

Model – anexa 1 la HCL nr. 27/2019

CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru închirierea trupului de pășune (pajiște) _____, proprietatea privată a orașului Rupea

Încheiat astăzi 08.05.2019

I. Părțile contractante

Între: 1. ORAȘUL RUPEA, cu sediul în Rupea, str. Republicii, nr. 169, jud. Brașov, cod poștal 505500, CIF 4443388, reprezentat prin Primar, ec. Bărdaș Nicolae Liviu, în calitate de locatar

și:

2. _____, cu exploatarea în localitatea Rupea, _____, județul Brașov, având CNP _____, nr. RO _____ din Registrul național al exploatareilor (RNE), în calitate de locatar,

la data de 08.05.2019, la sediul locatorului, în temeiul prevederilor Noului Cod civil, al prevederilor art. 123 alin. (1) și alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Ordinului nr. 407/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, a OUG nr. 34/2013 cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 1064/2013, privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 34/2013 cu modificările și completările ulterioare, Procedura de închiriere a pajistilor aflate în proprietatea orașului Rupea aprobat prin HCL nr.13 din 18.02.2019, a Hotărârii Consiliului Local Rupea nr. _____ privind stabilirea pretului de închiriere a pasunilor din orașul Rupea și a modelului de contract, precum și al Hotărârii Consiliului Local al orașului Rupea nr. _____ s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie valorificarea masei verzi rezultată din închirierea pajistii (pășunii) aflate în domeniul privat al orașului Rupea, pentru pășunatul unui număr de _____ bovine și _____ ovine

situată trupul „_____”, în suprafață de _____ ha, identificată așa cum rezultă din datele cadastrale și din schița anexată, astfel:

NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA/HA	BLOC FIZIC

având o bonitate (productivitate) medie de 10863 kg masă verde/ha, care face parte din prezentul contract.

Art. 2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

Art. 3. Obiectivele locatarului sunt:

- a) menținerea suprafeței de pajiște (pășune);
- 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;
- d) implementarea lucrărilor de întreținere a pajiștilor conform planului de lucru decenal stabilit prin Amenajament pastoral;
- e) conservarea, ameliorarea și păstrarea biodiversității acestora.

III. Durata contractului

Art. 4. (1) Durata închirierii este de 7 ani, începând cu data semnării prezentului contract, în condițiile vizării contractului de închiriere, anual, de către Primăria orașului Rupea și a respectării perioadei de pășunat.

(2) Intervalul sezonului de pășunat variază de la an la an în funcție de diferiți factori (climă, precipitații, s.a.) astfel că începerea perioadei de pășunat se face de îndată ce flora pajiștei a ajuns la nivelul optim de maturizare și va fi stabilit odată cu eliberarea autorizației de pășunat.

Art. 5. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din 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 și 6 luni prevăzut de OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

IV. Prețul închirierii

Art.6. (1) Prețul închirierii stabilit, este de 0,05 lei /kg masă verde/ an,

(2) Chiria pentru pajiștea închiriată este de 543 lei/ha/an, calculată în funcție de cantitatea de masă verde medie a pajiștei stabilită prin Amenajamentul pastoral.

(3) Prețul de 543 lei/kg masa verde/ha/an 2019 este stabilit conform HCJ 90/08.03.2019, care se va actualiza anual în funcție de Hotărârea Consiliului Județean Brașov,

(4) Din suma totală stabilită pe hectar se vor scădea cheltuielile efectuate conform devizelor de lucrări elaborate de către Direcția Agricolă Brașov, dar nu mai mult de 143 lei/ ha, conform HCL Rupea nr. 27/25.04.2019 privind stabilirea pretului pentru închirierea pasunilor din orașul Rupea, precum și a modelului de contract de închiriere

(5) Prețul închirierii este de **400 lei /ha / an** în condițiile respectării alinealului 4, adică _____/ an

Art.7. Suma totală prevăzută la art.6 va fi platită prin ordin de plată în contul orașului Rupea RO22TREZ13321E300900XXXX, deschis la Trezoreria orasului Rupea, sau în numerar la caseria Primăriei Orasului Rupea .

Art.8. (1) Plata chiriei pentru anul 2019 se va face în două tranșe - 30%, în maxim 15 zile de la semnarea și 70%, până la maxim 30.09.2019.

(2) Plata chiriei/pe an, pentru următorii ani de contract se va achita în două tranșe - 30% - până la data începerii sezonului de pasunat și 70% până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

Art.9. 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.10. Neplata chiriei până la sfârșitul anului calendaristic , adică 31 . 12 a fiecărui an, duce la rezilierea contractului de închiriere.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art.11. Drepturile locatarului (chiriasului):

a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, păștile (pășunile) care fac obiectul contractului de închiriere;

b) la cererea expresă a locatarului (chiriasului), în cazul constatării creșterii potențialului productiv al pășiștilor, se poate interveni, prin addendum, asupra Amenajamentului pastoral, plata acestei operațiuni urmând a fi suportată astfel: 50% locator (proprietar) și 50% locatar (chiriaș).

Art.12. Drepturile locatorului (proprietarului):

a) să inspecteze ori de câte ori este necesar, suprafețele de pășiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar prin contract. Verificarea, în perioada de pășunat, se va efectua prin aducerea la cunoștința locatarului (chiriașului), în prealabil, de către o comisie formată din membrii autorităților locale și care se va încheia cu întocmirea unui proces-verbal de constatare pentru fiecare control. Aducerea la cunoștința locatarului (chiriașului) se efectuează printr-o notificare în scris, transmisă prin poșta, cu confirmare de primire, prin email, prin fax, etc., cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare, înainte de data efectuării controlului. Locatarul (chiriașul) sau reprezentantul acestuia, împuternicit prin procura notarială autenticată, este obligat să fie prezent pe pășune în data efectuării controlului, o dată cu comisia. În cazul absenței locatarului (chiriașului) la două controale succesive și notificate în prealabil, prezentul contract de închiriere se va rezilia de drept, fără efectuarea altor formalități și fără intervenția instanțelor de judecată. Procesul verbal încheiat ulterior controlului de către Comisia competentă, la sediul Primăriei orașului Rupea, va fi semnat și de către locatar (chiriaș) consemnându-se și eventualele obiecțiuni ale acestuia. Comisia de control competentă poate efectua și controale inopinate;

- b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe baza de proces-verbal;
- c) să solicite anual chiriașului situația lucrărilor realizate, prezentate scriptic și faptic, cu valoarea exactă a acestora, devizul și situațiile de lucrări aferente, conform legislației în vigoare;
- d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște pe baza de deviz și în concordanță cu prevederile amenajamentului;
- e) să efectueze recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște pe baza situației de lucrări prezentate și să confirme executarea acestora.

Art.13. Obligațiile locatarului (chiriașului):

- a) să asigure exploatarea eficace 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 a contractului;
- c) să plătească chiria până la termenul stabilit;
- d) să respecte exact încărcătura stabilită prin Amenajamentul pastoral în toate zilele perioadei de pășunat fără a depăși sau reduce numărul de animale;
- 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 stabilite prin Amenajamentul pastoral în toate zilele perioadei de pășunat;
- f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat fără a depăși limitele amplasamentului predat spre închiriere;
- 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 conform amenajamentului;
- k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l) să restituie locatarului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții staționale și de bonitate cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- m) înainte de a introduce animalele pe pajiște, fermierul are obligația de a solicita Primăriei orașului Rupea eliberarea Autorizației de pășunat;

- n) să execute lucrări de regenerare a pajiștilor prin însămânțări și supraînsămânțări executate atât primăvara, cât și toamna, în funcție de condițiile de climă și sol, cu respectarea măsurilor stabilite prin Amenajamentul pastoral;
- o) să realizeze lucrări pentru combaterea eroziunii solului și să respecte în mod strict regulile de exploatare rațională;
- p) să efectueze corectarea regimului aerohidric al solului;
- q) să efectueze lucrări de fertilizare cu îngrășăminte chimice și organice conform prevederilor amenajamentului pastoral, în limitele prevăzute în cadrul Măsurii 214 „Plăți de agro-mediu;
- r) să plătească taxa pe teren conform Legii 571/2003 privind Codul Fiscal, la termenele stabilite de lege;
- s) să nu introducă în turme animale străine, din afara localității sau altele decât cele stabilite prin contract;
- t) să obțină viza anuală a contractului de închiriere a pajiștei;
- u) să nu circule pe pajiști cu orice alte mijloace de transport, inclusiv cu atelaje, decât cele folosite pentru activități agricole de cel care utilizează pajiștea;
- v) să nu procedeze la arderea vegetației pajiștilor permanente;
- w) să nu amplaseze pe pajiște alte obiective de investiții, altele decât cele prevăzute la art.5 alin (3) din OUG 34/2013 cu modificările și completările ulterioare;
- x) să nu desfășoare activitatea de pășunat pe terenuri arabile;
- y) să nu lase nesupravegheate animalele pe întreaga durată de pășunat;
- z) să nu desfășoare activitate de pășunat cu ajutorul câinilor fără jujeu și nevaccinați, și în număr mai mare decât prevederile legislației în vigoare;
- aa) să nu depoziteze deșeuri menajere și/sau agrozootehnice pe pășune;
- ab) să nu folosească pentru paza turmei, câini din rase cu potențial agresiv ridicat, conform legislației în vigoare sau a metișilor raselor de vânătoare;
- ac) să dețină planul de fertilizare și de stabilire a măsurilor agropedoameliorative realizat de către oficiile de studii pedologice și agrochimice județene;
- ad) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construirea stânei, taberei de vara și anexelor, în condițiile art. 3 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ae) să execute cel puțin proporțional în fiecare an, lucrările impuse prin Amenajamentul pastoral pe baza de deviz întocmit și prezentat locatorului;

af) să prezinte pentru verificare și recepționare, situațiile de lucrări executate în termen de 7 zile de la finalizarea acestora dar nu mai târziu de data finalizării activității de pășunat pentru anul în curs;

ag) să prezinte lucrările propuse spre a fi executate în anul curent până la data de 15 mai a anului în curs, împreună cu devizul cantitativ estimat, iar până la data de 15 decembrie a anului în curs să depună la Primăria Orașului Rupea, situația cu lucrările efectuate, împreună cu devizul cantitativ al lucrărilor;

ah) locatarul(chiriașul) este obligat să își amplaseze stâna sau tabara de vara pe terenul închiriat, în perioada de pășunat;

ai) la momentul transumanței, locatarul (chiriașul) are obligația de a înștiința, înainte cu cel puțin 3 (trei) zile lucrătoare, Primăria orașului Rupea, cu privire la traseul parcurs, ziua(zilele) în care se va efectua traseul, ora aproximativă de plecare, ora aproximativă de sosire, precum și numărul efectiv de animale pe categorii/specii care migrează;

aj) să actualizeze, anual, prin declarație, datele cu privire la efectivele de animale deținute în proprietate și înscrise în Registrul Agricol din cadrul Primăriei orașului Rupea;

ak) la expirarea contractului sa predea terenul liber de orice sarcini , plati de agro mediu.

Art. 14. Obligațiile locatarului (proprietarului):

- 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;
- e) în caz de necesitate privind realizarea unor lucrări de investiții pe pajiște, să notifice chiriașul cu privire la demararea acestor lucrări.

VI. Răspunderea contractuală și contravenții:

Art. 15. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 16. (1) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități calculate în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, partea în culpă va datora daune.

(2) Chiriașul își asumă răspunderea, ca în cazul în care există litigii pe rol privind redevența/chiria, datorată de aceasta autorităților publice locale pentru contracte de închiriere/concesiune pășuni, prezentul contract se va rezilia deplin drept fără somație/notificare și fără intervenția instanțelor de judecată la momentul rămânerii definitive a hotărârilor judecătorești prin care s-a stabilit culpa chiriașului privind litigiile sus menționate.

(3) Săvârșirea cu vinovăție a faptelor prevăzute în Regulamentul de pășunat pe raza administrativ-teritorială a orașului Rupea, aprobat prin H.C.L. nr.16/12.04.2017, constituie contravenție și se

sanctionează cu amendă, în condițiile O.G. nr. 2 din 2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

(4) În vederea asigurării de către locatar a faptului că, locatarul va executa în totalitate lucrările prevăzute în Amenajamentul pastoral, locatarul va institui o garanție în cuantumul valorii devizului pentru sezonul anual de pășunat. Plata garanției se va efectua odată cu plata chiriei anuale. Restituirea garanției, se va face în termen de 15 zile de la recepționarea fizică și valorică, de către locatar, a situațiilor de lucrări executate. Neexecutarea de către locatar a lucrărilor propuse prin devizul anual, până la data finalizării activității de pășunat pentru anul în curs, duce la pierderea garanției.

Art. 17. Forta majoră exonerează părțile de răspundere.

VII. Litigii

Art. 18. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, se vor rezolva de către instanțele judecătorești, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

Art. 19. Pe toata durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare.

Art. 20. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

VIII. Încetarea contractului

Art. 21. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii de animale conform prevederilor din Amenajamentul pastoral;
- b) în cazul pășunatului 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 locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. În cazul interesului local, despăgubirea va consta în contravaloarea chiriei achitate aferentă perioadei dintre data încetării contractului și data încheierii perioadei de pășunat, care se va plăti chiriașului în termen de 60 de zile de la data încetării contractului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale și a amenajamentului pastoral de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, 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) pentru neplata la termenele stabilite a chiriei, impozitului, a penalităților datorate și a garanției instituite pe baza valorii devizului de lucrări;

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, a fost subînchiriată sau cedată folosința către terțe persoane;

l) săvârșirea contravențiilor prevăzute în Regulamentul de organizare a pășunatului pe raza administrativ-teritorială a orasului Rupea, aprobat prin H.C.L. nr.16/12.04.2017, va conduce la încetarea contractului, prin reziliere de către locatar;

m) lipsa vizei anuale, va conduce la încetarea contractului, prin reziliere de către locatar.

IX. Forta majoră

Art. 22. 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. 23. Forța majoră se constată prin proces verbal încheiat între locatar și locatar în termen de maxim 3(trei) zile de la producerea evenimentului invocat.

Art. 24. 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. 25. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

X. Dispoziții finale

Art. 26. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art. 27. Introducerea unor clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 28. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 29. În caz de reziliere a prezentului contract, chiriașul devine neeligibil pentru participarea la licitațiile/ atribuirile pentru închirierea/concesionarea pășunilor (pajiștilor) pe o perioadă de 2 ani, calculată începând cu data apariției cauzei.

Art. 30. Comunicarea contractului se va face la momentul efectuării plății integrale a chiriei pentru pajiște.

Art. 31. Alături de contract, chiriașului i se va înmâna un extras din Amenajamentul Pastoral pentru a implementa lucrările de întreținere a pajiștilor, conform planului de lucru decenal, stabilit prin Amenajament pastoral, precum și anexa grafică a amplasamentului ce face obiectul contractului.

Art. 32. Conform prevederilor din HG 1064/2013, privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991: "Controlul implementării amenajamentelor pastorale se realizează de inspectori din cadrul Agenției Naționale pentru Ameliorare și Reproducție în Zootehnie "Prof. Dr. G. K. Constantinescu" prin oficiile județene pentru ameliorare și reproducție în zootehnie".

Art. 33. În vederea obținerii vizei anuale, locatarul (chiriașul) are obligația să depună până la data de 15 mai a fiecărui an, la Registratura Primăriei orasului Rupea, o cerere însoțită de situația centralizatoare cuprinzând efectivele de animale deținute din speciile bovine, ovine, caprine și ecvidee, de adeverința eliberată de către Compartimentul Registrul Agricol din cadrul Primăriei orasului Rupea prin care se atestă efectivele de animale deținute în proprietate și declarate la zi, precum și de adeverința prin care se face dovada că animalele deținute sunt înscrise în RNE, sub condiția că efectivele de animale trebuie să respecte încărcătura suprafeței de pajiști din contract exprimată în UVM-uri.

Art. 34. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare (două pentru locator și unul pentru locatar).

LOCATOR (Proprietar)

LOCATAR (Chiriaș)

Orasul Rupea

prin PRIMAR,

Ec. Bărdaș Nicolae Liviu

Vizat de Secretar,

Consilier Juridic

VICE ANUALE

ANUL	SEMNATURA LOCATOR	SEMNATURA LOCATAR	STAMPILA
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025			