

CONTRACT

de închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul privat al comunei Pesac

Nr. _____ din _____ 2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1) Între **COMUNA PESAC** cu sediul în Pesac, nr.360, Județul Timiș, telefon/fax 0256-382888, având Codul Unic de Identificare 23062754, cont deschis la Trezoreria Sănnicolau Mare: RO26TREZ62721E300900xxxx, reprezentată legal prin primar TOMA CORNEL – în îndeplinirea atribuțiilor conferite de art.63 alin.4 litera „a” din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală – republicată, modificată și completată, în baza Încheierii nr.585/23.06.2016 a Judecătoriei Sănnicolau-Mare – în calitate de **PROPRIETAR-locatar** și
- 2) Doamna / Domnul _____, cu exploatarea în localitatea Pesac, nr. _____, Județul Timiș, având CNP _____, identificată/ identificat prin act de identitate B.I. / C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de S.P.C.L.E.P. Pesac la data de _____, înscrisă/înscris în RNE având cod de exploatare RO _____, telefon: _____, în calitate de **CHIRIAȘ-locatar**,

la data de _____ 2023, la sediul locatorului, în temeiul Codului Civil și al **Hotărârii Consiliului Local Pesac nr. _____/_____.2023**, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii, aflată în domeniul privat al comunei Pesac, pentru pășunatul unui număr de _____ animale din specia _____, în suprafață de _____ **ha** (*suprafață identificată după cum urmează: _____*), așa cum rezultă din **schița** anexată care reprezintă **Anexa nr. 1** și care face parte integrantă 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, conform **Anexei nr. 2**, care face parte din prezentul contract.

3. Categoriile de bunuri, ce vor fi utilizate de locatar, 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;

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.

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

5. Obiectivele locatorului sunt:

- a) menținerea suprafeței de pajiște;
- b) realizarea pășunatului rațional pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;
- c) creșterea producției de masă verde pe ha pajiște.

6. Pășunatul pe terenul care face obiectul prezentului contract de închiriere, este permis în următoarele condiții:

a) Numărul de animale permise la pășunat pe suprafața care face obiectul închirierii, pe specii, este următorul:

- ovine: _____ capete;
- bovine: _____ capete;
- caprine : _____ capete.

b) Data intrării la pășunat: **1 aprilie**.

c) Data până la care este permis pășunatul: **15 noiembrie**.

III. DURATA CONTRACTULUI

1. Durata închirierii este de **10 ani** începând cu data de **01.02.2023** și până la data de **01.02.2033**, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv a aprilie – 15 noiembrie a fiecărui an.

2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă, 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 10 ani prevăzut la art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare.

3. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin act adițional, dacă legislația în vigoare dinaintea datei de încetare a contractului de închiriere va permite prelungirea și peste termenul maxim de 10 ani.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

1. Prețul închirierii este de **168,16 lei/ha/an**, stabilit cu respectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței 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, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de _____ lei.

2. Suma totală prevăzută la punctul 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Primăriei Comunei Pesac: RO26TREZ62721E300900xxxx, deschis la Trezoreria Sânnicolau Mare sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Pesac.

3. Plata chiriei se face conform **Anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezentul contract, în două tranșe, după cum urmează:

- **30%** până la data de **31 mai**;
- **70%** până la data de **30 august** a fiecărui an.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu **0,1% pentru fiecare zi de întârziere**, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului, decât în cazul modificării legislației în vigoare.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic, conduce la rezilierea contractului.

6. Prețul închirierii va fi indexat cu rata anuală a inflației.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

1. Drepturile locatarului:

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

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 conform Caietului de sarcini;

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 participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pășune și să confirme prin semnătură executarea acestora;

e) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște.

3. Obligațiile locatarului:

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

b) nu poate subînchiria bunurile care fac obiectul prezentului contract;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în oricare din zile din perioada de pășunat;

e) să comunice în scris primăriei modificarea numărului de animale, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în oricare din zile din perioada de pășunat;

f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat, fără a leza dreptul de proprietate sau de folosință al celorlalți proprietari sau locatari de pajiști;

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 curățare a vegetației invazive, de eliminare a buruienilor toxice și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

k) să respecte toate condițiile privind protecția și conservarea pajiștilor, protecția mediului; în acest sens, va depune o dată cu semnarea prezentului contract și o declarație pe propria răspundere privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului, conform **Anexei nr. 4** la prezentul contract;

l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere;

m) să realizeze lucrări de însămânțare sau supraînsămânțare a terenului închiriat pe cheltuiala proprie, cel puțin o dată la 3 ani;

n) să utilizeze fondurile obținute ca sprijin sau subvenție de la stat pentru terenul care face obiectul contractului de închiriere pentru lucrări de însămânțare sau întreținere a acestuia și să demonstreze la sfârșitul fiecărui an îndeplinirea acestei obligații în fața Consiliului Local Pesac;

o) să respecte dispozițiile legale în vigoare privind activitatea de pășunat, pe toată durata derulării contractului, fiind interzisă mișcarea și staționarea animalelor pe terenurile agricole cultivate, activități prin care se degradează și se distrug terenurile agricole și silvice, prin care se distrug și se degradează culturile agricole și de îmbunătățiri funciare; proprietarul (deținătorul)

de animale este obligat să respecte condițiile optime de creștere și să asigure cantitățile de furaje necesare animalelor, iar în situația în care animalele aparținând persoanelor fizice sau juridice sunt găsite pe terenurile agricole cultivate în timpul anului, proprietarul (deținătorul) animalelor va fi obligat să plătească daunele provocate proprietarilor de terenuri agricole cultivate și o amendă cuprinsă între **100 lei** și **1.000 lei** la Primăria Comunei Pesac;

p) este interzis pășunatul cu o altă specie de animale decât cea stabilită în prezentul contract;

q) să-și realizeze toate amenajamentele pastorale necesare unei bune exploatare a pajiștilor: împrejmuiri, sisteme de adăpare, stâne, etc.

r) să nu pășuneze cu animalele pe terenurile neevidențiate ca pășuni;

s) să nu lase nesupravegheate animalele pe pășunea închiriată;

ș) să nu lase animalele să pășuneze în timpul nopții;

t) să nu accepte în turma sa animale străine (din afara comunei);

ț) să respecte toate normele sanitar-veterinare prevăzute de legislație pentru creșterea animalelor;

u) să anunțe în termen de maxim 24 de ore Consiliul Local Pesac/Primăria Comunei Pesac asupra morții animalelor, potrivit O.G. nr.47/2005, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, locatarul are obligația de a respecta prevederile O.A.P. nr. 544/2013 cu privire la:

- Mărimea tarlalei depinde de producția disponibilă de masă verde/ha (P.d.) de tarla, necesarul de furaje al animalelor și de numărul de zile de pășunat.
- După determinarea numărului de tarlale, se ajustează numărul de zile de pășunat pentru a permite o durată optimă de refacere, în funcție de viteza de creștere a vegetației.
- La începutul sezonului de pășunat, când creșterea vegetației este rapidă, sunt necesare cel puțin 20 zile de odihnă, iar în ciclurile următoare sau în perioada de secetă sunt necesare cel puțin 30 zile de odihnă.
- Durata de refacere a vegetației după pășunat se stabilește în funcție de specia dominantă de plante valoroase, sol, precipitații, temperatură, condiții de secetă etc.
- Gardurile temporare reprezintă un sistem eficient pentru pășunatul rațional al tuturor ierburilor, modalitate rapidă de a regla suprafața de pajiște la cerințele reale ale animalelor, de a păstra densitatea optimă a animalelor și pentru gestionarea corectă a cantității de masă verde consumată de către animale.
- Pentru a evita degradarea pajiștilor permanente se respectă următoarele reguli:
 - a) menținerea densității optime a animalelor stabilite pe baza producției vegetale;
 - b) reducerea numărului de animale când productivitatea pajiștilor scade;
 - c) reducerea numărului de animale pe pajiștile cu arbori, dacă este frecvent afectată coaja copacilor/copaci tineri/puieți.
- Se evită pășunatul cu un număr de animale care depășește capacitatea de pășunat pentru a preveni restricționarea creșterii speciilor de plante tipice zonei și care se înmulțesc prin autoînsămânțare, pierderea calității și a diversității vegetației naturale și semi-naturale.

4. Obligațiile locatarului:

a) este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

b) nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

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. CLAUZE CONTRACTUALE referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între

părți: - locatorul răspunde astfel: nu este cazul;

- locatarul răspunde de: responsabilitățile de mediu, care revin în exclusivitate chiriașului.

VII. 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.

4. Constatarea pagubelor provocate culturilor de pe terenurile agricole cultivate prin pășunarea, plimbarea și staționarea animalelor se va face de către o comisie formată din:

- viceprimarul Comunei Pesac;

- inspectorul din cadrul Compartimentului Agricol și Protecția mediului al Primăriei Comunei Pesac;

- reprezentant al Primăriei Comunei Pesac;

- reprezentant al Direcției pentru Agricultură a Județului Timiș;

- reprezentant al Postului de Poliție Pesac.

La activitățile de constatare a pagubelor produse culturilor agricole vor fi invitați obligatoriu să participe proprietarul (deținătorul) terenurilor agricole cultivate – păgubit și proprietarul (deținătorul) animalelor ce au provocat paguba.

Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către primarul comunei, persoanele împuternicite de primar, reprezentanții Postului de Poliție Pesac, precum și de către persoanele împuternicite de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

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.

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

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

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, pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

c) 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;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) neplata la termenele stabilite prin contract, a chiriei și a penalităților datorate; neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic, conduce la rezilierea contractului, în mod unilateral, de către proprietar;

h) în cazul vânzării animalelor de către locatar;

i) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

j) în cazul în care se constată, de către reprezentanții consiliului local faptul că, pășunea comună închiriată nu este folosită;

k) prin înțelegerea părților, sub condiția achitării de către chiriaș a chiriei la zi, precum și a celorlalte obligații ce decurg din prezentul contract;

l) în caz de încălcare a normelor privind protecția mediului, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere în mod unilateral de către proprietar, fără ca cealaltă parte – chiriașul – să se opună și să solicite daune sau să acționeze în instanță și se va proceda la redarea terenului de către acesta din urmă proprietarului, în termen de 1 lună de la data rezilierii contractului; chiriașul este de acord cu această clauză contractuală; chiriașul este obligat să respecte legislația privind protecția mediului;

m) dacă se realizează de către locatar pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

n) închirierea poate înceta înainte de expirarea duratei stabilite prin contract, prin acordul scris al părților;

o) în situația în care pentru nevoi de interes local terenul închiriat va fi destinat altor scopuri, contractul poate fi reziliat în mod unilateral de către proprietar, după înștiințarea chiriașului/locatar cu 30 de zile înainte;

p) neutilizarea fondurilor obținute ca sprijin sau subvenție de la stat pentru terenul care face obiectul contractului de închiriere pentru lucrări de însămânțare sau întreținere a acestuia și nedemonstrarea îndeplinirii acestei obligații la sfârșitul fiecărui an în fața Consiliului Local Pesac, constituie motiv de reziliere unilaterală a prezentului contract.

X. FORȚA 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, părțile 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, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. NOTIFICĂRI

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil 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 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 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 însușite 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 astăzi _____, 2023, data semnării lui, la sediul Primăriei Comunei Pesac, într-un număr de 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR - locator - COMUNA PESAC

*Primar al comunei,
TOMA CORNEL*

CHIRIAȘ - locatar

Vizat de legalitate

*Secretar general al comunei,
DUMITRAȘ ANGELICA*
