

## ДОГОВОР

### ЗА НАЕМ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

№ ..... / ..... 201.....година

Днес, ..... 201..... година в град ..... се сключи настоящият договор за наем между:

1. Собственикът: ..... /име, презиме и фамилия/, с ЕГН ....., с лична карта /личен паспорт, серия ..... / № ....., издаден/а на ...../дата/, от МВР град ....., с постоянен адрес град/село ....., пощенски код: ....., област: ....., ЖК/ул. .... № ....., Бл. ...., Вх. ...., Ет. ...., Ап. ...., стационарен телефон: +359 (0) ..... / ....., мобилен телефон: +359 (0) ..... / ....., .....банката АД с IBAN: BG....., BIC: .....BGSF, оправомощен с Нотариален Акт № ..... / ..... година издаден от ..... - Нотариус с район на действие Районен съд град ....., вписан под № ..... в регистъра на Нотариалната камара, наричан за краткост **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна и

2. Наемателят: ...../имена, фирма/, със седалище и адрес на управление .....  
.....  
.....  
.....  
вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания с ЕИК по БУЛСТАТ ....., представлявано от ....., с ЕГН ....., и с лична карта /личен паспорт, серия ..... / № ....., издаден/а на ...../дата/, от МВР град ....., с постоянен адрес град/село ....., пощенски код: ....., област: ....., ЖК/ул. .... № ....., Бл. ...., Вх. ...., Ет. ...., Ап. ...., стационарен телефон: +359 (0) ...../ ....., мобилен телефон: +359 (0) ...../ ....., наричано по-долу **НАЕМАТЕЛ**.  
Страните се споразумяха за следното:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** се съгласява да предостави на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване следната своя собствена земеделска земя, с обща площ от ..... / ...../декара, находяща се в землището на ..... община ..... област ....., с ЕКАТТЕ: ..... представляващи имот № ....., с площ ...../...../декара, начин на трайно ползване ....., ...../...../категория по картата на възстановената собственост /кадастралната карта/ на землището.

(2) Земеделската земя, обект на договора, се предоставя на **НАЕМАТЕЛЯТ** за отглеждане и производство на едногодишни полски зърнени и технически култури.

(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. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 2. Договорът се сключва за срок от 1/една/ стопанска година считано от 01.10.201....година до 01.10.201....година.

## III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 3. (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предава наетата земя на **НАЕМАТЕЛЯ** в състояние, което отговаря на ползването ѝ по настоящия договор. От датата на подписване на настоящия договор и за срока по чл. 2 от този договор **НАЕМАТЕЛЯТ** е въведен от **НАЕМОДАТЕЛЯ** във владение на имотите, описани в чл. 1 от този договор, като договорът има сила на приемо-предавателен протокол за въвод във владение.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** декларира, че е извършил оглед на имотите, предмет на договора, и същите нямат недостатъци, които ги правят негодни за ползване съгласно предвиденото в договора предназначение, както и че няма каквито и да е възражения по отношение на тяхното състояние.

Чл. 4. (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да извършва действия за поддържане и запазване на отдадената под наем земя в състояние, съобразно нейното предназначение.

(2) Ако извършените от **НАЕМОДАТЕЛЯ** подобрения допринасят за нарастване на добивите от предмета на договора, то той има право да иска увеличаване на размера на наемното плащане.

Чл. 5. (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да получава договореното наемно плащане при условията и по реда на този договор, включително и като упълномощи друго лице да събира същото от негово име.

(2) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право по всяко време да извършва проверки за начина на ползването на наетата земя, както и да застрахова вземането си по настоящия договор.

Чл. 6. **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 при обикновен преглед на предмета на договора.

## IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл. 7. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** уговорената наемна цена при условията и по реда на настоящия договор.

Чл. 8. (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен за своя сметка да извършва действия по текущото поддържане на наетата земя, свързано с обикновеното ѝ ползване.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща таксите и застраховките за наетия недвижим имот, както и дължимите такива за намиращите се в него вещи и добиви.

(3) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен за своя сметка да извършва действия по текущото поддържане на всички съоръжения и системи, които не са причислени към обекта, но обслужват същия - напоителни и отводнителни системи, канавки, ограждения и др. при наличието на такива.

Чл. 9. (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да използва наетата земя съгласно уговореното в чл. 1, ал.2 от този договор предназначение, да полага грижата на добър стопанин, както и да не предприема действия, които биха довели до увреждане на наетата земя и да съблюдава

установените санитарно-хигиенни, агротехнически, противопожарни, екологични и други изисквания при използването ѝ. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да търпи необходимите действия от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за поддържане, запазване и подобряване на предмета на договора.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да променя начина на трайно ползване на наетата земя по договора, да извършва подобрения в него, които биха довели до промяна в предназначението, както и да извършва строителни работи, за които се изисква разрешение за строеж, освен с предварително писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

Чл. 10. (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да предупреждава писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** за посегателства върху наетите земи от страна на трети лица.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен незабавно да уведоми писмено **НАЕМОДАТЕЛЯ** за появили се недостатъци, за необходимостта от вземане на мерки за предпазване на предмета на договора от повреждане или унищожаване.

Чл. 11. (1) При изтичане на срока на договора или при прекратяването му по вина на **НАЕМАТЕЛЯ**, същият е длъжен да върне наетата земя в рамките на две седмици след изтичането на срока, респ. прекратяването, като земята следва да бъде почистена от растителни остатъци, както и да оказва необходимото съдействие за заличаване на вписването в Службата по вписванията.

(2) При връщането на наетата земя се съставя подписан между страните Протокол, удостоверяващ състоянието, в което се предава предметът на договора.

Чл. 12. **НАЕМАТЕЛЯТ** е собственик на добивите от отдадената под наем земя от момента на отделянето им.

Чл. 13. **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да преотдава под наем предмета на договора, да залага правата си по него или да ги прехвърля на трети лица, освен след изрично писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

## V. НАЕМНО ПЛАЩАНЕ

Чл. 14. (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да заплаща годишната наемна рента в минимален размер от ..... /...../лева на декар наета земя, или общо за наетите земи ..... /...../декара минимум от ..... /...../ лева дължима рента за стопанската 201...../201..... година.

(2) Дължимата годишна наемна рента по чл. 14, ал.1 от този договор се заплаща еднократно, като падежът на плащането е до последния работен ден на съответната календарна година, за която се дължи.

(3) Дължимите наемни плащания се превеждат по банкова сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, както следва:

..... /име, презиме и фамилия/,  
.....банката АД с IBAN: BG.....,  
BIC: .....BGSF.

(4) Наемните плащания се извършват в лева, а след приемането на еврото като официално платежно средство в Република България - в евро. При промяна на настоящото съотношение лев - евро, фиксирано по Закона за БНБ с повече от 20% /двадесет процента/, всяка от страните има право да иска съответна промяна на финансовите клаузи на договора.

## VI. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 15. Този договор може да бъде изменен и продължаван с анекс, сключен в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните.

Чл. 16. Настоящият договор се прекратява при:

1. с изтичане на срока, за който е сключен;
2. по взаимно съгласие на страните в писмена форма с нотариална заверка на подписите;
3. при отчуждаване на земеделската земя по съответния законен ред за неземеделски нужди;
4. с прекратяването на юридическите лица, страни по договора.
5. при постановяване на съдебно решение за откриване производство по несъстоятелност на **НАЕМАТЕЛЯ**.

6. при разваляне от **НАЕМОДАТЕЛЯТ** поради забава в плащането на наемната цена, или разноските по чл. 8, ал.2 от този договор, продължила повече от 10 /десет/ дни, като в този случай изявлението за разваляне произвежда незабавно действие без да е необходимо предоставяне на срок по чл. 87, ал.1 ЗЗД.

Чл. 17. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** може едностранно да прекрати договора като даде подходящ срок за изпълнение на **НАЕМАТЕЛЯ** при условие, че **НАЕМАТЕЛЯТ** използва наетата земя в нарушение на задълженията си по договора. В този случай **НАЕМОДАТЕЛЯТ** може да търси обезщетение за нанесените вреди;

Чл. 18. След прекратяване на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да върне незабавно наетата земя в състоянието, в което я е приел, като се отчита обикновеното изхабяване в резултат на ползването с грижата на добър стопанин. Ако **НАЕМАТЕЛЯТ** не върне предмета на договора, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право на обезщетение за претърпени вреди и пропуснати ползи за периода на задържането.

## VII. ОБЕЗЩЕТЕНИЯ И НЕУСТОЙКИ

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

(1) При забава на наемно плащане **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** неустойка в размер на 1% /един процент/ от дължимата сума за всеки ден забава до окончателното ѝ изплащане.

Чл. 20. В случай, че **НАЕМАТЕЛЯТ** не изпълнява други свои задължения по настоящия договор, то той дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** неустойка в размер на 1000 /хиляда/ лева. Плащането на предвидената неустойка не освобождава **НАЕМАТЕЛЯ** от задължението му за плащане на наемната вноска, както и неустойката за забава в плащането от падежа до издължаване на сумите.

## VIII. КОРЕСПОНДЕНЦИЯ

Чл. 21. (1) Всички уведомления и изявления по този договор се извършват писмено и се адресират до страната, до която са отправени на следния адрес:

За **НАЕМОДАТЕЛЯ** град/село ....., пощенски код: .....,  
област: ....., ЖК/ул. .... № ....., Бл. ....,  
Вх. ...., Ет. ...., Ап. ....,  
стационарен телефон: +359 (0) ...../ ..... ,  
мобилен телефон: +359 (0) ...../ ..... ,  
..... /име, презиме и фамилия/,

За **НАЕМАТЕЛЯ** град/село ....., пощенски код: .....,  
област: ....., ЖК/ул. .... № ....., Бл. ....,  
Вх. ...., Ет. ...., Ап. ....,  
стационарен телефон: +359 (0) ...../ ..... ,  
мобилен телефон: +359 (0) ...../ ..... ,

.....  
.....  
...../имена, фирма/  
(2) Страните се задължават при промяна на който и да е от посочените адреси да уведомят другата страна в 3 /три/ 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, за която са били адресирани.

**IX. ДРУГИ УСЛОВИЯ**

- Чл. 22. За всички неуредени въпроси по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.
- Чл. 23. Всички спорове, възникнали по време на изпълнението на този договор се решават по общия исков ред.
- Чл. 24. Физическото лице, представляващо **НАЕМАТЕЛ** – юридическо лице, декларира и с печат, че има представителната власт при сключването на настоящия договор, както и че е получило упълномощаване от компетентния за това орган, в случай, че дружественият му акт изисква такъв.
- Чл. 25. Неразделна част от настоящия договор е Запис на заповед за задължението по чл.14(1) от този договор;
- (1) Копие от заверена скица на наетия имот от КВС/КККР.

Този договор се изготви и подписа в 3 /три/ еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните и последния за архива в Нотариалната кантора.

Нотариална заверка на подписите:

**НАЕМОДАТЕЛ** ..... /подпис/                      **НАЕМАТЕЛ** ..... /подпис/

Дата: .....201..... година

Място: .....