

CONTRACT-CADRU
de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul privat al Comunei Frata

Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Frata, cu sediul în com. Frata, sat Frata, nr. 428, jud. Cluj, telefon 0264-282498, fax 0264-282499, având Codul Fiscal 4546944, cont nr. RO71TREZ21921E300900XXXX deschis la Trezoreria Turda, reprezentata legal prin primar Chereches Cristian Miron - în calitate de locatar

și:

2. , cu exploatarea*) în localitatea , str. nr. , bl. , sc. , et. , ap. , județul , având CNP/CUI , nr. din Registrul național al exploatațiilor (RNE) / / , contul nr. , deschis la , telefon , fax , reprezentată prin , cu funcția de , în calitate de locatar, la sediul locatorului, în temeiul prevederilor Codului civil și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Frata de aprobare a închirierii nr. din , s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al Comunei Frata pentru pășunatul unui număr de animale din specia , situată în blocul fizic , tarlăua , în suprafață de ha, (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale și din schița anexată care face parte 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, proces-verbal care devine anexă la contract.
3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:
 - a) bunuri de retur care revin de plin 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 care la expirarea contractului pot reveni locatorului 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 locatorului:
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 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

1. Durata închirierii este de ani, începând cu data semnării prezentului contract, dar fără să depășească 10 ani, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv a fiecărui an.
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 10 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

1. Prețul închirierii este de 180 lei/ha/an, stabilit cu respectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4) din Normele Metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013.
2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Frata RO71TREZ21921E300900XXX, deschis la Trezoreria Turda sau în numerar la biroul Taxe și Impozite Locale Frata.
3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 1 iulie și 70% până la data de 1 octombrie a fiecărui an.
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.
5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.
6. Locatarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând chiria datorată pentru primul an de închiriere.
7. 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. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- să exploateze 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 și în următoarele condiții:

.....;

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.

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficace 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 0,3 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 0,3 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 a pajiștii;

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

k) să respecte condițiile privind protecția și conservarea pajiștilor, protecția mediului, să respecte toate normele și să ia toate măsurile pentru prevenirea și stingerea incendiilor;

l) 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;

m) să plătească anual chiria, impozitul și alte taxe pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și al H.C.L privind stabilirea taxelor și impozitelor locale.

n) distribuirea a minim 100 kg îngrășăminte chimice/ha în prezența viceprimarului sau a unui reprezentant legal desemnat de către primar.

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.

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

1. Locatarul răspunde de: îndeplinirea responsabilităților de mediu până la data încheierii contractului de închiriere, dată de la care acestea revin locatarului

2. Locatarul răspunde de: îndeplinirea tuturor responsabilităților de mediu prevăzute în documentația de atribuire directă a contractului precum și în legislația specifică aflate în vigoare, pe toată durata contractului de închiriere.

VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul 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.

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, 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;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale;
- 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 locator, 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 și denunțarea unilaterală a acestuia;
- 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.

X. Forța majoră

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.

2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

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.

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 prevăzută/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 niciuna 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, în condițiile în care contractul respectă prevederile [art. 1.798](#) din Codul civil.

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

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, din care, astăzi,
.., data semnării lui, la Primăria Comunei Frata.

LOCATOR

LOCATAR

COMUNA FRATA

Primar,