

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORAȘULUI MILIȘĂUȚI
Nr. _____ / _____ 2016

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

pentru terenuri având folosința de pajiști, aparținând domeniului privat al orașului

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. În temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, ale OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, a Hotărârii Consiliului Local al Orașului Milișăuți nr. _____ / _____ precum și în baza procesului verbal de licitație înregistrat sub nr. _____ / _____ 2016, părțile:

a) **Orașul Milișăuți**, județul Suceava, CUI _____, legal reprezentat prin **primar Laurus Mircea**, în calitate de **locator**, și

b) _____, cu domiciliul în _____, adresa _____ județul Suceava, deținător al exploatației înscrise la nr. _____ în Registrul național al exploatațiilor (RNE), având CNP/CUI _____, contul nr. _____ deschis la _____, telefon _____, în calitate de **locatar**,
încheie prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. - (1) Obiectul contractului îl constituie transmiterea, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra unei pajiști în suprafață totală de ____ ha, ce aparține domeniului privat al orașului Milișăuți, în schimbul plății de către locatar a unui preț denumit chirie și a executării de către acesta a lucrărilor de întreținere, îmbunătățire, fertilizare și ameliorare a pajiștii prevăzute în amenajamentele pastorale.

(2) Locatarul, în calitate de proprietar al unui efectiv de _____ capete animale din specia _____, va utiliza pajiștea prin pășunat și/sau cosire, cu respectarea amenajamentului pastoral și a perioadei de pășunat stabilită de consiliul local.

(3) Predarea - primirea terenului specificat mai sus, identificarea amplasamentului pe bază de schițe, cu indicarea tarlalei, blocului fizic, a numărului cadastral, după caz, descrierea vecinătăților, etc, se consemnează într-un proces-verbal, încheiat în termen de cel mult 5 zile de la semnarea contractului, proces-verbal care devine anexă la prezentul 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: pajiștea cu toate dotările existente la data încheierii contractului, consemnate ca atare în procesul verbal, precum și dotările realizate de locatar pentru buna exploatare a pajiștii, care prin natura lor nu pot fi demontate sau desființate fără a se deteriora: fântâni, aducțiuni de apă, adăpători, podețe, întărituri de maluri și alte bunuri similare;

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 : *nu este cazul*;

c) bunuri proprii – proprietatea locatarului, care la expirarea contractului de închiriere sunt ridicate de către acesta: construcții cu caracter temporar, împrejurări, alte dotări care pot fi demontate cu ușurință, fără a se aduce stricăciuni bunului închiriat.

Art. 4. Obiectivele urmărite de locator în executarea prezentului contract 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

Art. 5. Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de **7 (șapte) ani**, începând cu data încheierii contractului, ____/____ 2016 și până la data de **31 decembrie 2022**.

Art. 6. În ultimul an de închiriere contractul poate fi prelungit o singură dată, prin acordul ambelor părți, pentru o perioadă de cel mult 3 ani, cu condiția ca locatarul să-și fi îndeplinit obligațiile contractuale cât și măsurile stabilite în amenajamentele pastorale.

Art. 7. (1) Contractul de închiriere încetează înainte de termen în următoarele situații:

- a)** 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;
- b)** în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- c)** în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d)** prin renunțarea locatarului, atunci când acesta se află în imposibilitate obiectivă de a continua exploatarea pajiștii;
- e)** în cazul încetării sau suspendării activității persoanei juridice prin modalitățile prevăzute de lege;
- (2)** Sunt considerate cauze de încetare înainte de termen a contractului de închiriere, conform art. 5 alin. (1) lit. c), următoarele fapte produse din culpa locatarului (fără însă a se limita strict la acestea):
- utilizarea pajiștii pentru pășunatul animalelor în afara perioadei de pășunat;
 - pajiștea închiriată nu este folosită, sau este folosită pentru pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE pe numele locatarului;
 - în cazul în care numărul de animale aflate în proprietatea locatarului nu asigură încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, sau depășesc capacitatea de pășunat a pajiștii stabilită prin amenajamentul pastoral, pentru o perioadă de 30 zile consecutive în timpul unui sezon de pășunat;
 - încălcări repetate ale obligațiilor contractuale sau ale amenajamentului pastoral.
- (3)** În cazul decesului locatarului persoană fizică, contractul de închiriere poate fi preluat de moștenitorul/moștenitorii care fac dovada că au dobândit efectivele de animale ce au aparținut defunctului.

IV. NIVELUL CHIRIEI, MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ

Art. 8. - (1) Chiria stabilită în urma licitației este de _____ lei/an pentru întreaga suprafață de _____ ha ce face obiectul contractului, fiind stabilită prin însumarea valorilor de adjudecare pentru fiecare trup de pajiște. Valoarea chiriei se indexează anual cu rata inflației.

(2) Plata chiriei se face anual în două tranșe: 30% până la data de 30 iunie și 70% până la data de 30 septembrie a fiecărui an, la casieria primăriei, în caz de neplată datorându-se penalități de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII ALE PĂRȚILOR

Art. 9. Obligațiile locatorului

- a)** să predea locatarului pajiștea ce face obiectul prezentului contract, indicându-i limitele și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;
- b)** să depună diligențele necesare pentru a asigura locatarului folosința liniștită și utilă a pajiștii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;
- c)** să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- d)** să constate și să atenționeze locatarul asupra oricăror nerespectări ale clauzelor prezentului contract.

Art. 10. Drepturile locatorului

- a)** să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor ce revin locatarului. Verificarea se va efectua de regulă cu notificarea prealabilă a locatarului, cu excepția situațiilor în care se impune constatarea unor abateri flagrante;
- b)** să solicite locatarului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;
- c)** să își dea acordul de principiu pentru lucrările de dotare sau amenajare a pajiștii, realizate din inițiativa locatarului, necuprinse în amenajamentul pastoral;
- d)** să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

Art. 11. Obligațiile locatarului

- a)** să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract, fiindu-i interzis să schimbe destinația ori categoria de folosință a terenului;
- b)** să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale, în conformitate cu amenajamentele pastorale;

- c) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract și a nulității absolute a contractelor subsecvente;
- d) să respecte încărcătura optimă UVM/ha stabilită în amenajamentul pastoral, nu mai mică de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat;
- e) să comunice în scris locatorului, în termen de cel mult 5 zile, modificările intervenite în efectivele de animale, ca urmare a vânzării/cumpărării, sacrificării, etc, în vederea verificării respectării încărcăturii UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- g) să introducă animalele la pășunat numai în perioada stabilită prin hotărâre a consiliului local;
- h) să nu pășuneze animalele în perioadele cu excedent de umiditate în sol;
- i) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de întreținere, îmbunătățire, fertilizare și ameliorare a pajiștii prevăzute în amenajamentele pastorale.
- j) să întocmească devize pentru lucrările executate și să notifice în scris locatorul pentru a participa la recepția acestor lucrări;
- k) să solicite eliberarea autorizației de construire pentru amplasarea pe pajiște a oricăror construcții care potrivit legii sunt supuse autorizării;
- l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;

Art. 12. Drepturile locatarului

a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

b) pentru lucrările de amenajare sau de construire utile fondului închiriat, realizate cu acordul prealabil al locatorului, care la încetarea contractului devin bunuri de retur conform art. 3 lit. a), locatarul poate solicita compensarea contravalorii acestor lucrări din chiria datorată, în limita unei cote de 50% din valoarea chiriei anuale.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 13. (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.

VII. FORȚA MAJORĂ

Art. 14 (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, sau alt mijloc de comunicare rapidă, urmată de o notificare scrisă, însoțită de 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.

(3) Dacă în termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice reciproc încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde daune-interese.

VIII. LITIGII

Art. 15 (1) 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, partea ce se consideră vătămată se va adresa instanței de judecată.

(2) Pe durata executării contractului cele două părți vor depune toate diligențele pentru îndeplinirea cu bună credință a obligațiilor ce le revin, cu respectarea legislației în vigoare.

IX. NOTIFICĂRI

Art. 16 (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 și se consideră comunicată destinatarului 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 telefonice sau prin alte mijloace de comunicare nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 17 (1). Prezentul contract poate fi modificat și adaptat situațiilor intervenite pe parcursul derulării sale, cu acordul ambelor părți, prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) Orice modificări ale prevederilor contractului de închiriere vor intra în vigoare după aprobarea de către consiliul local, prin hotărâre, a actului adițional, inclusiv cel referitor la prelungirea contractului de închiriere conform prevederilor art. 6 din contract.

(3) Prezentul contract constituie titlu executoriu după luarea sa în evidența serviciul buget, finanțe, contabilitate, impozite și taxe locale din cadrul Primăriei orașului Milișăuți.

(4) Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi _____ 2016 la sediul Primăriei orașului Milișăuți, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator: ORAȘUL MILIȘĂUȚI

legal reprezentat prin

PRIMAR LAURUS MIRCEA

LOCATAR,

Șef serviciu buget finanțe contabilitate,

DRAGAN FLORENTIN

VIZAT Consilier Juridic  _____

Prezentul contract a fost luat în evidență la compartimentele:

FOND FUNCAR ȘI REGISTRU AGRICOL Data _____ 2016,  _____

PROCES VERBAL
încheiat astăzi _____ 2016

Subsemnații _____ în calitate
 de delegat(i) ai locatorului Orașul Milișăuți, și
 _____, în calitate de locatar, am procedat la
 predarea-primirea următoarelor trupuri de pajiște:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Nr. trup.</i>	<i>Identificare (Localitate, Tarla, Bloc fizic, nr. cadastral, vecinătăți, etc)</i>	<i>Suprafața (ha)</i>	<i>Prețul de adjudecare (lei/ha/an)</i>

Odată cu terenul s-au predat și următoarele dotări sau amenajări:

Am predat,
Locator,

Am primit,
Locatar,
