

CONTRACT

de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul
privat al comunei Balaciu
Nr. _____ din ____/____/2023

Încheiat astăzi _____

I. Părțile contractante

1. Între **Comuna Balaciu**, cu sediul în sat Balaciu str. Calea București nr.22, telefon/fax 0243261244/0243261058, având codul de înregistrare fiscală 4365140, cont RO89TREZ39121A300530XXX deschis la Trezoreria Slobozia, reprezentat legal prin primar MIHU CORNEL, în calitate de **locator**,
și:

2. D-nul/D-na....., cu exploatația în localitatea Balaciu, satul., str. nr., județul Ialomița, având CNP, nr. din Registrul național al exploatațiilor (RNE)/...../....., contul nr., deschis la, telefon, fax,

în calitate de **locatar**,

la data de,
la sediul locatorului

În temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art.362 raportat la art.332 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al comunei Balaciu de aprobare a închirierii nr.12 din 14.03.2023, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pășunii aflate în domeniul privat al comunei Balaciu, pentru pășunatul unui număr deUVM, situat astfel:

Nr. Crt.	Trupul de Pajiste	Tarla	Parcela	Bloc fizic	Suprafața -ha-
TOTAL					

și identificată așa cum rezultă din schița anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

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

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: suprafața de pășune

b) bunuri 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, conform caietului de sarcini: nu este cazul

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului: construcții provizorii, utilaje, echipamente

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

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 **7 ani**, începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv **de la 1 mai la 28 septembrie** a fiecărui an.
2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe pajiște și altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 ani prevăzut la art. 9, alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013, cu modificările și completările ulterioare.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de 210 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.
2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul RO89 TREZ 3912 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Slobozia, titular comuna Balaciu CUI 4365140 sau în numerar la casieria primăriei.
3. Plata chiriei se face în două transe: 30% până la data de 31 martie a anului curent și 70% până la data de 30 septembrie a anului curent. Dacă contractele de închiriere vor fi încheiate după termenele de plată, tranșa de plată va fi de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere.
4. Plata taxei pentru teren categoria de folosință pajiște se plătește lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, de către locatar, în contul RO08 TREZ 3912 1070 2020 3XXX, deschis la Trezoreria Slobozia, titular comuna Balaciu CUI 4365140 sau în numerar la casieria primăriei.
5. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului iar neplata taxei pe teren se penalizează cu 1% pe lună, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, în conformitate cu prevederile art. 183 alin. (2) din Legea nr. 207 / 2015 privind Codul de Procedura Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
6. Chiria se indexează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru ultimele 12 luni anterioare datei la care se efectuează plata acesteia.
7. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:
 - 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 și în următoarele condiții:
 - în prezența locatorului sau a unui reprezentant al acestuia;
 - b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;
 - c) să solicite utilizatorului 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 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 permanentă a pajiștilor ce fac obiectul contractului de închiriere;
 - b) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
 - c) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul contractului de închiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea rezilierii contractului. Este interzisă subînchirierea bunurilor în scris, prin orice altă formă de contract sau sub altă formă de înțelegere;

d) să facă dovada existenței certificatului de sănătate eliberat de medicul veterinar de circumscripție pentru întregul efectiv de animale învoit la pasunat;

e) să urmărească permanent starea de sănătate a animalelor;

f) să plătească chiria la termenul stabilit prin contract precum și de a plăti impozitul și taxa pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și a hotărârii consiliului local privind stabilirea taxelor și impozitelor locale;

g) să respecte capacitatea de pășunat sau încărcătura optimă de animale stabilită prin hotărârea consiliului local pe întreaga perioadă de pășunat;

h) să comunice în scris către Primăria comunei Balaciu în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării capacității de pășunat în toate zilele perioadei de pășunat

i) să introducă animalele la pășunat numai în perioada stabilită;

j) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii astfel încât să nu apară urme de tasare;

k) să introducă pe pășune numai animalele înmatriculate/crotaliate și cu acțiunile sanitar-veterinare efectuate anual;

l) să introducă numai animalele din exploatarea agricolă pe care o declară; introducerea și găsirea pe pajiște a altor animale, din alte exploatarea agricole atrage ca și sancțiune anularea contractului;

m) să depună anual, până la data de 15.05 a fiecărui an, la dosarul închirierii, adeverință eliberată de medicul veterinar, cu numărul de animale înscrise în RNE;

n) să respecte regulile agro-zootehnice și să mute periodic amplasamentul stânilor, dar la intervale nu mai mari de 3 zile, în vederea asigurării fertilizării unor suprafețe cât mai mari de pășune astfel încât nici să nu apară zone afectate unde nu se dezvoltă vegetația;

o) să respecte Amenajamentul Pastoral, cap. 6 privind organizarea, îmbunătățirea, dotarea și folosirea pajiștilor astfel încât în maxim 3 ani suprafața utilizată să fie refăcută, pe etape avizate de către consiliul local.

p) pentru obținerea unei pășuni de înaltă calitate, aratul, lucrările de curățare, nivelare, îngrășare prin administrarea de amendamente specifice să fie făcute după rezultatul analizei de sol realizată de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Ialomița. Totodată lucrările enumerate mai sus se vor face după anunțarea în prealabil al proprietarului, comuna Balaciu prin primar și după obținerea aprobării acestuia, doar în prezența unui reprezentant al acestuia, care să certifice existența lucrărilor efectuate.

q) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetatiei nefolositoare și a excesului de apă, efectuarea lucrărilor de igienizare pe trupurile primite în folosință astfel: curățirea pajiștilor de buruieni, nivelarea mușuroaielor, strângerea pietrelor și resturilor vegetale de pe pajiște, administrarea de fertilizanti, plantarea de umbrare, care se va face sub supravegherea comisiei de specialitate de cadrul primariei;

r) În scopul distrugerii buruienii ambrosia (denumită științific Ambrosia artemisiifolia) și al prevenirii răspândirii acesteia, locatarul are obligația de a desfășura periodic, în perioada cuprinsă între răsărirea acestei plante și apariția primelor inflorescențe, respectiv cel târziu până la data de 30 iunie a fiecărui an, lucrări de întreținere a terenurilor prin cosire, smulgere, erbicidare sau alte lucrări și metode specifice. Aceste măsuri se mențin până la sfârșitul perioadei de vegetație a buruienii ambrosia.

s) să suporte eventualele amenzi contravenționale aplicate de Garda Națională de Mediu pentru nerespectarea prevederilor legale privind protecția mediului;

ș) la încetarea contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, iar investițiile realizate de către chiriaș pe suprafețele de pajiște închiriate vor intra în patrimoniul proprietarului (locatarului) la încheierea contractului de închiriere;

t) să nu construiască pe suprafața de pășune închiriată, adăposturi sau alte obiective, cu excepția stânilor de vară;

ț) să nu lase animalele nesupravegheate pe pășune;

u) să declare animalele pentru a fi înscrise în registrul agricol al localității în conformitate cu legislația în vigoare; Locatarul își rezervă dreptul de a solicita crescătorilor de animale lista cu acestea înscrise în RNE pe întreaga perioadă de derulare a contractului. Proprietarul este obligat să prezinte adeverința solicitată în maxim 5 zile de la solicitarea făcută de locatar;

v) răspund civil, contravențional sau penal pentru pagubele produse de animalele aflate în proprietatea lor;

x) să aperse bunul închiriat împotriva uzurpării provenite din partea unui tert și să încunostiințe pe proprietar;

y) de a menține igiena în spațiile destinate procesării și depozitării laptelui și produselor lactate derivate conform normelor sanitar-veterinare în vigoare;

z) va avea grijă să fie asigurate pentru animalele sale, medicamente, tratamente, etc.;

w) pe toată durata contractului, are obligația de a întreține suprafețele pășunabile pentru a obține toate sumele subvenționate care se plătesc de A.P.I.A pe pășunile respective și are obligația de a accesa aceste forme de subvenționare;

aa) locatarul se obligă să cunoască și să respecte condițiile din regulamentele impuse de către APIA referitoare la exploatarea pajiștilor și pasunilor;

bb) dacă în urma utilizării necorespunzătoare a suprafețelor de pășune, din culpa locatarului se diminuează suprafața pentru obținerea subvenției, chiria datorată locatarului nu se diminuează;

cc) locatarul are obligația de a declara anual suprafața închiriată la Compartimentul registru agricol și compartimentul impozitelor și taxe din cadrul Primăriei comunei Balaciu în vederea stabilirii chiriei și taxei pe teren;

dd) locatarul se obligă să respecte toate hotărârile adoptate de către Consiliul Local al comunei Balaciu referitoare la buna gospodărire a pășunilor închiriate;

ee) Chiriasul se obligă să respecte toate hotărârile adoptate de către Consiliul Local al comunei Balaciu referitoare la buna gospodărire a pășunilor închiriate.

4. Obligațiile locatarului:

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

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

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

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

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatarul răspunde de respectarea normelor de protecție a mediului, în conformitate cu legislația în vigoare.

VII. 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 părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

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

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. 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 de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

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

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

i) în cazul vânzării animalelor de către locatar;

j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

k) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.

l) în cazul neexecutării obligațiilor expres prevăzute la capitolul V, contractul se desființează de plin drept, fără punere în întârziere a debitorului și fără intervenția instanței de judecată.

X. 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, 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 3 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își 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.

XI. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut 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, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

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.

XII. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și completat cu prevederile amenajamentului pastoral aprobat de consiliul local, prin act adițional.

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 constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

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

6. Prezentul contract se completează cu prevederile anexei nr.1 la HCL Balaciu nr.15/ 09.04.2014 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea, administrarea, exploatarea și locatarea pășunilor permanente aflate în domeniul privat al comunei Balaciu.

7. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi,, data semnării lui, în Primăria comunei Balaciu

LOCATOR

Comuna Balaciu
Primar: dl Miha Cornel

LOCATAR

.....
SS

Vizat de secretarul general al comunei Balaciu,