

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFEȚELE DE PAJIȘTI AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BUNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

- (1) Între Comuna Bunești, sat Bunești, nr.119, cod 507035, județul Brașov, telefon/fax 0268.248.710, având codul de înregistrare fiscală 4801389, cont deschis la, reprezentat legal prin primar, PALASAN VOICA-ROXANA, în calitate de locator, și:
- (2), cu domiciliul în localitatea
....., str. nr., bl.
....., sc., et., ap., județul, cu exploatarea*) în localitatea
....., str. nr., bl., sc.
....., et., ap., județul, având CNP/CUI,
nr. din Registrul național al exploatașilor (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
exploatașilor membrilor formei asociative.
la data de
la sediul Locatorului (alt loc, adresa etc.)
.....,
în temeiul prevederilor [Codului civil](#), al prevederilor art. 123 [alin. \(2\)](#) din Legea administrației publice
locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii
Consiliului Local al Comunei Bunești de aprobare a închirierii nr. din, s-a
încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

- (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea prin atribuire directă a pajiștii aflate în domeniul privat al comunei Bunești, Județul Brașov, pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlăua, în suprafață de ha, identificată prin număr cadastral și în 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) Pășunea închiriată va fi utilizată exclusiv pentru pășunatul animalelor, conform specificațiilor tehnico-economic-agricole și normelor din Amenajamentul Pastoral aprobat prin Hotărâre a Consiliului local al Comunei Bunești.
- (4) Chiriașul se obligă să utilizeze suprafața doar în scopul pășunatului și să nu cedeze folosința acesteia unor terți.



- (5) Utilizarea pășunii se va face în mod rațional, asigurând respectarea încărcăturii minime și maxime de animale admise pe hectar, conform normelor stabilite de autoritățile competente.
- (6) Locatarul se obligă să respecte perioadele de pășunat și de refacere a vegetației, așa cum sunt stabilite prin deciziile autorităților locale și Amenajamentul Pastoral.
- (7) 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 Locatarului la expirarea contractului:;
 - 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:;
 - c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea Locatarului:
- (8) 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.
- (9) Obiectivele Locatarului 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, cuprinsă între 7 și 10 ani, 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](#), aprobată cu modificări și completări prin Legea [nr. 86/2014](#), cu modificările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv 20 aprilie – 31 octombrie 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea [nr. 86/2014](#), cu modificările ulterioare.

IV. Prețul închirierii

- (1) Prețul închirierii este de 150 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) Valoarea chiriei va fi modificată prin Amenajamentul Pastoral aprobat prin Hotărâre a Consiliului local al Comunei Bunești, conform criteriilor economice și ecologice, astfel încât să nu depășească 50% din valoarea masei verzi pe hectar pe an, cu ajustări conform prevederilor art. 9 din OUG nr. 34/2013.
- (3) Orice modificare a efectivelor de animale poate conduce la recalcularea chiriei, în condițiile stipulate în contract.
- (4) Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Comunei Bunești, deschis la Trezoreria Rupea, sau la casieria unității administrativ-teritoriale.
- (5) Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 15 iunie și 70% până la data de 15 septembrie.



- (6) Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.
- (7) Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.
- (8) Locatarul care în primul an de contract curăță prin mijloace proprii suprafețe de pășune închiriate care sunt ocupate de vegetație forestieră și au fost declarate neeligibile pentru plata subvențiilor APIA va fi scutit de la plata chiriei pentru o perioadă de 5 ani pentru aceste suprafețe.
- (9) Prețul închirierii pentru suprafețele de pășune care sunt ocupate de vegetație forestieră și au fost declarate neeligibile pentru plata subvențiilor APIA și vor fi curățate de către Locatar, în limita resurselor bugetare, este de 450 lei/ha/an.

V. 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 Locatarului:
 - 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:
 ;
 - 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 îndeplinească pe toată durata contractului criteriile de eligibilitate pentru închirierea prin atribuire directă stipulate în Regulamentul de pășunat.
 - b) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;
 - c) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
 - d) să plătească chiria la termenul stabilit;
 - e) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
 - f) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
 - g) să pășuneze doar efectivele de animale care îndeplinesc condițiile legale și contractuale (înregistrate în Registrul Agricol și, după caz, în Registrul Național al Exploatațiilor).
 - h) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
 - i) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
 - j) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
 - k) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
 - l) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
 - m) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
 - n) să restituie Locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;



- o) să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
 - p) să mențină suprafața de pășune în stare bună, executând lucrările de curățare, defrișare și întreținere, conform prevederilor Amenajamentului Pastoral;
 - q) să respecte perioadele de pășunat și să asigure refacerea vegetației după fiecare ciclu;
 - a) să nu efectueze lucrări de construcție sau amenajări care să modifice destinația sau structura pământului, fără acordul prealabil al Locatarului;
 - b) să notifice în scris Locatarului locațiile unde vor fi amplasate stabilizațiile destinate adăpării sau adăpostirii animalelor, înainte de începerea activităților aferente.
 - c) să informeze Locatarul, în scris, cu privire la traseele planificate pentru mutarea animalelor pe suprafața închiriată, indicând numărul de însoțitori implicați, pentru a asigura o coordonare corespunzătoare.
 - d) să păstreze și să întrețină în stare bună orice dotare sau construcție pastorală amplasată pe suprafața închiriată, conform normelor tehnico-agricole și de mediu.
 - e) să respecte traseele de circulație stabilite pentru animale și vehicule agricole, astfel încât să nu se producă deteriorarea suprafeței pășunii și a terenurilor învecinate;
 - f) să asigure utilizarea corectă a culoarelor de trecere, astfel încât să permită accesul animalelor la sursele de apă, fără a afecta drepturile vecinilor.
 - g) să respecte prevederile privind amplasarea instalațiilor de adăpare conform normelor legale.
 - h) să depoziteze gunoiul de grajd conform normelor legale, fără a-l depozita direct pe sol, respectând distanțele minime de protecție față de cursurile de apă, sursele de apă potabilă și locuințe, așa cum sunt specificate în regulament.
 - i) să nu amplaseze garduri electrice pe drumurile publice (agricole, forestiere etc.) să doteze gardurile electrice amplasate pe suprafața închiriată cu porți de acces pe traseele turistice marcate.
 - j) să respecte legislația națională cu privire la câinii de pază pentru supravegherea animalelor;
 - k) să depună anual, până la ultima zi a lunii februarie, dovada că toți câinii sunt microcipați, vaccinați și deparazitați.
- (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 cazul aprobării Amenajamentului Pastoral prin Hotărâre a Consiliului local al Comunei Bunești sau 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;
 - e) să predea Locatarului suprafața de pășune într-o stare corespunzătoare utilizării pentru pășunat, fără construcții sau vegetație arbustivă excesivă.

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

- (1) Locatarul răspunde de:
- a) Locatarul se obligă să predea Locatarului suprafața de pășune într-o stare corespunzătoare utilizării pentru pășunat, fără construcții sau vegetație arbustivă excesivă.
 - b) Pe durata contractului, Locatarul va oferi consultanță tehnică pentru realizarea lucrărilor de întreținere și pentru respectarea normelor de mediu și ale Amenajamentului Pastoral, inclusiv facilitarea accesului la instalații de adăpare și utilaje de întreținere, în condițiile resurselor bugetare disponibile.
- (2) Locatarul răspunde de:



- a) Locatarul este obligat să respecte normele sanitar-veterinare și să monitorizeze starea de sănătate a animalelor, notificând autoritățile competente în caz de suspiciuni privind boli transmisibile.
- b) De asemenea, va lua măsuri pentru protejarea mediului (fără depozitarea de gunoi sau alte materiale pe pășune, respectând distanțele de siguranță față de sursele de apă și locuințe).

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. Controlul și sancțiunile

- (1) Locatorul, prin reprezentanții desemnați (de exemplu, Comisia de Agricultură), va efectua controale periodice pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale, inclusiv a încărcăturii de animale și a stării de întreținere a pășunii.
- (2) Locatarul va fi notificat în prealabil cu cel puțin 24 de ore înainte de efectuarea controlului.
- (3) Orice abatere constatată în timpul controalelor va fi documentată prin proces-verbal, iar Locatarul va fi sancționat conform dispozițiilor contractuale și legislației în vigoare.
- (4) Nerespectarea obligațiilor contractuale de către Locatar va atrage, fără intervenția unei somații prealabile:
 - a) Rezilierea de drept a contractului;
 - b) Pierderea dreptului de a mai închiria pășuni pentru o perioadă de [2 ani];
 - c) Penalități financiare și/sau despăgubiri pentru pagubele cauzate;
 - d) Suspendarea temporară a dreptului de folosință, în cazul abaterilor grave, până la regularizarea situației;
 - e) Răspunderea contravențională, civilă sau penală, conform legislației în vigoare.

IX. 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.

X. Încetarea contractului

- (1) 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 Locatorului;
- 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 în care Locatarul nu achită chiria conform termenelor și condițiilor stabilite, după notificarea prealabilă de către Primărie.
- m) în cazul în care Locatarul încalcă prevederile contractului, inclusiv obligațiile privind întreținerea pășunii, utilizarea terenului conform destinației sau respectarea încărcăturii admise de animale.
- n) în cazul în care se constată că Locatarul a furnizat informații inexacte sau false privind efectivele de animale, domiciliul sau alte date care fac obiectul criteriilor de eligibilitate sau sunt esențiale pentru închiriere.
- o) în cazul în care Locatarul nu folosește pășunea pentru activitatea de pășunat, așa cum prevede Regulamentul și Amenajamentul Pastoral.
- p) în cazul în care la acțiunile de control se constată repetate încălcări ale Regulamentului de pășunat sau ale clauzelor contractuale, după notificarea prealabilă.
- q) în cazul în care Locatarul nu depune declarația anuală privind animalele destinate pășunatului până la termenul stabilit.
- r) în cazul în care Locatarul cedează drepturile de folosință a pășunii unui terț fără acordul expres al Primăriei.
- s) în cazul în care Locatarul își încetează activitatea agricolă sau își înstrăinează animalele, astfel încât să nu mai existe un motiv justificat pentru utilizarea pășunii.

XI. 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 decalcăază 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 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.
- (5) În cazul refuzului Locatarului de a semna actele adiționale de modificare a prezentului contract făcute în baza schimbărilor legislației în vigoare sau a Amenajamentului Pastoral pentru pășunile din domeniul privat al Comunei Bunești adoptat prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Bunești.



XII. 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.

XIII. Dispoziții finale

- (1) Toate clauzele prezentului contract pot fi modificate pe parcursul executării sale, total sau parțial, în baza schimbărilor legislației în vigoare sau a Amenajamentului Pastoral pentru pășunile din domeniul privat al Comunei Bunești adoptat prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Bunești. Orice modificare va fi comunicată în scris părților și va intra în vigoare la data publicării hotărârii respective.
- (2) Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se va face prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- (3) 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.
- (4) Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.
- (5) Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, din care, astăzi,, data semnării lui, în Primăria

LOCATOR

Consiliul Local al comunei Bunești

Primar:

Vizat de secretar,

LOCATAR

.....

SS
.....

