

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÎRGU NEAMȚ
JUDEȚUL NEAMȚ

Anexa nr.VII
la Hotărârea nr.32
din 27.02.2014

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR.....DIN.....

I. Părțile contractante

1.1. Între Orașul Tîrgu Neamț, unitate administrativ teritorială cu personalitate juridică, având sediul în Str.Ștefan cel Mare, nr. 62, Tîrgu Neamț, tel. 0233/790245, fax 0233/790508, având codul de înregistrare fiscală 2614104, cont deschis la Trezoreria Tîrgu Neamț, reprezentat legal prin Primarul Orașului Tîrgu Neamț, Harpa Vasilică și Secretarul Orașului Tîrgu Neamț, jr. Laura- Elena Mafei în calitate de **locator**,

și:

....., 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 **locatar**.....

în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Orașului Tîrgu Neamț de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al orașului, pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlăua, în suprafață deha, așa cum rezultă din datele cadastrale și din schița anexată care face parte din prezentul contract.

2.2. 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.

2.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului:

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:.....

2.4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 2.3. 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.

2.5. 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.

III. Durata contractului

3.1. Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat.

3.2. 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 5 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

4.1. Prețul închirierii este de lei/ha/an.(stabilit conform Hotărârii nr.211 din 19 decembrie 2014 a Consiliului Județean Neamț privind stabilirea prețurilor medii ale produselor agricole, necesare evaluării în lei a arendei achitate în natură, valabile pentru anul 2014).

Pentru anul curent-2014 se va achita suma calculată de la data încheierii contractului.

4.2. Suma totală prevăzută la pct.4.1. va fi plătită prin ordin de plată în contul orașului RO05TREZ49321A300530XXX, deschis la Trezoreria Orașului Tîrgu Neamț, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

4.3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30 iunie și 70% până la data de 30 august .

4.4. 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.

4.5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

4.6. Chiria prevăzută la punctul 4.1. va fi indexată anual cu rata inflației, în condițiile legii, din inițiativa locatorului.

4.7. Totodată chiriașul trebuie să achite taxele stabilite în conformitate cu Codul Fiscal.

V. Drepturile și obligațiile părților

5.1. **Drepturile locatarului:** – să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

5.2. Drepturile locatarului:

a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

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.

5.3. Obligațiile locatarului:

a) să folosească bunul ca un bun întreținător, în scopul pentru care a fost închiriat;

b) să respecte clauzele prezentului contract, să nu schimbe destinația pășunii pentru care s-a făcut închirierea;

c) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

d) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute; Cesiunea contractului de închiriere către un terț, în caz de succesiune este permisă numai cu acordul prealabil, scris, al proprietarului și cu respectarea condițiilor impuse prin contractul de închiriere.

e) să plătească chiria la termenul stabilit;

f) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 U VM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

g) 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 U VM/ha în toate zilele perioadei de pășunat/ Locatarul are obligația să anunțe circumscripția sanitar – veterinară și Primăria Orașului Tîrgu Neamț , în termen de 24 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția de boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.

h) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat; este interzisă pătrunderea cu animalele, ovine și caprine, pe pășunea repartizată bovinelor, și invers. Este interzis pășunatul pe alte terenurile proprietate publică sau privată ale orașului sau pe terenurile aparținând persoanelor fizice și juridice; În cazul în care, chiriașii vor fi surprinși, cu animalele pe alte suprafețe decât cele închiriate, se va întocmi proces verbal de contravenție de către reprezentanții Primăriei. În cazul în care vor fi surprinși pentru a II a doua oară, sancțiunea va fi rezilierea contractului;

i) să respecte regulile agro-zootehnice și să mute periodic amplasamentul stânilor în vederea asigurării fertilizării unor suprafețe cât mai mari de pășune; Mutarea strungilor se va face rațional , astfel încât să nu se ajungă la degradarea și infestarea pășunii.

j) este interzisă pătrunderea cu efectivele de animale în fondul forestier. Amenajarea și amplasarea organizatorică specifică desfășurării activității se va face la o distanță mai mare de 500 m de pădure, în prezența împutemiciților Primarului;

k) în cazul în care chiriașul deține și animale ale persoanelor particulare din oraș, este obligat până la data de **1 iunie** să comunice Primăriei un tabel nominal cu deținătorii de ovine, caprine și bovine pe care le pășunează;

l) să introducă pe pășune numai animale înmatriculate și cu acțiunile sanitar-veterinare efectuate;

m) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;

n) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită ;

o) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;

p) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

q) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

r) banii obținuți din fonduri guvernamentale și/sau europene să fie folosiți pentru efectuarea de lucrări pe pășune (supraînsămânțare, curățare, irigare etc) sub îndrumarea specialiștilor;

s) 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 sau orice alt mod de încetare a contractului.

t) să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

u) să plătească 30% din prima de asigurare.

v) să plătească impozitul pe teren conform art.256 (3) Cod Fiscal.

w) să nu circule cu mijloace de transport inclusiv cu atelaje care cauzează deteriorarea pajiștii;

x) să obțină avizele și acordurile legale.

y) locatarul are obligația de a prezenta spre aprobare executivului Primăriei Orașului Tîrgu Neamț, în termen de maxim 20 zile de la semnarea contractului, graficul lucrărilor anuale de întreținere a pășunilor.

z) să înregistreze contractul la Direcția Venituri-Taxe și Impozite

5.3. 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.

Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatarul:

Are obligația de a supraveghea respectarea bunelor condiții agricole și de mediu care privesc pe lângă standard pentru protecția mediului și standard pentru menținerea suprafețelor de pajiști. De asemenea se va urmări ca impactul să fie deosebit de benefic avându-se în vedere valoarea naturală a terenului, menținerea, întreținerea și utilizarea terenului în condiții de păstrare a compoziției floristice a pajiștilor care va fi un câștig pentru calitatea mediului.

Locatarul:

Este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

Dacă prin neîndeplinirea angajamentelor specifice regimului pajiștilor se produc daune, locatarul este obligat să remedieze pagubele produse pe propria cheltuială.

VI. Răspunderea contractuală

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

6.2. 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.

6.3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VII Controlul

7.1. Controlul asupra modului în care se respectă prevederile prezentului contract se efectuează de împuterniciții Primăriei Orașului Tîrgu Neamț și de către organele abilitate de lege, în limitele competențelor astfel conferite.

VIII Litigii

8.1. Litigiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

8.2. Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

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

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

IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

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 găsirii chiriașilor, pentru a II a oară, pe alte suprafețe decât cele închiriate prin prezentul contract;
- m) dacă nu face dovada că banii obținuți din fonduri guvernamentale și/sau europene sunt folosiți pentru lucrări privind îmbunătățirea calității pășunii; cu privire la acest aspect Primăria va sesiza Agenția de Plați și Intervenție în Agricultură.
- n) în cazul nerespectării clauzelor contractuale, privind schimbarea destinației și plata chiriei, contractul încetează de drept și atrage, după sine, plata de despăgubiri.
- o) în cazul schimbărilor legislative, pentru asigurarea intrării în legalitate.

X. Forța majoră

10.1. 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.

10.2. 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 decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

10.3. Dacă în termen de 5 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.

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

XI. Notificări

11.1. 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.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

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

11.4. 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. Definiții

12.1 Prin **forță majoră**, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Partea care invocă forța majoră, are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maxim 5 zile de la apariție, iar dovada forței majore împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maxim 15 zile de la apariție.

Data de referință este ștampila de expediere a poștei.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea acesteia în maxim 15 zile.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 luni de zile, fiecare parte poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una dintre părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la acea dată.

12.2 Prin **caz fortuit** se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

12.3 Prin **penalități legale** se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare,

XIII. Dispoziții finale

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

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

13.3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a Consiliului local.

13.4. 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.

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

13.6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, din care, astăzi,, data semnării lui, în Primăria Orașului Tîrgu Neamț.

LOCATOR

Primar,

Harpa Vasilică

Secretar,

jr. Laura-Elena Maftai

Birou Cadastru, Registru Agricol,

Ing. Dorneanu Margareta

Direcția Contabilitate,
Iosub Ecaterina

Serviciul Juridic- Contencios
Insp. Vasiliu Sofia Maria

VIZAT CFP

LOCATAR