Anexa nr. 3.4 la HCL nr._____/_____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. _____ / _____ 2026

I. Părțile contractante:

1. COMUNA CIOROGÂRLA, cu sediul în comuna Ciorogârla, strada București, nr.112, județul Ilfov, avand codul de înregistrare fiscală 4532450, cont nr. RO..... deschis la Trezoreria Ilfov, reprezentat legal **George NICULA**, în calitate de Primar (denumit in continuare **"LOCATOR"**, pe de o parte,

și

2. S.C./P.F./cetățeanul _____, cu sediul social/domiciliul în _____, C.U.I./CNP: _____, C.I. seria ___ nr. _____ emisă la data de _____ de către _____, reprezentată/reprezentat prin administrator/persoană fizică autorizată/mandatar de către _____, în calitate de _____(denumit in continuare **"LOCATAR"**), pe de altă parte,

în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art.108 din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Ciorogârla nr. _____ din _____, de aprobare a închirierii, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului de ÎNCHIRIERE

Art. 2.(1) Prin prezentul contract, locatorul transferă către locatar dreptul de folosință și posesia efectivă, pe un timp determinat, asupra unei suprafețe de teren în vederea exploatării agricole și a realizării de investiții, care au ca obiectiv producția de furaje pentru animale, de către locatar.

Art. 2.(2) Terenul ce se închiriază este parte din domeniul privat al comunei Ciorogârla, conform Ordin Prefect nr. 412/2011, drept intabulat în CF nr. _____, cu cadastrul nr. _____, O.C.P.I. Ilfov, se află în administrarea Consiliului Local al Comunei Ciorogârla, a fost supus unei licitații publice deschise, adjudecată de către locatar și este liber de orice sarcini.

Suprafața închiriată de S.C./P.F./cetățeanul _____ este de _____ ha.

Suprafața de _____ ha este teren arabil cu destinație de izlaz comunal se închiriază cu destinația producție de furaje pentru animale, inclusiv cultivarea amestecurilor de graminee și leguminoase perene sau a altor plante/cereale destinate furajării animalelor, care va avea ca efect dezvoltarea sectorului agricol zootehnic desfășurat pe teritoriul proprietarului, asigurarea de noi locuri de muncă în localitate și, nu în ultimul rând, dezvoltarea unității administrativ-teritoriale.

Art. 2.(3) Obiectivele LOCATORULUI sunt:

- Încadrarea investițiilor în domeniul producerii de furaje pentru animale (ovine, caprine, bovine _____ și alte asemenea).
- Suplimentarea veniturilor proprii ale bugetului local.
- Crearea de noi locuri de muncă.
- Atragerea de noi investitori în comună.

Obiectivele LOCATARULUI sunt:

- Să utilizeze terenul închiriat în scopul prevăzut în prezentul contract;

• Să restituie terenul în suprafață de _____ ha, și celelalte bunuri de retur, la încetarea prezentului contract, din orice motive/cauze/evenimente;

• Să utilizeze toate pârghiile, bunurile proprii/închiriate și mijloacele materiale/financiare de care acesta dispune în vederea realizării scopului prevăzut în prezentul contract.

III. Termenul închirierii:

Art. 3.(1) Durata închirierii se stabilește pentru o perioadă **de 5 ani**, începând cu data înregistrării prezentului contract, conform condițiilor prevăzute în caietul de sarcini.

Art. 3.(2) Contractul de ÎNCHIRIERE poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, cu notificarea intenției de prelungire făcută în scris cu minim 6 luni înainte de expirarea duratei de 5 ani, de către partea interesată, **pe o perioada egală cu cel mult jumătate din durata inițială**, prin acordul ambelor părți.

IV. Chiria

Art. 4.(1) Chiria este de _____, la cursul BNR din ziua plății, fără TVA,

Ultima zi de plată a chiriei va fi 30 septembrie a anului în curs.

Întârzierile la plată sunt penalizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 4.(2) Prețul închirierii va fi indexat anual cu rata inflației, în baza indicelui de inflație comunicat de INS.

V. Plata chiriei

Art. 5.(1) Plata chiriei se face prin orice mijloc de plată permis de legislația în materie în vigoare, la data efectuării plății, în contul **LOCATORULUI** nr. _____ _____deschis la Trezoreria Ilfov.

VI. Drepturile și obligațiile părților:

Art. 6.(1) Drepturile LOCATORULUI:

6.1.1. **LOCATORUL** are dreptul de a încasa chiria aferentă contractului de închiriere.

6.1.2. **LOCATORUL** are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor și respectarea obligațiilor asumate de locatar prin contract;

6.1.3. **LOCATORUL** are dreptul de a controla activitatea locatarului și de a stabili dacă sunt respectate clauzele contractuale;

6.1.4. **LOCATORUL** are dreptul de a rezilia contractul de închiriere în cazul în care locatarul nu respectă:

a) Obligațiile prevăzute în contractul de închiriere;

b) Alte condiții și obligații stabilite prin acte normative;

c) În cazul incapacității de plată.

d) În situația în care interesul local impune rezilierea acestuia, cu o notificare prelabilă a locatarului

Art. 6.(2) Drepturile LOCATARULUI:

6.2.1. **LOCATARUL** are dreptul de a exploata în deplină folosință și liniștită posesie bunurile ce fac obiectul închirierii;

6.2.2. **LOCATARUL** are dreptul de a solicita locatorului orice informații cu privire la obiectul închirierii;

6.2.3. **LOCATARUL** are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul ÎNCHIRIERII, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți în prezentul contract de ÎNCHIRIERE;

Art. 6.(3) Obligațiile LOCATORULUI:

6.3.1. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor de folosință rezultate din contractul de închiriere.

6.3.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara de cazurile prevăzute expres de lege.

6.3.3. Să notifice locatarul cu privire la orice împrejurări intervenite de natură să aducă atingere dreptului de folosință al terenului, în maxim 30 de zile de la apariție.

6.3.4. Să predea și respectiv, să preia bunurile de retur și celelalte bunuri care fac obiectul ÎNCHIRIERII, pe bază de proces-verbal, încheiat în termen de cel mult 24 de ore de la semnarea contractului, respectiv de la încetarea acestuia.

Art. 6.(4) Obligațiile LOCATARULUI :

6.4.1. Să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului, cu amestecuri de graminee și leguminoase perene sau alte plante/cereale destinate furajării animalelor, pe o perioadă de 5 ani, potrivit obiectivelor stabilite de către LOCATOR inclusiv prin Caietul de sarcini;

6.4.2. Să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul contractului de închiriere și al caietului de sarcini; subînchirierea (totală sau parțială) fiind interzisă, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de subînchiriere.

6.4.3. Să realizeze anual pe cheltuiala sa, lucrările de cultivare cu plante furajere a terenului, de eliminare a buruienilor toxice, eliminarea excesului de apă, precum și efectuarea operațiunilor/ acțiunilor sanitare obligatorii.

6.4.4. Locatarul este obligat să utilizeze fondurile obținute ca sprijin sau subvenție de la stat pentru terenul ce face obiectul contractului de închiriere, pentru lucrări de însămânțare sau întreținere a acestui teren.

6.4.5. Locatarul va desfășura activitatea de producție conform normelor interne și europene privind condițiile tehnice de specialitate referitoare la întreținerea și exploatarea culturilor furajere ce vor fi înființate;

6.4.6. Locatarul va respecta normele de protecția mediului, folosirea metodelor de lucru a terenului, ale pesticidelor și ale îngrășămintelor, care să asigure protejarea calității aerului, apei și solului, conform legislației în vigoare în materie, începând cu data închirierii lotului de teren până la final.

6.4.7. Locatarul va plăti chiria conform prevederilor contractuale și va respecta condițiile legale privind materialele cu regim special, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor;

6.4.8. Locatarul va restitui locatorului bunurile de retur, gratuite și libere de orice sarcini, în starea inițială și fără a emite alte pretenții pentru investiții de orice natură, în termen de 3 luni de la data încetării contractului din orice motiv, cu excepția în care chiriașul a cumpărat de la proprietar bunul de retur închiriat;

6.4.9. Locatarul va depune garanția de bună înțelegere în contul LOCATORULUI, reprezentând chiria pentru 2 luni de activitate, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de ÎNCHIRIERE, sumă de bani din care vor fi prelevate penalitățile și celelalte sume datorate LOCATORULUI de către LOCATAR, în baza contractului de ÎNCHIRIERE. La încetarea contractului, dacă LOCATARUL nu și-a respectat în totalitate obligațiile contractuale, ori după caz, această garanție va fi restituită LOCATARULUI pentru buna derulare a contractului;

6.4.10. LOCATARUL va asigura contra incendiilor atât bunul de retur, cât și culturile, investițiile realizate pe parcelele închiriate și va respecta normele PSI, sub răspunderea contractuală pentru pagubele pricinuite, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din forță majoră, culpa LOCATORULUI, sau a unui terț;

6.4.11. LOCATARUL va notifica LOCATORUL, de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să ducă la imposibilitatea exploatării bunului, conform scopului pentru care a fost închiriat, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității;

6.4.12. LOCATARUL va solicita notarea contractului de ÎNCHIRIERE în cartea funciară, în termen de 30 de zile de la data semnării, precum și radierea notării, în termen de 15 zile de la încetarea contractului de ÎNCHIRIERE;

VII. Încetarea contractului de ÎNCHIRIERE

Art. 7.(1) Prezentul contract de ÎNCHIRIERE încetează în următoarele situații:

• la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

• la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat;

• în cazul imposibilității obiective a LOCATARULUI de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Art. 7.(2) La încetarea contractului de ÎNCHIRIERE în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către LOCATAR, bunurile ce au fost utilizate de LOCATAR în derularea ÎNCHIRIERII vor fi repartizate după cum urmează:

• bunuri de retur: terenul revine de drept LOCATORULUI, liber de orice sarcini;

• bunuri proprii: revin de drept LOCATARULUI.

VIII. Răspunderea contractuală

Art. 8. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de ÎNCHIRIERE atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

Art. 9. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de ÎNCHIRIERE, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun din raza de activitate a proprietarului, respectiv județul Ilfov.

X. Alte clauze

Art. 10. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini.

Art. 11. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin acte adiționale semnate de părți.

Art. 12. Prezentul contract intră în vigoare la data de _____.

Art. 13.(1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare ale părților sau la altă adresă comunicată din timp.

Art. 13.(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmarea de oficiul poștal primitor.

Art. 13.(3) Dacă confirmarea se transmite prin e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art. 13.(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.

XI. Definiții

Art. 14.(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de ÎNCHIRIERE, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Art. 14.(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații ce îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră.

Art. 14.(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 14.(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Prezentul contract de ÎNCHIRIERE a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale în limba română, din care 1 (unu) pentru LOCATOR și 1 (unu) pentru LOCATAR, astăzi _____.

LOCATOR,

LOCATAR

George NICULA
Primar