

Model contract - cadru

CONTRACT

**de închiriere pentru suprafața de.....ha, lot/loturile nr
pășune aflată în domeniul privat al Comunei Bunești, , sat Criț Județul Brașov**

încheiat astăzi, **data de**

I. Părțile contractante:

1. **U.A.T. Comuna Bunești**, cu sediul în Comuna Bunești, Strada Eugen A. Pora nr. 60, Județul Brașov, Telefon/Fax: 0268/248710, E-mail: primariabunesti@gmail.com având codul de înregistrare fiscală 4801389, cont deschis la Trezoreria Rupea, reprezentată legal prin Primar Pălășan Voica-Roxana, în calitate de locator,

Și

2..... cu exploatația*) în localitatea....., strnr....., bl....., sc, et....., ap , județul....., având CNP/CUI, nr. din Registrul național al exploatațiilor (RNE)...../...../...., contul nr., deschis la....., telefon, fax....., reprezentată prin , cu funcția de....., în calitate de locator,

**) în cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatațiilor membrilor formei asociative.*

la data de,

la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.)..... ,

în temeiul prevederilor art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu prevederile O.U.G. nr. 34/2013 *privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991*, ale art. 1777 și următoarele din Codul civil și cu cele ale Hotărârii Consiliului Local al Comunei Bunești, sat Criț nr.

Ținând cont de procesul - verbal al ședinței de atribuire directă a suprafețelor de pășune, proprietatea Comunei Bunești, nr.....,

Părțile covin încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea **suprafeței de pășune (pajiște permanentă)** deha, lot/loturile nraflată în proprietatea privată a Comunei **Bunești, județul Brașov**, pentru pășunatul unui număr de capete animale din specia, identificată în schița anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea de către locator, respectiv primirea de către locatar a suprafețelor de pajiște, ce formează obiectul închirierii, se efectuează pe bază de proces - verbal la data semnării prezentului contract, proces- verbal încheiat în acest sens constituindu-se Anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunurile de retur, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului, respectiv suprafețele de teren ce formează obiectul închirierii, astfel cum acestea sunt identificate la art. 1 din contract;

b) bunurile de preluare, care la expirarea contractului pot reveni locatarului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată;

c) bunurile proprii, care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului: amenajări zoopastorale, troci, stâni.

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate în prezentul contract, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul/bunurile închiriat/inchiriate.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) menținerea suprafeței de pajiște;

b) realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;

c) creșterea producției de masă verde pe hectar de pajiște.

III. Durata contractului

1. Durata închirierii **este de 10 ani**, începând cu data semnării prezentului contract, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 *privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991*, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea perioadelor de pășunat, după cum urmează:

a) pentru pășunea destinată bovinelor, ovinelor și cabalinelor, **între 20 aprilie - 30 noiembrie a anului în curs**; în perioada 1 decembrie - 19 aprilie a anului în curs, se interzice pășunatul tuturor animalelor pe pășunile, ce formează obiectul închirierii.

În perioada de suprapunere a pășunatului ovinelor cu al bovinelor, respectiv 20 aprilie -10 mai și 1 - 30 noiembrie a anului în curs, locatarul suprafețelor de pășune, împreună cu executivul Primăriei Comunei Bunești, vor stabili locațiile pentru pășunatul ovinelor în așa fel încât să nu fie afectat pășunatul bovinelor, fiind interzis pășunatul pe

aceeași suprafață a celor două specii de animale.

Prețul închirierii

2. Prețul închirierii este de lei/ha/an, stabilit cu respectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de lei.

Chiria se indexează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru ultimile 12 luni anterioare datei la care s-a efectuat ultima plată a chiriei, la care se adaugă taxa de teren, dobânzi și penalități de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare; chiria se recalculează în funcție de amenajamentul pastoral aprobat prin HCL și de HCJ de stabilire a prețurilor pentru masa verde la ha.

3. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Comunei Bunești, Județul Brașov, deschis la Trezoreria Rupea, nr. RO39TREZ13321A300530XXXX sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Bunești, Strada Eugen A. Pora nr. 60.

4. Plata chiriei se face în două tranșe, după cum urmează:

- a) 30% până la data de 30 iunie a fiecărui an pentru anul în curs;
- b) 70% până la data de 30 noiembrie a fiecărui an pentru anul în curs.

Pentru primul an de închiriere, având în vedere data încheierii prezentului contract, cuantumul total al chiriei datorate de către locatar este de lei, care se va plăti integral până la data de 30 noiembrie 2025

5. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate, pentru fiecare zidă întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

6. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic (31 decembrie) conduce la rezilierea contractului, cu recuperarea sumelor datorate, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice altă formalitate (pact comisoriu de gradul IV).

IV. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului, iar eventualele nerespectări ale obligațiilor asumate, putând duce la rezilierea contractului, însă doar după expirarea termenului de grade acordat pentru remedierea neconcordanțelor;

b) are dreptul ca prin împutemicii săi, să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar terenul închiriat și să ia măsurile care se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii corespunzătoare, potrivit destinației

stabilite în cadrul procedurii de atribuire a contractului;

c) să solicite locatarului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de către locatar pe pajiște;

e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze sau să cesioneze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea/Cesiunea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit;

d) să respecte încărcătura pentru care s-a semnat contractul, dar nu mai puțin de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

e) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii optime conform Amenajamentului pastoral, dar nu mai puțin de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

f) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;

g) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;

h) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;

i) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

j) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

k) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, fără nicio pretenție de despăgubire, inclusiv investițiile realizate în timpul derulării contractului;

l) să restituie locatorului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

m) să plătească 30% din prima de asigurare;

n) să permită accesul nediscriminatoriu al tuturor proprietarilor de animale cu excepția cazurilor în care aceștia nu respectă prevederile legale în vigoare, Regulamentul intern al Asociației, în care se reglementează condițiile privind repartizarea suprafețelor de pășune și accesarea subvenției APIA pentru animalele care pășunează pe acestea, în baza acordurilor fermierilor, înăuntrul termenului general al prezentului contract (pentru asociații);

o) să asigure exploatarea prin pășunat, eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul închirierii. În acest scop locatarul trebuie să respecte încărcătura optimă conform Amenajamentului pastoral

dar nu mai puțin de 0,3 UVM/ha, prezentând în acest sens în fiecare an, o declarație pe propria răspundere privind efectivul anual de animale scoase la pășunat. Declarația va fi depusă la registratura Primăriei Comunei Bunești, în perioada 15 ianuarie - 1 februarie a anului curent, în procedura de verificare anuală. În situația în care din datele prezentate în declarație/adeverință reiese că nu este respectată înărcătura optimă conform Amenajamentului pastoral dar nu mai puțin de 0,3 UVM/ha pentru lotul respectiv și dacă nu se respectă data maximă de depunere a declarației, atunci contractul se reziliază de drept, fără nicio altă formalitate;

p) să suporte toate cheltuielile cu privire la îndeplinirea contractului de închiriere, precum și alte cheltuieli, precum achitarea impozitului aferent suprafeței de teren, etc;

q) să respecte legislația în vigoare cu privire la obiectul închirierii și să țină cont de Strategia privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung, aprobată prin Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor și al ministrului administrației publice nr. 226/235/2003, cu modificările și completările ulterioare;

r) să efectueze anual lucrări de fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un efect ameliorativ asupra însușirilor fizice, chimice și trofice ale solului;

s) să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului. Nerespectarea procedurilor și prevederilor legale privind protecția mediului va atrage după sine rezilierea de plin drept, fără nicio altă formalitate a prezentului contract;

t) înainte de ieșirea la pășunat, să efectueze controlul sanitar - veterinar al animalelor prin certificatele eliberate de circumscripția sanitar - veterinară Bunești, în termen de 24 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor/apariția unor boli;

u) să întrebuințeze bunurile imobile - suprafețele de teren - potrivit destinației acestora - pășune și prin popularea doar cu animalele menționate (ca și categorii);

v) să obțină autorizațiile și/sau avizele necesare în vederea desfășurării activității pentru care se închiriaza terenurile și să respecte condițiile impuse prin acordarea avizelor;

w) să folosească terenul închiriat în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, schimbările de destinație fiind interzise;

x) să respecte cu strictețe sarcinile trasate în amenajamentul pastoral.

4. Obligațiile locatarului:

a) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces - verbal;

b) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

c) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

d) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

e) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

V. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage

răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract partea în culpă datorează despăgubiri celeilalte părți în limita prejudiciului creat.

VI. Litigii

1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

2. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigile vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente, de la sediul locatorului.

3. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației aplicabile în vigoare.

4. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1798 din Codul civil.

VII. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cuplata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

h) la schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cele pentru care a fost închiriat terenul;

i) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;

j) în cazul în care U.A.T. Bunești va implementa un proiect de investiții pe pășunea aflată în proprietate.

VIII. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă prin orice alt mijloc de comunicare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor

de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune- interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului, cu condiția de a se demonstra calitatea acestora de moștenitori legali sau testamentari.

IX. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte se consideră valabil îndeplinită dacă a fost transmisă la sediu, prin scrisoare poștală, e-mail, fax, la datele de contact prevăzute în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax sau e-mail, aceasta se consideră primită în prima zi lucrătoare următoare celei în care a fost expedită.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat conform legislației în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

5. Prezentul contract a fost încheiat la sediul Primăriei Comunei Bunești, Județul Brașov, într-un număr de două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, astăzi, data de

LOCATOR,
U.A.T. Comuna Bunești
PRIMAR,

LOCATAR,