга страна,

в изпълнение на Решение № 188 по Протокол № 16/24.10.2024 г. от заседание на Общински съвет Иваново, на основание чл. 24а, ал. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), чл. 9, ал. 2 от Наредба № 11 за управление, ползване и разпореждане със земи от Общинския поземлен фонд, във връзка със Заповед № РД 09-..... 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, представляваща имот/и, както следва:

Землище, ЕКАТТЕ	Имот №	Площ по КК дка	Предост. Площ дка	Местност	НТП	Кат.	наемна цена лв/дка	год. наемна цена на имот лв

Чл.2 Имотите се предоставят на наемателя за отглеждане на едногодишни полски култури по начин, неувреждащ почвеното плодородие и здравето.

Чл.3 НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да засее предоставената земеделска земя със сортове, вписани в официалната сортова листа на Изпълнителната агенция по сортоизпитване, апробация и семеконтрол.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.4 **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване описаните в чл. 1 имоти с обща обработваема площ дка (.....) срещу годишна наемна цена от лв/дка (.....) на декар площ или общо в размер на лв (.....)

Чл.5 Към датата на сключване на настоящия договор **НАЕМАТЕЛЯТ** е внесъл по банков път/ на касата на община Иваново с платежно нареждане от г. /квитанция към приходен касов ордер № г. сума в размер на лв (.....), представляваща годишната наемна цена за стопанската г. след приспадане на внесен депозит в размер на лв (.....).

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл.6 Настоящият договор се сключва за срок от **1 (една) стопанска година** и е валиден за **2024/2025** стопанска година.

IV. ПРЕДАВАНЕ И ПРИЕМАНЕ НА НАЕТАТА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Чл.7 (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предава наетата земя на **НАЕМАТЕЛЯ** в състоянието, 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 датата на неговото подписване, 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, че е запознат с имотите и няма каквито и да е възражения по отношение на тяхното състояние.

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

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.8 **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** земеделската земя, в състоянието, в което се намира, като осигурява безпрепятственото ѝ използване. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъци на имота/ите, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел при сключването на договора или при обикновено внимание е могъл да узнае, с изключение на онези недостатъци, които са опасни за здравето на човека.

Чл.9 **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да упражнява контрол по отношение ползването на имотите, описани в чл. 1 съобразно тяхното предназначение и нуждите, за които са предоставени на **НАЕМАТЕЛЯ**. Последният е длъжен да му осигури необходимото съдействие за упражняване на този контрол, включително и безпрепятствен достъп до имотите.

Чл.10 **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да получи наемното плащане в уговорения размер и срок, съгласно чл. 4 от настоящия договор.

Чл.11 **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.

VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.12 **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да използва наетия имот само по предназначението и за нуждите, посочени в чл. 2 от договора.

Чл.13 Когато върху ползването на земеделската земя са наложени ограничения по силата на закон, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да ги спазва.

Чл.14 При изтичане на срока на договора или при прекратяването му по вина на **НАЕМАТЕЛЯ**, същия е длъжен да върне наетата земя, почистена от растителни остатъци.

Чл.15 **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване и текущото поддържане на имотите, предмет на договора

Чл.16 **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен 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.

Чл.17 **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да се грижи за имота/ите с грижата на добър стопанин, съгласно определеното с договора предназначение. Да взема мерки по запазването му/им и да уведомява незабавно писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** при посегателство върху него/тях.

Чл.18 **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни, екологични, агротехнически и други изисквания и да не уврежда обекта на договора.

Чл.19 При ползването на имотите, предмет на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен 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.

Чл.20 **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да **не** изгаря стърнищата и други растителни остатъци в имотите, предмет на договора.

Чл.21 (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право;

1. да променя начина на трайно ползване и предназначението на имота/ите;
2. да пренаема имота/ите, да го преотстъпва за ползване и/или да го 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.22 (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** може да извършва подобрения в обекта 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 имотите след изтичането на срока на договора остават в полза на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. Първият няма право да иска стойността на направените от него подобрения.

Чл.23 **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да представи копие от договора в Общинска служба „Земеделие” с. Иваново за регистрацията му.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.24 (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. със смъртта на физическото лице – наемател;
5. с погиването на вещта;
6. при отчуждаване на наетата земя за държавни и общински нужди;
7. едностранно от всяка една от страните с писмено предизвестие.

(2) При смърт, влошена или трайна загуба на работоспособност на **НАЕМАТЕЛЯ**, неговите наследници, съответно правоприменници, 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, 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.

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

(4) Договорът за наем може да се развали от **НАЕМОДАТЕЛЯ** преди изтичане на срока по чл. 6, без предизвестие, в следните случаи:

1. при неизпълнение на задълженията на **НАЕМАТЕЛЯ** по чл. 12, 13, 17, 18, 19 и 20, от настоящия договор;

2. при нарушаване на забраните по чл. 21 от настоящия договор;

(5) Договорът за наем се разваля от **НАЕМОДАТЕЛЯ** със **7-дневно писмено предупреждение** в следните случаи:

1. при неизпълнение на задълженията на **НАЕМАТЕЛЯ** по чл. 15 и 16 от настоящия договор;

2. когато **НАЕМАТЕЛЯТ** възпрепятства **НАЕМОДАТЕЛЯ** при осъществяване на правата му по чл. 9 от настоящия договор;

3. при неспазване на чл. 22 от настоящия договор;

4. в случай на отказ на **НАЕМАТЕЛЯ** за сключване на анекс при настъпване на обстоятелствата по чл. 32 от настоящия договор.

VIII. НЕУСТОЙКИ, ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Чл.25 В случай на прекратяване на договора по чл. 24, ал. 1, т. 2 (по взаимно съгласие на страните) преди изтичане на срока, за който е сключен, страните не си дължат обезщетение.

(2) В случай на прекратяване на договора по чл. 22, ал. 1, т. 7 по искане на **НАЕМАТЕЛЯ** или едностранно от страна на наемодателя, поради виновно поведение на наемателя или по силата на закон, наемната цена по договора за стопанската година не се възстановява.

Чл.26 **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение за вреди, причинени от него или от лица, на които е възложил извършването на определена работа.

Чл.27 При виновно неизпълнение на договорно задължение и/или неспазване на забрана, наемателят дължи неустойка в размер на 20% от наемната цена за съответния/те имот/и, за стопанската година. В тези случаи, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не губи правото си на неустойка при прекратяване или разваляне на договора.

IX. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Чл.28 Всички изменения или допълнения към настоящия договор са валидни, ако са направени по взаимно съгласие, изразено в писмена форма.

Чл.29 В случай на необходимост от трасиране на имота/ите, предмет на договора, същото се извършва след съгласие от **НАЕМОДАТЕЛЯ** за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**.

Чл.30 (1) За целите на този договор адресите на страните са посочените в преамбюла на договора.

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

(2) Всички неуредени по този договор 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.32 Страните по настоящия договор се задължават при промяна на нормативната уредба да приведат договора в съответствие със законовите разпоредби.

Чл.33 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.34 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 четири еднообразни екземпляра – един за **НАЕМАТЕЛЯ** и три за **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

НАЕМОДАТЕЛ:
(Георги Миланов)

НАЕМАТЕЛ:

ЗА ГЛ. СЧЕТОВОДИТЕЛ:
(Йорданка Иванова)

(Заповед № РД-09-164/01.03.2024 г.)