ПРОЕКТ!

# **ДОГОВОР № ………………..**

за наем на земеделска земя от Общинския поземлен фонд

**Днес, …………….. г. в гр. Балчик,** на основание чл. 228 от Закона за задълженията и договорите, чл. 24а, ал. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл. 8, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 19, ал. 3 от Наредба, определяща реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет- гр. Балчик, в изпълнение на Решение №62/31.01.2024г. по Протокол №6 на Общински съвет- гр. Балчик, Заповед №……../….........2024г. на Кмета на Община Балчик за отдаване под наем за стопанските 2024-2029г. и Заповед № …..…/…..……2024г. на Кмета на Община Балчик за определяне на наемател, **между страните**:

1.**ОБЩИНА БАЛЧИК**, с адрес на управление гр. Балчик, пл.”21 септември”, №6 , ЕИК по Булстат BG 000852544 , представлявана от Николай Добрев Ангелов - Кмет на Общината и Михаил Димов – Началник отдел БФС в Община Балчик от една страна, наричана за краткост “**НАЕМОДАТЕЛ**” и

2. ……………………………………………………………………………………………

…………………………………... с адрес ……………………………….., наричан за краткост “**НАЕМАТЕЛ**” от друга страна,

се сключи настоящият договор за наем на земеделска земя от ОПФ:

**І. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА:**

Чл.1. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ за временно и възмездно ползване за стопанската- 2024-2029г. общинска земеделска земя с обща площ…….…… дка, в землищата на ………………………………………………….…… по имоти както следва:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Землище | № на имота | Площ-дка | Минимална цена /начална цена плюс една стъпка/ за един декар | Внесен депозит | максимална предложена сума | цена за имота | спечелил участник |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Общо:** |  |  |  |  |  |  |  |

(2) В случай че спечеленият при търга имот е в идеални части, следва да се има предвид, че се предлага останалата част от имота, за която няма сключен договор или е обработваем.

**ІІ. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

Чл.2. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предостави на НАЕМАТЕЛЯ имотите по чл. 1 от договора за производство на земеделска продукция.

Чл.3. (1). НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде имотите на НАЕМАТЕЛЯ в състояние, което отговаря на целта, за която са наети и да осигури безпрепятственото им използване.

(2). НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да въведе във владение НАЕМАТЕЛЯ с приемо-предавателен протокол, в който е отразено действителното състояние на общинските имоти.

Чл.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостатъците на имотите, за които НАЕМАТЕЛЯТ е знаел или е могъл да узнае преди сключването на настоящия договор, освен ако тези недостатъци са опасни за човека и животните.

Чл.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ може да прекрати договора, когато НАЕМАТЕЛЯТ ползва обекта по начин, който не отговаря на изискванията на чл. 9 от настоящия договор.

Чл.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право ежегодно да извършва проверки за състоянието и ползването на наетите земеделски земи.

**ІІ. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

Чл.7. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща годишния наем в размера и срока, уговорени в настоящия договор.

Чл.8. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване и текущото поддържане на имотите, както и разходите по трасиране /трайно обозначаване на терена/ и идентифициране на имотите в съответствие с кадастралната карта на съответното землище на територията на Община Балчик.

Чл.9. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да ползва наетите имоти с грижата на добър стопанин, съгласно определеното в договора предназначение.

(2) При възникване на пожар е длъжен да сигнализира на тел.112 и на дежурния телефон на общината, и да участва в пожарогасенето.

Чл.10. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да извърши необходимите дейности за осигуряване на пожарната безопасност на имотите, отдадени с този договор.

Чл.11. Забранено е палено на стърнища и растителни остатъци в имотите, наети с този договор.

Чл.12. НАЕМАТЕЛЯТ не може да създава нови трайни насаждения да отглежда многогодишни култури върху наетите с този договор имоти.

Чл.13. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да спазва установените санитарно-хигиенни и екологични норми, противопожарни правила, фитосанитарни изисквания при извършване на земеделски дейности; да не употребява неодобрени химически препарати и торове, задължен е да изпълнява указанията на специализираните органи, да предпазва земите от ерозия, заблатяване и замърсяване, да не употребява не одобрени химически препарати и торове, да не напоява земите със замърсени води.

Чл.14. (1). НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотдава части от имота или целия имот на други лица.

(2) Не се счита за акт на преотдаване на наета земя– участието на НАЕМАТЕЛЯ в споразумение за разпределение на масивите за ползване в съответно землище по чл.37в от ЗСПЗЗ.

Чл.15. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да върне наетите земи на НАЕМОДАТЕЛЯ след прекратяване на договора /независимо от основанието/ в добро състояние -почистени от растителни отпадъци.

**ІІІ. ЦЕНИ, ПЛАЩАНЕ, СРОКОВЕ**

Чл.16. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на НАЕМАТЕЛЯ описаните в чл. 1, ал. 1 от настоящия договор земеделски земи срещу годишен наем за съответната стопанска година, в размер на ………….лв.

(2) Годишният наем за следващите стопански години се индексира с коефициента на инфлация, определен от Националния статистически институт за предходната календарна година.

Чл.17. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава при сключване на договора и не по- късно от **30 юни** на всяка следваща стопанска година, да внесе годишната наемна вноска по чл. 16 на касата в сградата на Общината или по банков път на следната банкова сметка: код за плащане 444200 в „УниКредит Булбанк“ АД с BIC код: UNCRBGSF;IBAN:BG38 UNCR 9660 8497 5033 15, като представи на НАЕМОДАТЕЛЯ оригинал или заверено копие на платежен документ.

Чл.18. Настоящият договор се сключва за срок от 5 /пет/ стопански години, считано от **01.10.2024г.- 30.09.2029г**.

**ІV. НЕУСТОЙКИ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

Чл.19. НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение за вредите, причинени от него или от лица, на които е възложил извършването на определена работа.

Чл.20. (1) При неизпълнение на посочените в чл. 15 задължения НАЕМАТЕЛЯТ дължи обезщетение на НАЕМОДОТЕЛЯ до размера на причинените вреди.

(2) Размерът на дължимото обезщетение се изчислява на база разходи, необходими за почистване на имота/имотите, който се явява неразделна част от протокол на комисия, назначена със заповед на кмета на общината от извършена проверка на терен, в присъствието на НАЕМАТЕЛЯ.

(3) При възражение от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ за размера на обезщетението, се изисква второ мнение от специалист -агроном, нает от кмета на общината по граждански договор.

(4) Заключението на специалиста-агроном се приема за окончателно и въз основа на него кметът на общината издава заповед за дължимо обезщетение от горепосочения НАЕМАТЕЛ.

**V. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

Чл.21. Изменението и допълването, на която и да е от клаузите на договора, става по взаимно съгласие с допълнително споразумение, което се вписва в Службата по вписванията към Агенция по вписванията и се регистрира в „Общинската служба по Земеделие“- Балчик.

Чл.22. Изменението не може да засяга уговорения от страните срок на договора.

Чл.23. 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 настъпило заместване и да посочат определения техен пълномощник.

Чл.24. Договорът се прекратява:

1. при изтичане на срока, за който е сключен-автоматично.

2. при законодателни промени или промени, свързани със собствеността на имота –с 30 дневно писмено предизвестие от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ и след прибиране на продукцията- със заповед на кмета;

3. по искане на НАЕМАТЕЛЯ– с 14 дневно писмено предизвестие и след изплащане на всички дължими суми по договора, включително и обезщетението по чл.20 от договора.

4. по взаимно съгласие между страните, изразено писмено.

5. смърт или поставяне под запрещение на НАЕМАТЕЛЯ, освен в случаите на чл. 23 от договора- със заповед на кмета.

6. при неплащане на годишната наемна вноска в съответствие и в посочените в чл.17 срокове, договорът се прекратява автоматично, като в този случай Община Балчик се задължава да уведоми незабавно „Общинска служба по Земеделие“- Балчик .

Чл.25. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ прекратява едностранно договора със заповед след отправяне на 14- дневно писмено предизвестие до НАЕМАТЕЛЯ в случаите, както следва:

1. при системно неизпълнение на задълженията на НАЕМАТЕЛЯ от договора.

2. при отказ на НАЕМАТЕЛЯ да заплати обезщетение за причинените вреди.

(2). Неизпълнението на задълженията на НАЕМАТЕЛЯ по ал. 1, т. 1 се установява с констативни протоколи на комисия от експерти на общинска администрация, кметове и кметски наместници.

Чл.26. Споразумение за прекратяване на договора или заповед на кмета на Община Балчик за едностранно прекратяване се изготвя в писмена форма и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие и се вписва в Служба по вписванията- гр. Балчик.

**VІ. СЪОБЩЕНИЯ**

Чл.27. Всички съобщения между страните, свързани с изпълнението на настоящия договор са валидни, ако са направени в писмена форма, подписани от горепосочените представляващи лица или от упълномощени по законоустановения ред лица с нотариална заверка на подписа.

Чл.28. За дата на съобщението се смята датата на получаването му от съответната страна. Чл.29. За валидни адреси за приемане на съобщения, свързани с настоящия договор се смятат:

1. за НАЕМОДАТЕЛЯ: гр. Балчик, пл. „21-ви септември“ № 6.

2. за НАЕМАТЕЛЯ гр./с......................................,ул.......................................................................

Чл.30. При промяна на горепосочения адрес, страната, извършила промяната, е длъжна да уведоми другата в срок от 7 календарни дни.

**VІІ.ОБЩИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§1. Възникнали спорове относно приложението и тълкуването на настоящия договор се решават чрез преговори и взаимно съгласие между страните, а когато такова липсва-от компетентния съд.

§2. Системно нарушение по смисъла на чл. 25, ал. 1, т. 1 на задълженията по договора се считат две или повече констатирани нарушения.

§3. Вписването на договора в Службата по вписвания към Агенция по вписванията се извършва от и за сметка на НАЕМОДАТЕЛЯ.

§4. Неразделна част от договора е Приемо- предавателен протокол №...................................г.

Настоящият договор се сключва в четири еднообразни екземпляра –един за “НАЕМАТЕЛЯ”, два за “НАЕМОДАТЕЛЯ” и един за Служба вписвания при РС- Балчик.

СТРАНИ :

НАЕМОДАТЕЛ: НАЕМАТЕЛ:

1. КМЕТ на община Балчик :……………….

/Николай Ангелов/

НАЕМАТЕЛ:……………..

/подпис/

2. Началник отдел БФС :……………………

/Михаил Димов/