

CONTRACT-CADRU
de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul privat
al comunei Sadu

Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

1. Între COMUNA SADU, cu adresa în comuna Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu, telefon fix 0269568119, telefon fax 0269568027, având codul de înregistrare fiscală 4241222, cont deschis la, reprezentat legal prin primar Ivan Valentin Dumitru Ioan, în calitate de locator,

și

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

la data de,
la sediul locatorului comuna Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu,
în temeiul prevederilor Codului civil, ale prevederilor OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Sadu nr. ____/2023, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al comunei Sadu pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlăua, în suprafață de ha, (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale și din amenajamentul pastoral anexă 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. Locatorul își rezervă dreptul de a modifica suprafața pășunii închiriate în cazul existenței unei act administrativ justificativ care reglementează suprafața pășunii, prilej cu care se va modifica în mod corespunzător și prețul închirierii.

4. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locator în derularea închirierii sunt următoarele:

- a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii - pășunea
- b) bunuri de preluare - sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatorului – construcțiile și amenajamentele de orice fel.
- c) bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea locatorului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatorului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii -utilaje, unelte, etc.

5. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) și b) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate, locatorul fiind obligat să le predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, în stare corespunzătoare, fără a emite pretenții față de locator.

6. 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 de închiriere se stabilește la 7 ani, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 cu modificările și completările ulterioare, iar contractual de închiriere va înceta la data de 31 decembrie al ultimului an de contract, cu respectarea perioadei de pășunat, conform regulamentului de pășunat aprobat.

2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială, 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 3 ani prevăzut de 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.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de lei/an, valoare care va putea fi modificată conform prevederilor cap. II, pct. 3 din prezentul contract.
2. Chiria va fi plătită de către chirias în două tranșe anuale astfel:
 - Transa I se va achita un procent de 30% din valoarea contractului până în data de 31 martie a anului curent pentru anul în curs, exceptând anul 2024 când se va plăti la semnarea contractului;
 - Transa a II –se va achita un procent de 70% din valoarea contractului până în data de 30 septembrie a anului curent pentru anul în curs;
3. 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.
4. Neplata chiriei până la data de 31 decembrie a anului în curs duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă.
5. Chiria va fi indexată anual cu rata inflației.
6. Chiria obținută din închiriere va reprezenta venit la bugetul local.

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, cu respectarea prevederilor legale în materie și a amenajamentului pastoral;

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 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 pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște anual și să stabilească suprafețele ce fac obiectul lucrărilor;
- 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 contractului de închiriere;
- b) să aplice pe fiecare parcelă acțiunile tehnice cuprinse în Amenajamentul Pastoral ce va constitui anexă la contractul de închiriere, stabilite anual de comisia de pășunat (pastorală),
- c) să nu subînchirieze terenul ce face obiectul contractului de închiriere.
- d) să plătească chiria la termenele stabilite;
- e) să respecte cel puțin încărcătura optimă fie pentru specia de bovine, fie pentru specia de ovine în oricare din zile din perioada 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 optime fie pentru specia de bovine, fie pentru specia de ovine în oricare din zile din perioada de pășunat;
- g) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat. Este interzis pășunatul cu o altă specie de animale decât cea stabilită în contract.
- h) să practice un pasunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- i) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- j) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- k) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de curățare a vegetației invazive, de eliminare a buruienilor toxice și a excesului de apă, de fertilizare;
- l) să respecte condițiile privind protecția și conservarea pajiștilor, protecția mediului impuse de situl Natura 2000;
- m) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen;
- n) să achite impozitele și taxele locale, conform prevederilor Codului fiscal
- o) este gestionarul tuturor bunurilor mobile și imobile ce fac parte din domeniul privat al comunei Sadu aferente pășunii închiriate;
- p) să realizeze construcția unei stani noi, dacă situația impune și/ sau să procedeze la întreținerea/ modernizarea celei existente. În situația în care chiriașul accesează Programul de investiții pentru înființarea stănelor montane, finanțat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR), prin Agenția Națională a Zonei Montane (ANZM), acesta va fi scutit de plata chiriei pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere, cu condiția ca la încetarea contractului construcțiile realizate să revină în proprietatea comunei Sadu.
- q) să asigure disponibilitate și să permită ca animalele celorlalți crescători de bovine de exploatare mică din comunitate să pășuneze pe pășunea închiriată (pentru pasunea de Jos).

4. Obligațiile locatorului:

- a) să predea posesia locatarului, la data semnării contractului de închiriere, data de la care acestuia din urmă îi incumbă toate obligațiile stabilite prin lege și contract în virtutea acestei calități;
- b) este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
- c) este obligat 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. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

1. Nerespectarea de către părțile contractante, a obligațiilor prezentului 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. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va 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 din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

VII GARANTIA EXECUTĂRII CONTRACTULUI

1. Locatarul este obligat să depună în contul Consiliului Local al comunei Sadu la data încheierii contractului de închiriere o garanție de bună execuție în cuantum de 5% din valoarea chiriei pe un an, iar în caz de nerespectare a obligațiilor contractuale aceasta sumă se face venit la bugetul local, cu titlu de clauză penală.

2. În cazul în care locatarul execută întocmai și cu buna credință obligațiile contractuale are dreptul de a solicita restituirea garanției la încetarea contractului.

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 competente.

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

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru sumele reprezentând chirie neachitată întocmai și la timp și de asemenea pentru penalitățile aferente calculate potrivit Cap. IV, pct. 3 și art. 1798 din Codul civil.

4. Sumele astfel datorate către bugetul local al Comunei Sadu vor fi constatate prin emiterea titlului de creanță reprezentat prin Decizie de impunere.

5. Deciziile de impunere se vor emite conform dispozițiilor fiscale în vigoare și 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

1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei contractului de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale;
- c) în cazul imposibilității obiective a locatarului sau al persoanelor asociate pentru îndeplinirea încărcăturii de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii optime de animale sau pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă
- d) în cazul vânzării animalelor de către locatar, după anunțarea scrisă a locatorului
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului
- f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri
- g) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul, la data constatării de către locator
- h) neplata chiriei până la data de 31 decembrie a anului în curs duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă
- i) nerespectarea prevederilor privind executarea anuală a acțiunilor tehnice cuprinse în amenajamentul pastoral pe pășune, neasigurarea încărcăturii stabilite și subînchirierea, atrag rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără somație, fără trecerea vreunui termen, intervenția noastră sau a instanței de

judecată, rezilierea intervenind la data constatării prin proces verbal a acestei cauze de reziliere de catre locator;

- j) la data constatării prin proces-verbal de către reprezentanții locatorului că păsunea comunală închiriată nu este folosită, contractul fiind reziliat de plin drept.

X. FORTĂ MAJORĂ

1. Nici una 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 forță majoră, așa cum este definită de lege.
2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
3. Dacă în termen de 3 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, partile 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, mostenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului, sub condiția anunțării locatorului și achiesării la clauzele contractuale asumate inițial de autorul său în drepturi.

XI. NOTIFICĂRI

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabilă îndeplinită, dacă va fi transmisă la adresa/sediul 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 postal.
3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.
4. Notificările verbale nu se iau în considerare, de nici una 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 adaptat cu legislația 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 însusite prin hotărâre a Consiliului local.
- (4) Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale.
- (5) Prezentul contract, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său reprezintă voința părților .
- (6) Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, din care astăzi , data semnării lui, în Primăria comunei Sadu.

LOCATOR

COMUNA SADU

Primar,

LOCATAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț VEȘTEMEAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU,
Delia-Paraschiva SAVOIU