

Comuna Gogoşari
Judeţul Giurgiu
Nr. /data

CONTRACT-CADRU
de închiriere pentru suprafeţele de pajişti aflate în domeniul public
al comunei Gogoşari, judeţul Giurgiu
Încheiat astăzi

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 RO03TREZ32121E300530XXX deschis la Trezoreria Giurgiu, reprezentat prin Dănuţ Daia, având funcţia de primar, în calitate de **locator**,

şi

1.2., cu exploatarea în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., judeţul, având CNP/CUI, nr. din Registrul naţional al exploataşilor (RNE)/...../....., contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, cu funcţia de, în calitate de locatar,

în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, a prevederilor Codului civil şi ale Hotărârii Consiliului Local al Comunei Gogoşari de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Capitolul 2. OBIECTUL ŞI SCOPUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiştii aflate în domeniul public al comunei Gogoşari, judeţul Giurgiu, pentru păşunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlăua, parcela....., în suprafaţă de ha, identificată prin număr cadastral şi în schiţa anexată care face parte din prezentul contract.

Art.2.2. Predarea-primirea terenului 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.2.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea contractului sunt:

a) 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 - terenurile cu categoria de folosinţă pajişte.

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatarului în măsura în care acesta din urmă îşi manifestă intenţia de a le prelua în schimbul plăţii unei compensaţii egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini:-.....;

c) bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care aparțin locatarului și sunt utilizate de către acesta pe toată durata închirierii: utilaje, unelte, etc.

Art.2.4 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.

Art.2.4. 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.

Capitolul 3. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 7 ani de la data încheierii prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv 23 aprilie-26 octombrie a fiecărui an.

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) Prețul închirierii este de _____ lei/ha/an, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de _____ lei, 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 în contul menționat la art.1.1. din contract.

Art.4.2 (1) Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

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

Art.4.3. 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.4.4. Sumele încasate se fac venit la bugetul local.

Art.4.5. 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.

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 RO03TREZ32121E300530XXXX 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 locatarului:

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

Art.6.2. 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;
- b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, 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/amenajările 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.

Art.6.3. Obligațiile locatarului:

- a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;
- b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) să plătească chiria la termenul stabilit;
- d) să respecte cel puțin **încărcătura minimă de** _____ UVM/ ha pentru bovine, de _____ UVM/ ha pentru ovine/caprine și de _____ UVM/ha **pentru** ecvidee **în toate zilele perioadei de pășunat;**
- e) 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 UVM/ ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- g) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- h) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- i) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- j) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- k) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;
- l) să achite taxa pe teren, prevăzută la art. 463 alin. (2) din Legea privind Codul fiscal nr. 227/2015, actualizată;
- m) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat. Este interzis pășunatul pe alte terenuri proprietate publică și privată ale comunei sau pe terenurile aparținând persoanelor fizice și juridice;

Art.6.4. Obligațiile locatorului:

- 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.

Capitolul 7. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Art.7.1. Locatarul are obligația de a lua 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.

Capitolul 8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art.8.2. 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.

Art.8.3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

Capitolul 9. LITIGII

Art.9.1. 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.

Art.9.2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

Art.9.3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

Capitolul 10. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.10.1. Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art.10.2. 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;

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 prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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

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

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/sau a penalităților datorate, precum și a taxei pe teren;

i) în cazul vânzării animalelor de către locator;

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.

Capitolul 11. FORȚA MAJORĂ

Art.11.1. 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.

Art.11.2. 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.

Art.11.3. 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.

Art.11.4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

Capitolul 12. NOTIFICĂRI

Art.12.1 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.12.2. 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.12.3. Dacă notificarea se trimite prin telefax sau e-mail, ea se consideră primită în ziua în care a fost expediată.

Art.12.4. 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.

Capitolul 13. DISPOZIȚII FINALE

Art.13.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.13.2 Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.13.3. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.13.4. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

Art.13.5. 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.

Art.13.6. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților

Art.13.7. Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Primăriei Comunei Gogoșari, județul Giurgiu, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Consiliul Local Gogoșari
prin Primar,

Președinte de ședință,

Iulian Pîrvu

Locatar,

Secretar general,

Aurelia Brebenel