

CONTRACT

de închiriere pentru suprafața de pajiște aflată în administrarea Consiliului local al municipiului
Sfântu Gheorghe

Nr. _____ din _____ 2016

I. Părțile contractante

Municipiul Sfântu Gheorghe prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna, telefon 0267316957, având CUI 4404605, cont deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe, reprezentat legal prin Antal Árpád-András - primar, Kulcsár Tünde-Ildikó – secretar, în calitate de **locator**

și,

Karácsony József, domiciliat în _____, _____
având animale înscrise în Registrul Exploatațiilor RNE,

jud. _____

II. Obiectul Contractului

Art. 1. – (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea a **10 ha pajiște** (pășune, islaz comunal) aflată în administrarea municipiului Sfântu Gheorghe pentru pășunatul unui număr de 21 animale din specia ovine rasă, înregistrate în RNE, situată în sectorul 6, tarla 47 %, Tarla 51 % cu vecinătățile: S, E, drum de exploatare, N, V, râul Olt, așa cum rezultă din datele cadastrale și din schița anexată care face parte integrantă din prezentul contract.

(2) 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 a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. _____/2016 privind aprobarea Regulamentului pentru administrarea, organizarea și exploatarea pajiștilor aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

(3) Predarea-primirea suprafeței închiriate se efectuează pe bază de proces-verbal, consemnând limitele și starea pășunii, în termen de 5 zile de la semnarea contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

(4) 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: suprafața de 10 ha pajiște;

b) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului: dotări și construcții pastorale.

(5) La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, locatorul fiind obligat sa restituie, în deplina proprietate, liber de orice sarcini, bunul închiriat.

(6) 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

Art. 2. - (1) Durata închirierii este de 7 ani și 6 luni, începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv 01 mai - 15 septembrie.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă egală cu durata sa inițială, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, (3). Termenul închirierii este perioada 1 iulie 2016 - 31 decembrie 2023, întrucât acest teren se află la dispoziția Comisiei pentru aplicarea legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România

Art. 3. - Ocuparea terenului de către locatar se va face în cel mult 24 ore de la semnarea contractului, fără stagnarea prealabilă pe alte trupuri de pășune.

IV. Pretul contractului

Art. 4. - (1) Prețul închirierii este de 170 lei/ha/an, reprezentând valoarea masei verzi de 2,2 tone pe an și pe hectar calculată în funcție de prețul mediu stabilit de Consiliul Județean prin Hotărârea nr. 205/2015, chiria totală fiind în valoare de 1700 lei.

(2) Suma totală prevăzută la alin.(1) va fi plătită prin ordin de plată în contul municipiului RO08TREZ25621390201XXXXX, deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe sau în numerar la casieria Direcției finanțe publice municipale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în str. Oltului nr. 2.

(3) Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31 mai și 70% până la data de 15 septembrie.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (3) pentru anul 2016 prima tranșă de 30% din valoarea chiriei se va achita până la data de 31 iulie

(5) 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.

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

V. Drepturile și obligațiile părților

Art. 5.1. Drepturile locatarului

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

Art. 5.2. Drepturile locatarului

a) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

b) să inspecteze suprafața de pajiște închiriată, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții: se consemnează în proces-verbal efectivul de animale, respectarea amplasamentului pășunii, respectarea drumurilor de acces existente, efectuarea lucrărilor de ameliorare a pășunii, modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale;

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.

Art. 5.3. Obligațiile locatarului

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștii care face 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 0,32 UVM/ha 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 0,32 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;

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 al pajiștii;

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

k) să execute, în funcție de specia animalelor, următoarele lucrări de îmbunătățire și întreținere a pășunilor:

- extirparea buruienilor defrișarea lăstarilor și a arbuștilor;
- împrăștierea mușuroaielor proaspete și a celor înțepenite;
- asigurarea și folosirea de porți de târlire precum și mutarea lor în funcție de precipitații;
- înlăturarea pietrelor;

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

m) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen;

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

o) să plătească 30% din prima de asigurare.

p) să prezinte și să participe împreună cu administratorul direct al pășunii la predarea-primirea suprafeței de pășune închiriată la data stabilită de comun acord;

q) în caz de forță majoră: ploi abundente, secetă, inundații, chiriașul se obligă să respecte interdicțiile stabilite de specialiștii agricoli privind pășunatul, chiar dacă aceste interdicții sunt valabile pe timpul perioadei de pășunat, pentru care s-a achitat chiria;

r) să dețină la fiecare stâna sau ciurdă numărul maxim de câini însoțitori admiși potrivit reglementărilor în vigoare, vaccinați antirabic și cu juleu regulamentar;

s) să pășuneze numai pe suprafețele de pășune închiriate și să circule cu animalele și vehicule pe căile de acces stabilite de către administratorul direct al pășunii;

t) să execute la zi toate acțiunile sanitar-veterinare (vaccinări, îmbăieri, tratamente antiparazitare) prevăzute în planul tematic al circumscripției veterinare;

u) să aibă autorizație sanitar-veterinară de amplasare și funcționare a stâni;

v) să execute montă la animalele destinate reproducției (montă naturală sau însămânțare artificială);

- x) să primească la pășunat numai animale înregistrate la Registrul Agricol, la Registrul Național de Exploatare și care posedă certificat de sănătate emis de către autoritățile competente;
- y) în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract, are obligația să depună la Direcția Finanțelor Publice Municipale Sfântu Gheorghe, declarațiile de impunere pentru determinarea cuantumului obligațiilor fiscale aferente terenului, în temeiul prevederilor legale în materie.

Art. 5.4. 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.
- e) să delimiteze prin marcaje și să predea pe bază de proces-verbal suprafața de pășunat închiriată împreună cu fondurile fixe aferente;
- f) să stabilească și să marcheze vizibil căile de acces către pășunea închiriată pentru animale și vehicule;
- g) să stabilească programul de pășunat pentru fiecare trup de pășune și urmărește respectarea lui de către responsabilii de cirezi și turme;
- h) să procedeze, împreună cu beneficiarul, la instruirea personalului de pază a turmei sau cirezii, privind efectuarea pășunatului și îngrijirea fondurilor fixe;
- i) să stabilească locul de amplasare a stânelor și a celorlalte dotări pastorale;
- j) să urmărească îndeplinirea de către chiriaș a măsurilor concrete privitoare la întreținerea și îmbunătățirea pășunilor, podețelor, fântânilor și jgheburilor de adapare, a altor construcții pastorale, precum și a drumurilor de acces pe pășune;
- k) să efectueze controale cu privire la modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale.

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Art. 6. - Locatorul răspunde de respectarea reglementărilor agricole și de mediu, iar

Locatarul răspunde de evitarea poluării solului, apelor, păstrarea compoziției floristice a pajiștii, a integrității suprafeței de pășunat.

VII. Răspunderea contractuală

Art. 7. - Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri în valoarea acoperirii prejudiciilor cauzate din culpa lor.

Art. 8. - Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

Art. 9. 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. 10. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

Art. 11. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. Încetarea contractului

Art. 12. - 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 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 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 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 în care devin incidente prevederile art. 12 alin. (1) și (2) din Legea nr. 368/2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist din România.

X. Forța majoră

Art. 13. - 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. 14. - Apariția și încetarea cazului de forța 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 constată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

Art. 15. - Dacă în termen de 3 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.

XI. Notificări

Art. 16. - 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.

Art. 17. - 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.

Art. 18. - Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art. 19. - 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. Dispoziții finale

Art. 20. - Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art. 21. - Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 22. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi înșusite prin hotărâre a consiliului local.

Art. 23. - 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. 24. - Orice lucrări de investiții pe pășunea închiriată se vor putea executa numai cu acordul prealabil al Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Art. 25. - Clauzele cuprinse în prezentul contract se întregesc cu prevederile H.C.L. nr. ____/2016 privind aprobarea Regulamentului pentru administrarea, organizarea și exploatarea pajiștilor aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe, a H.C.L. nr. 241/2013 privind instituirea normelor de bună gospodărire pe teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cu actele normative în materie.

Art. 26. - Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 27. - Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale, câte una pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

Municipiul Sfântu Gheorghe

LOCATAR

Karácsony József

PRIMAR

Antal Árpád-András

SECRETAR

Kulcsár Tünde-Ildikó

