

Comuna GĂLBINASI
Județul BUZĂU
Nr. /data

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele de pășuni (pajiști permanente) aflate în domeniul privat al
comunei Gălbinași, județul Buzău
Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

1. **Între Comuna Galbinasi**, cu sediul în comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, telefon 0371 – 425.064, fax 0238- 780.022, identităficată prin cod fiscal 3724440 și având contul _____, deschis la Trezoreria Buzău, reprezentată legal prin primar, DRAGOMIR DUMITRU, în calitate de **LOCATOR**,
și :

2., cu exploatația*) în localitatea,
str....., nr., comuna..... județul
....., având CNP/CUI, nr..... din Registrul
Național al Exploatațiilor (RNE)...../...../..... contul nr.....,
deschis la, telefon, în calitate de **LOCATAR**,
la data de,

la sediul locatorului Comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, județul Buzău,

în temeiul prevederilor Codului civil, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Galbinasi de aprobare a închirierii nr. din si a Raportului de evaluare a ofertelor nr....., s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al comunei Galbinasi pentru pășunatul unui număr de animale din specia bovine, ovine, caprine, situată în blocul fizic, tarlăua, în suprafață de ha, identificată prin număr cadastral si în schița anexată care fac parte din prezentul contract.

Art.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.

Art.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: pășunea (pajiște permanent) aflată în domeniul privat al Comunei Gălbinași situată în, tarlăua

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: investiția adusă de locatar conform prevederilor amenajamentului pastoral, care la încetarea contractului rămân în proprietatea locatarului.

Art.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.

Art.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.

II. Durata contractului

Art.6 (1) Durata închirierii este de **7 ani**, începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat.

(2) Perioada de pășunat se aproximează a fi cuprinsă, conform regulamentului de pășunat aprobat prin H.C.L. nr.22/2017, între data de *1 mai – 30 octombrie* a fiecărui an, în funcție de condițiile pedoclimatice din zonă, astfel încât începerea mai devreme poate afecta perioada de regenerate, sănătatea și supraviețuirea plantelor. Încetarea pășunatului se face cu 3-4 săptămâni înainte de apariția înghețurilor permanente la sol.

Art.7. 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 de 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 și completările ulterioare.

III. Prețul închirierii

Art.8. Prețul închirierii este delei/ha/an, conform Procesului – verbal încheiat la sedința de atribuire nr...../....., stabilit cu respectarea condițiilor art.6, alin.(3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de Urgență 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.

Art.9. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Galbinasi nr. _____, deschis la Trezoreria Municipiului Buzau, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Gălbinași.

Art.10. Plata chiriei se face în două tranșe, după cum urmează:

- în anul de licitare: 30% din suma adjudecată se va achita până la data încheierii contractului, iar diferența până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- în anii următori, chiria va fi achitată după cum urmează: 30% din valoarea contractului până la data de 31 martie a anului în curs și diferența de 70% până la data de 30 septembrie a anului în curs .

Art.11. 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.

Art.12. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

Art.13. La pretul chiriei anuale, chiriasul are obligația de a plăti taxa pe teren stabilită în conformitate cu prevederile Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și alte taxe prevăzute de legislația în vigoare.

Art.14. Chiria se indexează anual cu rata inflației.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art.15. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în materie și a amenajamentului pastoral.

Art.16. 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 prezența 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.

f) să modifice prin act adițional prevederile contractului de închiriere, în situația în care pe parcursul derulării acestuia, apar modificări sau completări ale actelor normative aplicabile/regulamente/amenajament pastoral, etc, care contravin prevederilor contractelor de închiriere.

Art.17. 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 bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c)** să plătească chiria la termenul stabilit;
- d)** să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat: 01 mai – 30 octombrie a fiecărui an ;
- 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 minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f)** să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
- g)** să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- h)** să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- i)** să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- j)** să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- k)** să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l)** să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;
- m)** să restituie locatorului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n)** să plătească 30% din prima de asigurare ;
- o)** să achite taxa pe teren întrucât, potrivit legislației fiscale, aceasta reprezintă sarcina fiscală a locatarului, datorată în condiții similare impozitului pe teren ;
- p)** să respecte perioada de pășunat ;
- q)** să respecte Amenajamentul pastoral;
- r)** să aplice pe fiecare parcelă acțiunile tehnice cuprinse în amenajamentul pastoral ;
- s)** să înregistreze în registrul agricol și să actualizeze datele declarate cu privire la efectivele de animale deținute ;
- ș)** să mențină pe toată durata contractului, suprafața de pajiște eligibilă pentru subvenția APIA existentă la data încheierii contractului, iar în planul de lucrări propus anual și să includă și lucrări care trebuie executate în scopul menținerii eligibile a suprafeței de pajiște ;
- t)** să prezinte locatorului, în termen de 3 zile de la solicitare, situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare ;
- u)** să nu introducă în pășune alte specii de animale decât cele prevăzute prin prezentul contract;
- v)** să nu pășuneze cu animalele pe alte terenuri din zonă, care nu fac obiectul prezentului contract;
- x)** folosirea câinilor la ciurda de bovine este interzisă, iar paza ovinelor se va face conform prevederilor legale; câinii vor purta julee corespunzătoare;
- y)** focul este permis numai supravegheat și numai la sediul stânei sau tarlei de animale, arderea vegetației din pășune este strict interzisă;

z) stâna va fi amplasată numai în perimetrul păsunii, târla va fi mutată corespunzător;

y) alte obligatii prevăzute de lege sau hotărâre a consiliului local .

Art.18. 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. Caluze referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Art.19.(1) Locatarul este obligat să ia,pe tot parcursul contractului, toate măsurile necesare si obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului .

(2) Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri si autorizatii de functionare pe care are obligatia să le respecte.

(3) Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea si/sau aplicarea de către autoritățile competente a amenzilor contravenționale.

VII. Răspunderea contractuală

Art.20. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art.21. 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.

Art.22. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

Art.23. 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 competente.

Art.24. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

Art.25. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

Art.26. Sumele astfel datorate către bugetul local al Comunei Gălbinași vor fi constatate prin emiterea titlului de creanță reprezentat prin Decizia de impunere.

Art.27. Deciziile de impunere se vor emite conform dispozițiilor fiscale în vigoare si se vor comunica debitorului prin corespondență postală cu confirmare de primire, urmând a intra în procedura de executare, în caz de neplată.

IX. Încetarea contractului

Art.28. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a)** în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încercăturii minime de animale;
- b)** pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE, sau a unor animale din alte localități;
- 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 subînchirierii pășunatului către alți crescători de animale;
- m)** în cazul neachitării chiriei la termenele stabilite prin contract sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se reziliează prin hotărâre de consiliu local, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu .
- n)** prin acordul părților .

X. Forța majoră

Art.29. 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.

Art.30. 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.

Art.31. Dacă în termen de 15 (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.

Art.32. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

Art.33. 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.

Art.34. 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.

Art.35. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art.36. 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

Art.37. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.38. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.39. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

Art.40. La data actualizării amenajamentului pastoral contractele de închiriere vor fi modificate, prin act adițional .

Art.41. Proprietarul are dreptul de a verifica prin împuternicitii săși respectarea condițiilor contractuale de către chirias și de a hotărî când este cazul continuarea sau încetarea/rezilierea contractului.

Art.42. 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.

Art.43. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art.44. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 (trei) exemplare, din care unul pentru proprietar, unul pentru chirias, astăzi,, data semnării lui, la Primăria Comunei Gâlbinași.

PROPIETAR / LOCATOR
Comuna Gâlbinași

LOCATAR/CHIRIAS
.....

Procesul verbal de predare-primire a parcelelor de pășune
Nr. ____/____

Încheiat astăzi, _____, între Comuna Galbinasi, cu sediul în comuna Galbinasi, str.Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5, județul Buzau, reprezentată prin Domnul DRAGOMIR DUMITRU, având funcția de PRIMAR, în calitate de proprietar, cel care CARE PREDĂ (proprietar)

și

_____, cu domiciliul în _____
nr._____, jud._____,
legitimat cu CI seria ____ nr.____ eliberat de _____ în
calitate de utilizator

CARE PREIA (beneficiar) parcela de pășune în suprafață de _____ ha, identificată prin număr cadastral _____ și în planul de situație anexat. Suprafața este delimitată în teren.

Terenul se predă fără nici un fel de construcții edificate pe suprafața sa și liber de orice sarcini, conform Ordinului Prefectului sau anexa 5 la legea 165 în localitatea Galbinasi .

Terenul va fi utilizat de utilizator în conformitate cu prevederile Contractului de închiriere pășune și ale Regulamentului de pășunat, pe termenul prevăzut prin contract.

Data _____

Proprietar pasune
COMUNA GALBINASI

Utilizator de pășune
