

**Contract de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul public sau privat
al comunei Izvoru Crișului**

Nr.Încheiat astăzi

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Comuna Izvoru Crișului, adresa Comuna Izvoru Crișului, sat Izvoru Crișului, str. Principală, nr. 39, jud. Cluj telefon 0264-257-140, având codul de înregistrare fiscală 4924020, cont deschis la Trezoreria Huedin, reprezentat legal prin primar Bodis Vasile, în calitate de locatar, și:

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

*) În cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatarea membrilor formei asociative.

la data de

la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.)
.....,

în temeiul prevederilor Codului civil, și Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Izvoru Crișului de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea pajiștii, situata blocul fizic
.. , tarlăua , în suprafață deha, (identificată) așa cum rezultă din datele
cadastrale și din schița anexată care face parte din prezentul
contract.

Suprafața pășunii inchiriate poate fi diferita fata de suprafata de teren eligibila la A.P.I.A. .
Predarea s-a realizat la data de _____ .

**Art. 1.2 REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN
DERULAREA ÎNCHIRIERII**

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea inchirierii sunt:

- a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de inchiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii-pasunea
- b) bunuri de preluare - sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatorului - construcțiile

c) bunuri proprii - sunt bunurile care la încetarea contractului de inchiriere, raman in proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului si au fost utilizate de către acesta pe toata durata inchirierii- utilaje,unelte,etc.

d) bunurile sau lucrările aduse ca îmbunătățiri de către chiriaș, pe durata contractului, efectuate din diferența de sumă rezultată dintre prețul pe hectar atribuit și prețul cel mai mare al pășunilor atribuite la nivelul Comunei Izvoru Crișului, vor rămâne în administrarea locatarului (proprietarului).

III. TERMENUL CONTRACTULUI :

Art. 2.1 Închirierea pajiștii este de 7 ani, începând cu anul 2019 până în anul 2025 inclusiv. Contractul se poate prelungi prin act adițional cu încă 3 ani prin transmiterea intenției scrise de prelungire cu cel puțin 30de zile înainte de ajungere la termen. Predarea – primirea terenului se face în condițiile stipulate în prezentul contract . Contractul va fi vizat anual, **până în prima zi lucrătoare a lunii februarie, pentru anul în curs**, de către reprezentanții Comunei Izvoru Crișului, după depunerea de către locatar a documentelor justificative privind îndeplinirea planului anual, actelor justificative și a altor înscrisuri¹, pentru anul precedent în perioada 15.01. – 25.01. a celui an.

Art. 2.2 În cazul decesului persoanei titulare de contract, a pronunțării unei hotărâri judecătorești de punere sub interdicție, incapacitate, contractul își va putea produce efectele pentru viitor asupra reprezentanților legali sau a moștenitorilor, la solicitarea celor din urmă.

Art. 3. În cazul în care terenul închiriat este afectat de lucrări impuse de resistemizarea zonei sau capătă altă destinație de interes social sau se restituie vechilor proprietari ori întră sub incidența atribuirii către terți în baza legilor privind fondul funciar în ceea ce privește compensarea , locatarul, la somația Primăriei comunei IZVORU CRIȘULUI, va elibera terenul , necondiționat, în termen de 90 de zile de la primirea somației.

IV. A. PREȚUL ÎNCHIRIERII :

Art. 4. Prețul chiriei este de

Plata chiriei nu este condiționată de plata altor subventii, APIA sau alte asemenea entități.

În cazul în care la depunerea documentelor justificative cu privire la efectuarea lucrărilor, se constată o diferență în minus, între quantumul lucrărilor efectuate și suma care se impunea, Proprietarul va putea decide:

- rezilierea de drept a contractelor, fără nicio formalitate, cu recuperarea respectivei diferențe conform clauzelor contractuale + alte prejudicii, toate acestea constituindu-se venit la bugetul local /

- suma rezultată din diferența să fie solicitată locatarului sub formă de clauză penală, pentru nerespectarea obligațiilor contractuale privind întreținerea pășunatului , achitabilă până la 01.03. a anului respectiv și supusă penalităților contractuale, respectiv obligarea realizării investițiilor respective (privind diferențele sesizate) până la 01.04. a anului în curs. În cazul

¹ A se vedea Caiet de sarcini

nerealizării acestei situații, se va trece la rezilierea de drept a contractelor, fără nicio formalitate.

Art. 5. Chiria prevăzută la **articolul 4** va fi indexată anual cu rata inflației, în condițiile legii, fără nicio altă formalitate, conform procedurilor prevăzute în procedura de analiză anuală 15.01.-01.02. . **Se va modifica prețul/ha/an ulterior aprobării Amenajamentului Pastoral, în funcție de cantitatea de masă verde rezultată, începând cu primul an după aprobare! Până la aprobarea Amenajamentului, prețul rămâne fix!**

B.MODALITATEA DE PLATĂ:

Art. 6. Suma prevăzută la art.4 se va plăti prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei IZVORU CRIȘULUI , nr. _____ deschis la **Trezoreria Huedin** sau, în numerar, la casieria Primăriei, unde se va face **MENTIUNEA OBLIGATORIE A CONTRACTULUI** , respectiv a **TRANȘEI** .

Plata chiriei în două tranșe, prima tranșă de 30 % va fi achitată până în data de 31 martie iar cea de a doua tranșă de 70 % va fi achitată până în 30 noiembrie , aferent fiecărui an.

Chiriasul va achita contravaloarea chiriei pe întreaga suprafață de pajiște închiriată, nefiind conditionată de suprafața eligibilă declarată la A.P.I.A., **RESPECTIV PRIN LUAREA ÎN CONSIDERARE A UNUI AN CALENDARISTIC INDIFERENT DE PERIOADA DE INTERDICȚIE CU PRIVIRE LA PĂȘUNAT**. Pentru anul 2019, se consideră an calendaristic perioada cuprinsă între momentul semnării și 31.12.2019.

Art. 7. În cazul în care chiriașul nu achită cuantumul chiriei pe pajiște până la termenele stabilite la art. 6 pentru anul în curs și a taxelor și impozitelor prevăzute de legislația în vigoare conform Codului Fiscal, se va percepe **penalități de întârziere contractuală în ceea ce privește nerespectarea termenelor de plată: 0,1%/zi întârziere. Cuantumul penalităților va putea depăși pe cel al fondului care a generat penalitatea. În cazul neachitării în termen de 30 de zile de la scadență, adică de la termenul contractual fixat, contractul se reziliază de plin drept și fără nicio formalitate. Prezentele penalități NU exclud ideea existenței unor alte daune, urmând ca acestea să fie calculate/solicitate pe cale separată.**

Art. 8. Totodată locatarul trebuie să facă dovada achitării tuturor taxelor și impozitelor stabilite în conformitate cu Codul Fiscal, pentru prezenta suprafață închiriată conform HCL privind taxe și impozite locale, pentru anul precedent (pentru anul 2019 se include obligația de achitare a acestor impozite aferente prezentei suprafețe contractate), până la 25.01. a fiecărui an pentru respectivul an².

V. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII :

Art. 9. Închirierea poate înceta, de plin drept și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu de gard IV) din următoarele cauze:

- la somatia Primăriei comunei IZVORU CRIȘULUI ;

² Dacă ulterior se va modifica acest cuantum datorită impreviziunii cu privire la stabilirea bugetului local și a structurii taxelor și impozitelor locale, părțile vor fi obligate la plata diferențelor .

- nerespectarea clauzelor contractuale ;
- neplata la termenele stabilite prin contract, a chiriei, precum și a penalităților și dobânzilor datorate conform art. 7 din prezentul contract;
- schimbarea destinației terenului, folosirea pasunii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul ;
- la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 90 zile, cu condiția achitării cuantumului închirierii pentru anul în care se solicită încetarea (clauză penală) + alte prejudicii caunificabile la acel moment ;
- acordul de vointa al partilor ;
- la expirarea termenului contractului ;
- pășunatul pe alte terenuri sau pășuni, publice sau private, fără a deține acte legale înregistrate la primărie, sau stânjnirea în mod repetat a proprietăților învecinate.
- În cazul în care chiriașul nu depune la sediul Primăriei până în 25 IANUARIE a fiecarui an planul de investitii pentru anul în curs, SITUAȚIA PRIVIND ANUL PRECEDENT, ADEVERINȚĂ CU NUMĂRUL DE ANIMALE LA DATA DE 31.12 a anului precedent, respectiv, unde este cazul cu creșterea suprafeței eligibile cu 10% față de anul precedent, respectiv planul de însămânțare etc., lucrări ce reprezintă diferența rezultată dintre prețul pe hectar atribuit și prețul cel mai mare al pășunilor atribuite la nivelul Comunei Izvoru Crișului.
- în cazul în care nu și-a îndeplinit până la sfârșitul anului obligațiile asumate prin planul de investitii pentru anul în curs, inclusiv cele rezultate din amenajamentele pastorale.
- Chiriașul refuză să depună documentele privind investițiile efectuate pe terenul aflat în folosința sau orice alte acte solicitate de către Consiliul Local Izvoru Crișului/Primarul Comunei Izvoru Crișului în procedura de verificare a contractului.
- În cazul folosirii pentru paza turmei, a cainilor din rase cu potențial agresiv ridicat, conform legislației în vigoare sau a metisilor raselor de vanatoare.
- În cazul acceptării în turme a animalelor străine neînregistrate în Registrul Agricol al Comunei IZVORU CRIȘULUI, pentru persoana titulară a contractului.
- Subînchirierea totală sau parțială a terenurilor ce fac obiectul contractului
- În cazul arderii vegetației pajistilor permanente;
- Alte cauze menționate ca atare în CAIETUL DE SARCINI.
- ÎN CAZUL ÎN CARE CHIRIAȘUL ÎȘI MUTĂ SEDIUL SOCIAL/ DOMICILIUL DE PE RAZA COMUNEI IZVORU CRIȘULUI;
- ÎN CAZUL ÎN CARE CHIRIAȘUL ÎNSTRĂINEAZĂ ANIMALELE DEȚINUTE .

În cazul în care încetarea survine din culpa locatarului, predarea suprafeței închiriate se va face în termen de 10 zile lucrătoare de la data încetării contractului.

Art. 10. În cazul nerespectării clauzelor contractuale, încetarea contractului de plin drept și fără nicio formalitate prealabilă poate atrage, după sine, și plata de despăgubiri.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR :

Art. 11. Locatorul are următoarele drepturi:

- să efectueze **controale inopinate** pe pășune,
- să solicite **orice tip de documente cu privire la investițiile efectuate de către chiriaș pe pășune**
- să nu elibereze orice tip de adeverință, care să servească prezentului contract, în cazul în care chiriasul nu are taxele și impozitele achitate la zi, în ceea ce privește derularea prezentului contract
- să modifice prețului chiriei pe parcursul derulării contractului, cu indicele de inflație sau a impreviziunii monetare.
- să modifice, prin Hotărâre de Consiliu Local, limita de hotar a suprafeței închiriate, în funcție de numărul de animale declarate la începutul fiecărui an, conform O.U.G. 34 din 2013, precum și prin raportare la condițiile din CAIETUL DE SARCINI.
- Să perceapă sumele de bani reprezentând diferența rezultată dintre prețul pe hectar atribuit și prețul cel mai mare al pășunilor atribuite la nivelul Comunei Izvoru Crișului, în cazul în care locatarul nu efectuează lucrări conform planului anual.

Locatarul are următoarele obligații

- o să puna la dispoziția locatarului folosința a pajiștii la termenul stabilit;

Art. 12. Locatarul (chiriașul) are următoarele drepturi :

- să solicite și să i se elibereze adeverințe pentru terenul aflat în chirie (cu respectarea prevederilor art. 11)
- să folosească terenul ca un bun proprietar
- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

Locatarul (chiriașul) are următoarele obligații :

- o să respecte clauzele prezentului contract, să nu schimbe destinația pasunii pentru care s-a făcut închirierea;
- o să achite impozitul pe teren aferent pasunii închiriate;
- o să practice un pasunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- o introducerea animalelor la pasunat numai la datele și în condițiile stabilite de organele de specialitate;
- o să introducă pe pășune numai animale înmatriculate și cu acțiunile sanitar-veterinare efectuate la zi;
- o să nu introducă animalele la pasunat în timpul sau imediat după caderea ploilor;
- o să mențină în bune condiții agricole și de mediu suprafața de pășune în proporție de 100% (curățare de maracinisuri, plante toxice, pietre, musuroaie, gunoie de orice tip);
- o să curețe pajiștea prin îndepărtarea deșeurilor de orice fel,
- o să nu permită depozitarea pe suprafața de pajiște închiriată a deșeurilor de orice fel.
- o Să dispună îndepărtarea deșeurilor de orice fel, de pe suprafața pajiștii închiriate, în termen de 10 zile de la data primirii somației, fiind răspunzător pentru orice prejudiciu produs mediului, conform legislației în domeniu.
- o **să achite contravaloarea chiriei la termenele stabilite în contract;**

- locatarul nu poate să cesioneze prezentul contract de închiriere a pajiștii, să subînchirieze sau introducă terenul într-o asociere în participatiune, vreunui terț, respectiv să gireze la bancă etc. ;
- **LOCATARUL NU SE POATE PREVALA DE BENEFICIUL PREZENTULUI CONTRACT ÎNVEDEREA OBȚINERII DE FONDURI NAȚIONALE/EUROPENE DECÂT CU ACORDUL PREALABIL ȘI PREZENTAREA CONDIȚIILOR VIITOARELOR ANGAJAMENTE PROPRIETARULUI.**
- sa respecte regulile agro-zootehnice si sa mute periodic amplasamentul stănilor în vederea asigurării fertilizării unor suprafețe cât mai mari de pasune ;
- să nu edifice pe pășunea închiriată construcții cu caracter permanent, respectiv saivane etc.
- să înscrie în Registrul Agricol al Comunei IZVORU CRIȘULUI, efectivele de animale până la data de 1 martie a fiecărui an,
- Sa asigure paza pentru suprafața de pasune concesionată, conform Legii 333 din 2003, privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor. În cazul în care nu este asigurată paza pășunii, eventualele reclamații nu vor fi luate în considerare, aplicându-se sancțiunile prevăzute de legislația în vigoare.
- Sa depună la începutul fiecărui an la sediul Primăriei IZVORU CRIȘULUI un plan de acțiune care va cuprinde lista cu investițiile propuse pentru anul în curs, în perioada 15.01. - 25.01.
- Sa depună la sfârșitul fiecărui an lista cu investițiile efectuate conform planului depus la începutul anului, având anexată și documentele justificative
- Unde este cazul să mărească suprafața eligibilă la APIA din suprafața neeligibilă, prin efectuarea de lucrări de distrugere a mușuroaielor, curățirea de pietre, mărcini și de vegetație arbustifera nevaloroasă, combaterea buruienilor și executarea lucrărilor de desecare pentru eliminarea vegetației hidrofile, precum și alte lucrări prevăzute în programul de pasunat întocmit
- Să anunțe în prealabil Primăria Izvoru Crișului cu privire la începerea lucrărilor de investiții, conform planului anual și durata acestor lucrări.
- Cuantumul lucrărilor pe hectar trebuie să fie proporțional cu situația pășunii, respectiv cu subvenția APIA , prin raportare la anul precedent, respectiv **minim 40 lei**. În cazul pășunilor unde NU se impune realizarea unor astfel de lucrări, **se vor realiza investiții prin raportare la același cuantum anual, care se vor incorpora pășunii, care la final de contract/rezilierență vor fi proprietatea Comunei Izvoru Crișului**, respectiv adăpători, garduri, lucrări de terasare etc.
- Să respecte obligațiile prevăzute de amenajamentul pastoral care va fi întocmit și elaborat la nivelul Comunei IZVORU CRIȘULUI
- Să respecte legislația în vigoare în materie de mediu.
- Să respecte regulamentul pastoral elaborat de Comuna IZVORU CRIȘULUI, care **va deveni parte anexă la Prezentul contract în mod automat, după momentul elaborării acestuia**, precum și orice alte acte cu caracter normativ – local/național, ulterioare.
- Să plătească sumele de bani reprezentând diferența rezultată dintre prețul pe hectar atribuit și prețul cel mai mare al pășunilor atribuite la nivelul Comunei Izvoru Crișului, în cazul în care acesta nu efectuează lucrări conform planului anual.

VII. CONTROLUL :

Art. 13. Controlul asupra modului în care se respectă prevederile prezentului contract se efectuează de către Primarul Comunei IZVORU CRIȘULUI sau de împuterniciții Primarului comunei IZVORU CRIȘULUI/ mandatari ai Consiliului local.

VIII. LITIGII:

Art. 14. Litigiile, de orice fel, altele decât cele prevăzute de prezentul contract, dacă nu vor fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi soluționate prin instanța de judecată.

Art. 15. Pe toată durata închirierii, cele doua părți se vor supune legislației, în vigoare, în România.

IX. FORȚA MAJORĂ:

Art. 16. În caz de forță majoră, părțile sunt exonerate de orice răspundere. Dacă partea care invocă forța majoră nu argumentează în scris, către cealaltă parte, condiția de forță majoră, în maximum 10 zile, din momentul aplicării ei, partea este direct răspunzătoare pentru toate consecințele, ce decurg din aceasta. Părțile au obligația de a face tot posibilul pentru a găsi o nouă soluție de ieșire din cauză.

Art. 17. Dacă în termen de 30 zile de la declararea **forței majore** nu s-a găsit nici o soluție, partea care a invocat **forța majoră** va notifica, în scris, rezilierea contractului, celeilaltei părți. De asemenea, fiecare parte are obligația de a face cunoscut, în scris, încetarea condiției de **forța majoră** .

X. DISPOZITII FINALE:

Art. 18. Prezentul contract, s-a încheiat în 2 (**doua**) **exemplare, 7 pagini** din care unul se înmânează locatarului.

Art. 19. Prezentul contract se completează cu clauzele și dispozițiile din Caietul de Sarcini, respectiv cu Regulamentul de pășunat.

XI. **ANEXE** : copii acte identitate părți (în cazul persoanelor juridice – copie certificat înregistrare), Proces verbal predare-primire teren, schiță teren, copie HCL atribuire.

LOCATOR,

LOCATAR(CHIRIAS),

**PRIMAR
BODIS VASILE**

SECRETAR

OLTEAN GABRIEL IOAN

**VIZA CFP
BALAZS EDIT ERZSEBET**