***CONTRACT DE ÎNCHIRIERE***

***a suprafeţelor de pasune aflate în domeniul privat al comunei ALMAS***

Nr. din .2018

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

1. **COMUNA ALMAS**, cu sediul în comuna **ALMAS**, nr.605, judetul **ARAD**, cod fiscal 3520270 , reprezentat prin *Ec. Costea Aurel Ginu*  având funcţia de viceprimar,–, Oarcea Monica – contabil, - **în calitate de locator;**

**şi:**

1. **Persoana Fizica Autorizata**, cu exploatația\*) în localitatea , nr. , judetul Arad, avand CNP/CUI , Nr. din RNE RO/ , reprezentată prin  **, CI BI, seria. nr. , CNP** , cu functia de administrator, - **in calitate de locatar,**

la data de ,la sediul locatorului comuna ALMAS, nr. 605 judetul ARAD în temeiul prevederilor Codului Civil și ale Legii nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, precum și al Hotărârii Consiliului local al comunei Almas, de aprobare a închirierii nr. din si din .2018 , s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pasunii aflată în domeniul privat al comunei, Almas, localitatea pentru păşunatul unui număr de animale din specia bovine, situată în blocul fizic , parcela - - , în suprafaţă de ha, (ideintificată) aşa cum rezultă din schiţa 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 act adițional al acestuia.
3. Categoriile de bunuri, ce vor fi utilizate de chirias, în derularea închirierii sunt urmatoarele:
4. bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului(primariei), Ia încetarea contractului de inchiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii-pasunea
5. bunuri de preluare - sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatorului (primariei)-construcţiile (*bunuri care prin contractual de inchiriere a pasuni se preiau de la Comuna Almas, sunt constructiile care in momentul de fata exista si sunt construite de primarie, respectiv, podetele, podurile, fantanile, jgheaburile, aceste si doar aceste revin primariei. Bunurile de preluare nu sunt constructiile care urmeaza a le construi chiriasul si care vor deveni proprietatea chiriasului de drept si irevocabil*).
6. bunuri proprii - sunt bunurile care la încetarea contractului de inchiriere, raman in proprietatea locatarului(chiriasului). Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut locatarului (chiriasului) si au fost utilizate de către acesta pe toata durata inchirierii-utilaje,unelte,etc.
7. La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, chiriasul fiind obligat să le restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.
8. 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 ha pajiște.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

1. Durata închirierii este de 7 ani începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat.
2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială, ţinând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investiţiilor efectuate de către chirias pe pajişte și alte asemenea.

**IV. PREŢUL ÎNCHIRIERII**

1. Pretul închirierii este de lei/ha/an, fără a depăși % din valoarea masei verzi pe hectar calculată în funcție de prețul mediu stabilit anual de Consiliul județean, conform prevederilor art.62 alin.(22) din Legea nr.571/2003 - Codul fiscal, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de lei/an,
2. Suma totală prevăzută la punctul 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Comunei Almas, deschis la trezoreria orasului Sebis sau în numerar la casieria primăriei.
3. Plata chiriei se face în două tranșe: **30% până la data de 1 mai şi 70% până la data de 31 august a fiecărui an.**
4. **La semnarea prezentului locatarul (chiriasul) are obligatia sa achite garanţia de buna execuţie de 5% din valoarea totala contractului de închiriere, respectiv valoare de lei.**
5. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derularii contractului.
6. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic, conduce la rezilierea contractului.

**V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRŢILOR:**

1. **Drepturile chiriasului:**

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

1. **Drepturile locatorului:**

**a)** sa inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligatiilor asumate de chirias; Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriasului:

b) să predea pajiștea chiriasului, indicându-i limitele, precum şi inventarul existent pe bază de proces-verbal;

c) să solicite chiriasului situaţia lucrărilor realizate cu valoarea exactă a acestora şi devizul aferent conform legislaţiei în vigoare;

d) să-și dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de chirias pe pajiște;

e) să participe la recepţionarea lucrărilor executate de către chirias pe pajiște şi să confirme prin semnătură executarea acestora.

1. **Obligațiile chiriasului:**

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract, in conformitate cu Amenajamentu Pastoral;

b) nu poate subînchiria bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.

c) cu acordul scris al locatorului, chiriasul poate să cesioneze contractul de închiriere soţului care participă la exploatarea bunurilor închiriate sau descendenţilor săi majori.

d) să plătească chiria la termenul stabilit;

e) să respecte cel puţin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de

păşunat;

f) să comunice în scris primăriei, in 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 păşunat;

g) să păşuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat.

h) să practice un pasunat rational pe grupe de animale si pe tarlale;

i) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;

j) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;

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

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

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

n) să restituie locatorului suprafața de pajiște ce face obiectulprezentului contract, în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

o) să plătească 30% din prima de asigurare.

1. **Obligațiile locatorului:**

a) este obligat să nu îl tulbure pe chirias 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 chiriasul de apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriasului.

d) să constate și să comunice chiriasului, orice atenţionare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

**VI. Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între părți:**

* locatorul răspunde de: Pe durata executării construcţiei se vor lua masuri pentru protejarea calităţii aerului, apei si solului conform legislaţiei in vigoare;
* chiriasul răspunde de: Dejecţiile de la animale vor fi folosite in amestec cu apa pentru fertilizarea zonei de pasunat si asigurare masa furajera, Se va asigura protecţia persoanelor care circulă în zonele închiriate, împotriva atacurilor animalelor din ferme

**VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

1. Nerespectarea de către părţile contractante, a obligaţiilor prezentului contract de închiriere, atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.
2. Pentru nerespectarea obligaţiilor prevăzute în prezentul contract, părţile datorează penalităţi în limitele stabilite de legislaţia in vigoare. Dacă penalităţile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.
3. Forţa majoră, exonerează părţile de răspundere. Apariţia si încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autorităţile competente. În caz de forţă majoră, comunicată si constatată în condiţiile de mai sus, exercitarea obligaţiilor părţilor se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiunea că nicuna din părţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri.

**VIII. LITIGII**

1. Litigiile, de orice fel, ce vor decurge din exercitarea prezentului contract, vor fi soluţionate pe cale amiabilă. În cazul in care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanţele de judecată.
2. Pe toată durata închirierii, cele doua părţi se vor supune legislatiei în vigoare.
3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

**IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Prezentul contract de închiriere încetează în urmatoarele situaţii:

a) în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b) păşunatul altor animale decît 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 denunţarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despagubiri juste si prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

e) în cazul nerespectarii obligaţiilor contractuale de către chirias, prin reziliere de catre locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

f) în cazul nerespectarii obligaţiilor contractuale de catre locator prin reziliere de catre chirias, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

g) în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

h) neplata la termenele stabilite prin contract, a chiriei şi a penalităţilor datorate;

i) în cazul vânzării animalelor de către chirias;

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

k) în cazul în care se constată, de către reprezentanţii Comunei Almas faptul că, pajiștea închiriată nu este folosită sau nu s-au respectat prevedrile Amenajamentului Pastoral.

l) In cazul in care locatarul (chiriasul) denunta unilateral contractual cu obligatia acestuia de a instinta locatorul cu 30 de zile inaintea intentiei de a inceta contractual.

**X. FORTĂ MAJORĂ**

1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzator - total sau parțial - a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţă majoră, aşa cum este definită de lege.
2. Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de . 2 (ore), producerea evenimentului şi să ia toate masurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.
3. Dacă în termen de 2 (ore) de la producere, evenimentul respective nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.
4. În cazul decesului chiriasului, moştenitorii legali sau testamentari ai exploataţiei pot continua derularea contractului.

**XI. NOTIFICĂRI**

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil indeplinită, 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 mentionată de oficiul postal.
3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se considera primita în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
4. Notificările verbale nu se iau in considerare, de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile, prevazute la alineatele precedente. Doar daca ambele parti isi confirma notificarea verbala a celuilalt si se conformeaza acestuia.

**XII. DISPOZITII FINALE:**

1. Prezentul contract, poate fi modificat și adaptat cu legislaţia 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 adiţional, încheiat între părţile contractante.
3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însuşite prin hotărâre a Consiliului local.
4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanţă cu prevederile sale.
5. Prezentul contract, impreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său reprezină voinţa părţilor.
6. Prezentul contract a fost încheiat intr-un numar de 2 exemplare, din care unul pentru locator si unul pentru locatar(chirias).

astăzi 10.05.2016, data semnării lui, în Primăria Comunei Almas.

|  |  |
| --- | --- |
| LOCATOR,  COMUNA ALMAS  P. PRIMAR,  Ec. Costea Aurel Ginu.  CONTABIL  Oarcea Monica | CHIRIAS,  **Persoana Fizica Autorizata**  **, administrator**, |
| Intocmit,  Duma Lorena |  |

**ANEXA Contract nr. /2017**

**PROCES-VERBAL DE**

**PRIMIRE PREDARE**

Încheiat astăzi, .2017

Subsemnaţul:, în calitate de reprezentant al Consiliului Local al Almas deţinător legal al terenului ce se predă, şi

**, CI/BI sr. nr. , CNP** , în calitate de chirias, reprezentant legal al **Fizica Autorizata**, cu exploatația\*) în localitatea , nr. , judetul Arad, avand CNP/CUI , am procedat primii la predarea, iar ultimul la primirea suprafeţei de ha teren agricol categoria pasune identificat in parcela  al amenajamentului pastoral al comunei Almas.

Predarea s-a făcut în urma unei inspecţii de fond la care a participat prin reprezentant proprietarul si reprezentantul legal care va administra terenul, care în prezent se afla in starea mentionata in amenajamentul pastoral. Pentru delimitarea de restul parcelelor a suprafeţei primite s-au folosit următoarele:

-identificarea in teren cu ortofotoplan

-identificarea cu schita ce cuprinde bornele:

-Citirea cu GPS-ul

Domnul **, CI/BI sr. nr. , CNP ,** în calitate de chirias - reprezentant legal, declară că a luat cunoştinţă de prevederile legale referitoare la obligaţia respectării regimului amenajistic pastoral.

De la această dată paza şi administrarea terenului preluat vor fi asigurate de chirias în conformitate cu prevederile legale. Drept care s-a incheiat prezentul proces-verbal în 2 exemplare (unul pentru consiliul local si unul pentru chirias)

Reprezentant al deţinătorului legal al terenului ce se predă,

,................................ ................................

**Notificare pentru incepere lucrari**

Subsemnatul  **, CI/BI sr. nr. , CNP ,** va anunta pe aceasta cale ca incepand cu data de …………………………. Va incepe parte din lucrarile de teren prevazute in contractul cu nr. din .2016 si reglementate de Amenajamentul Pastoral al comunei Almas pentru suprafata de pasune de ha si identificata ca parcela amenajistica nr.

Va rugam pe aceasta cale sa delegati o persoana din aparatul administrative pentru a confirma situatia de lucrari saptamanale prin proces verbal.

In perioada declarata de lucrari vom efectua urmatoarele operatiuni:

1. Nivelarea gaurilor
2. Nivelarea musuroaielor
3. Inlaturarea vegetatiei lemnoase
4. Combaterea plantelor daunatoare si toxice
5. Aplicarea de amenajamente calcice
6. Fertilizari
7. Mobilizarea superficiala a solului
8. Suprainsamantari
9. Defrisarea pasunilor impadurite

Potrivit aprecierilor noastre acestea operatiuni se vor desfasura pe o suprafata de …………….... reprezentand ………..…% din suprafata totala prevazuta in planul decenal de lucrari.

Cu stima ,

Data: