

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE TEREN ARABIL

Nr. _____ / _____

Capitolul 1. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Art. 1.1. Consiliul Local al comunei Gogoşari pentru Comuna Gogoşari, cu sediul în sat Gogoşari, strada Petre Ghelmez, nr.94, judeţul Giurgiu, telefon/fax 0246228114/0246228159, CUI 5026621, având cont RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Giurgiu, reprezentat prin Dănuţ Daia, având funcţia de primar, în calitate de **locatar**,

şi

1.2. S.C./Î.I./P.F.A., cu sediul social în localitatea....., str. nr., judeţ Giurgiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului, sub nr. din, cod fiscal nr. din, reprezentată de, cu funcţia de, în calitate de **locatar**, pe de altă parte,

sau

DI/Dna, domiciliat în, str. nr., judeţ Giurgiu, posesorul buletinului/cărţii de identitate seria nr. eliberat de, cod numeric personal, în calitate de **locatar**, pe de altă parte,

în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, a Codului civil, a Hotărârii Consiliului local al comunei Gogoşari nr. _____, a licitaţiei publice organizată în data de _____ şi a Raportului procedurii nr. _____, au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

Capitolul 2. OBIECTUL ŞI SCOPUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Locatorul predă, iar locatarul primeşte terenul arabil în suprafaţă deha, situat în extravilanul comunei Gogoşari, Tarla _____ Parcela _____, aparţinând domeniului public al comunei Gogoşari.

Art.2.2 Terenul arabil este folosit pentru producerea de furaje sau seminţe de culturi furajere necesare creşterii animalelor.

Art.2.3. Predarea-primirea terenului arabil se va face în termen de maximum 30 zile de la data încheierii contractului, prin proces-verbal care va fi încheiat, datat şi semnat de către părţile contractante, menţionându-se totodată limitele şi vecinătăţile acestuia. Procesul-verbal devine anexă la contract.

Art.2.4. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea contractului sunt:

- bunuri de retur - sunt bunurile care se restituie locatorului la încetarea contractului, în mod gratuit si libere de orice sarcini. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul contractului - terenuri arabile.
- bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care aparţin locatarului şi sunt utilizate de către acesta pe toata durata închirierii: utilaje, unelte, etc.

Capitolul 3. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 7 ani, respectiv de la data de _____ până la data de _____.

Art.3.2. La terminarea perioadei de închiriere locatarul va preda locatorului terenul, liber de sarcini, în baza unui proces-verbal de predare-primire.

Capitolul 4. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4.1 (1) Chiria este în valoare de lei/ha/an, respectiv lei/ha/lună, și se achită, integral, până la data de 15 mai a fiecărui an în curs.

(2) Plata se face fie în numerar, la casieria Primăriei comunei Gogoșari, fie prin virament bancar în contul menționat la art.1.1. din contract.

Art.4.2. Prin excepție de la art. 4.1., pentru anul fiscal 2020, contravaloarea chiriei se va achita cel mai târziu la data semnării contractului de închiriere.

Art.4.3. Chiria se va indexa anual, prin act adițional la contract, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru ultimele 12 luni anterioare datei la care se efectuează plata chiriei.

Art.4.4. Sumele încasate se fac venit la bugetul local.

Capitolul 5. GARANȚIA

Art.5.1. (1) La semnarea contractului, locatarul va constitui un fond de garanție, echivalentul a două chirii lunare, respectiv lei, calculat conform prețului oferit, astfel cum este prevăzut în Raportului procedurii, de lei/ha/lună, care se va depune prin virament bancar în contul RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Giurgiu.

(2) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Capitolul 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6.1. Drepturile locatorului sunt următoarele:

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract;
- b) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile prevăzute la Capitolul 5 din contract;
- c) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit. Pe timpul controlului, locatorul va fi însoțit de locatar, sau de un împuternicit al acestuia;
- d) la încetarea contractului să primească terenul care a făcut obiectul acestuia, liber de sarcini, pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.6.2. Drepturile locatarului sunt următoarele:

- a) locatarul are dreptul de a-i fi returnată suma achitată cu titlu de garanție, la finalul prezentului contract, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor asumate și ulterior semnării de către proprietar a procesului - verbal de predare -primire al bunului închiriat;

Art.6.3. Obligațiile locatorului sunt următoarele:

- a) să predea terenul, liber de orice sarcini, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de maximum 30 zile de la data încheierii contractului;
- b) să nu stânjenească în niciun fel buna folosință a bunului închiriat, orice vizită anunțându-se locatarului cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte.

Art.6.4. Obligațiile locatarului sunt următoarele:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute
- c) să exploateze în mod optim terenul închiriat, ca un bun proprietar și potrivit destinației stabilite prin contract;
- d) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin prezentul contract;

- e) să achite taxa pe teren, prevăzută la art. 463 alin. (2) din Legea privind Codul fiscal nr. 227/2015, actualizată;
- f) să realizeze un asolament echilibrat, cu respectarea tehnologiilor specifice de cultură;
- g) să realizeze un program de fertilizare organo-minerală conform tehnologiilor de cultură;
- h) să respecte toate verigile tehnologice specifice culturilor înființate pentru realizarea producțiilor scontate;
- i) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, liber de sarcini;
- j) să ia măsuri pentru evitarea poluării terenului agricol și a mediului pe toată durata contractului, să respecte orice alte obligații de mediu cuprinse în legislație și să nu transfere răspunderea privind obligațiile de mediu;
- k) să permită accesul proprietarului, la cererea acestuia, pentru a verifica buna folosință a imobilului.

Capitolul 7. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7.1. Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art.7.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei contractului;
- b) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și/sau a penalităților datorate, precum și a taxei pe teren;
- c) rezilierea contractului prin acordul scris al ambelor părți. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;
- d) cauzarea de către locatar de distrugeri, degradări sau deteriorări ale bunului închiriat;
- e) prin denunțarea unilaterală a locatarului, cu un preaviz de 60 de zile calendaristice, pe baza unei notificări prealabile;
- f) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 60 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public, pe baza unei notificări prealabile;
- g) prin dispariția bunului închiriat;
- h) în cazul insolvenței, falimentului, dizolvării, lichidării, radierii sau încetării activității locatarului, după caz;
- i) neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obiectului prezentului contract de către locatar, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale cuprinse la art. 6.2., în conformitate cu dispozițiile art. 1.553 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- j) la încetarea contractului, în oricare dintre situații, imobilul va fi predat proprietarului, pe bază de proces-verbal, liber de sarcini, în stare corespunzătoare.

Art.7.3. Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Capitolul 8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI SANCTIUNI

Art.8.1. (1) Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea locatarului, respectiv neplata chiriei până la data de 15 mai a fiecărui an în curs, atrage plata unei penalități de 0,1 % zi întârziere din valoarea chiriei neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

(2) Neplata chiriei până la data de 01 iunie a anului conduce la rezilierea contractului.

Art.8.2. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

Capitolul 9. FORȚA MAJORĂ

Art.9.1. Forța majoră, ca eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, este constatată de o autoritate competentă. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.9.2. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.9.3. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.9.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Capitolul 10. NOTIFICĂRI

Art.10.1 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. Schimbarea sediului/adresei uneia dintre părți este obligatoriu a fi notificată celeilalte părți în termen de 2 zile lucrătoare de la schimbare. Lipsa acestei informări nu atrage sancțiunea necomunicării notificărilor legate de executarea contractului.

Art.10.2. 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 considera primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.10.3. Dacă notificarea se trimite prin telefax sau e-mail, ea se consideră primită în ziua în care a fost expediată.

Art.10.4. 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.

Art.11.5. Refuzul de a primi notificările nu reprezintă o lipsă a aducerii la cunoștință și o cauza de neîndeplinire a procedurii de comunicare.

Capitolul 11. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Capitolul 12. DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.12.2 Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Art.12.3. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii la Consiliul local.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în limba română, la sediul Primăriei comunei Gogoșari, județul Giurgiu, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
Consiliul Local Gogoșari
prin Primar,

Locatar,

**Președinte de ședință,
Iulian Pîrvu**

**Secretar general,
Aurelia Brebenel**