

Judetul Timis
Comuna Beba Veche
Primăria

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafetele de pășune aflate in domeniul privat al comunei Beba Veche

Incheiat astazi _____

I. Partile contractante

1. **Primăria Comunei Beba Veche** cu sediul in Beba Veche nr.292, judetul Timis, telefon/fax 0256381501, avand codul de inregistrare fiscala **5390648**, prin primar Bohancanu Ioan, in calitate de **locator**, si:

2. _____ cu domiciliu/sediu in localitatea _____, judet _____, avand CNP/CUI _____, reprezentata de _____, nr. din Registrul national al exploatatilor (RNE) _____, telefon _____, email _____, in calitate de **locatar**,

in temeiul prevederilor cuprinse în:

- Legea 287/17.07.2009 privind Codul civil, actualizată
- OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică,
- Legea 22/2007 pentru aprobarea OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- HG 168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Ordinul comun al Ministrului Agriculturii si Dezvoltării Rurale si Ministrul Dezvoltării Regionale si Administrației Publice nr.407/31.05.2013 pentru aprobarea contractului cadru de concesiune/închiriere a suprafetelor de pajiști aflate in domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv municipiilor

precum si **Hotararii Consiliului local Beba Veche nr. ___/2022** de aprobare a închirierii, s-a incheiat prezentul contract.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract il constituie inchirierea următoarelor parcele din pasune aflate in domeniul privat al comunei Beba Veche, pentru pasunatul unui numar de _____ în suprafată totală de _____ hectare astfel:

Parcela	Suprafata	Carte Funciara	Chirie lei
TOTAL	_____ hectare	x	_____ lei/an

asa cum rezulta din datele cadastrale si din schita anexata care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului inchirierii se efectueaza pe baza de proces-verbal in termen de 5 zile de la data semnarii contractului.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea inchirierii sunt urmatoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: **nu este cazul**;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatarului in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a le prelua in schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata, **conform caietului de sarcini**: aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Beba Veche nr. 19/20.04.2022;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de inchiriere raman in proprietatea locatorului: **conform Listei lucrărilor de construcții finalizate de către chiriaș și acceptate a fi utile de proprietar, contra cost către chiriaș**.

4. La incetarea contractului de inchiriere din orice cauza, bunurile prevazute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinatiilor aratate la acest punct, locatarul fiind obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul inchiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) mentinerea suprafetei de pajiste;

b) realizarea pasunatului rational pe grupe de animale si pe tarlale, cu scopul mentinerii calitatii covorului vegetal;

c) cresterea productiei de masa verde pe hectar de pajiste.

III. Durata contractului

1. Durata contractului de închiriere **este de 7 ani începând cu data de 5.07.2022**, cu posibilitate de prelungire.

2. După expirarea duratei contractuale, prelungirea contractului de închiriere se va face cu încă 3 ani.

Pentru a beneficia de prelungirea contractului de închiriere, chiriașul trebuie să facă o cerere în acest sens, cu minim 30 zile anterior expirării contractului. Nerespectarea termenului de minim 30 zile de către chiriaș duce la finalizarea la scadență a contractului de închiriere.

IV. Derogări - substituirea unui partener din contract și subînchirierea ulterioară contractării

În scopul asigurării obligativității exploatării în regim de continuitate, se acordă următoarele derogări:

1. în cazul unei asocieri pe durata contractului de închiriere (fără a se schimba celelalte clauze contractuale) este posibilă substituirea voluntară a unui partener din contract (prin act adițional la contractul de închiriere), cu condiția menținerii pe toată perioada contractului a cel puțin unui partener din participanții inițiali de la licitație;

2. terenul poate fi subînchiriat parțial/integral, în următoarele condiții, asumate de chiriaș:

- obligațiile asumate de către primul chiriaș se transmit și celorlalți subchiriași/utilizatori/ beneficiari (proporțional cu suprafața de teren de care aceștia beneficiază), fără a se decala obligațiile stabilite prin Caietul de sarcini;

- chiria este egală cu cea adjudecată;

- folosința periodică (succesivă, repetitivă) este permisă;

contractul de comodat nu este permis;

notificarea proprietarului terenului în termen de 5 zile de la fiecare subînchiriere/reziliere.

V. Pretul inchirierii

1. **Pretul inchirierii este de 500 lei/hectar/an**, respectiv un total de _____ lei/an.

In plus se vor achita si urmatoarele taxe:

- a) taxa pe teren conform art.256 din codul fiscal,
 - b) contravaloarea proportională a apei potabile contorizata la punctul de adapare situat pe pasune (dacă există o astfel de facilitate pe suprafața închiriată)
2. Suma totala prevazuta la pct. 1 va fi platita prin ordin de plata in contul comunei Beba Veche, deschis la Trezoreria Sannicolau Mare sau in numerar la casieria unitatii administrativ-teritoriale.
 3. Plata chiriei se face anual și anticipat la valoarea adjudecată.
Primul termen de plată a chiriei pentru câștigătorul licitației este de 30 zile de la data încheierii Procesului-verbal de adjudecare a licitației.
 4. Pentru a putea garanta plata chiriei și a impozitelor/taxele locale, chiriașul va constitui în favoarea proprietarului o garanție (numerar la casieria proprietarului, depozit bancar, scrisoare de garanție bancară, sau o poliță de asigurare) cel puțin la nivelul chiriei pe 2 luni, în termen de 30 zile de la adjudecarea licitației și anual cu minim 15 de zile înainte de expirare (doar pentru scrisoare de garanție bancară și polița de asigurare).
Falimentul chiriașului și calamitățile naturale nu pot fi invocate pentru diminuarea/anularea plăților obligatorii.
 5. Pentru terenul închiriat, la plata anticipată de taxe locale pe o perioadă de 1 an calendaristic chiriașul va primi o bonificație calculată conform art.464, lit.a, art.465-467 din Codul fiscal și a H.C.L. în vigoare.
 5. Intarzierea la plata a chiriei se penalizeaza **cu 1%** din quantumul chiriei datorate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de intarziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derularii contractului.
 6. Neplata chiriei pana la incheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.
 7. Chiria se indexează anual conform Hotărârii Consiliului local privind stabilirea impozitelor și taxelor locale.

VI. Cheltuieli cu rezilierea/finalizarea contractului de închiriere

La rezilierea/finalizarea contractului de închiriere, indiferent de moment (la scadență sau la cererea chiriașului) și de cauze, chiriașul va plăti doar sumele deja scadente, iar sumele plătite avansiv se vor restitui. Dacă în acest caz nu s-a finalizat perioada (12 luni/1 an), eventualele bonificații acordate (10% și conform H.C.L.) se vor anula.

Dacă terenul existent prezintă deteriorări semnificative care indică o stare (cum ar fi poluare, acumulări de deșeuri, vegetație neîngrijită) mai proastă decât starea inițială, la rezilierea contractului de închiriere se consideră sume scadente și cheltuielile necesare pentru aducerea la starea inițială sau echivalentă / apropiată

VII. Utilizarea funcțională a terenului închiriat (condițiile de exploatare)

1. Nu se impune angajarea unui număr minim de salariați la folosirea terenului închiriat, acest lucru fiind rezolvat prin personalul necesar la supravegherea animalelor pentru a menține în regim de continuitate și permanență utilizările obligatorii pe durata contractului.
2. După expirarea unui termen de grație de 90 de zile de la semnarea contractului de închiriere (necesar pentru organizare/autorizare), în regim de continuitate pe durata închirierii, următoarele utilizări vor fi obligatorii:
 - (1) curățarea terenului închiriat și întreținerea vegetației,
 - (2) pășunatul animalelor, care se va efectua între minim 0,3 UVM/ha și maxim 1 UVM/ha,
 - (3) permite accesul cu conducte/cabluri subterane de tranzit (recunoaștere servitute subterană) pentru utilități,
3. Utilizări permise:
 - (4) puncte de recoltare pentru analize și de însămânțare artificială la animale,
 - (5) cercetare/cursuri/lecții didactice cu elevi/studenți/absolvenți în domeniul zootehnic,
 - (6) plantarea unor perdele de arbori/arbuști pentru protecție împotriva vânturilor/zăpezii,

(7) producția de energie electrică din surse regenerabile de energie (energia eoliană, energia solară, energia hidroelectrică, energia geotermală, biomasa și biocombustibilii) folosind structuri/ piloni ale altor construcții, sau cu construcții dedicate amplasate direct pe sol în limita unei arii la sol cumulată de maxim 1% din suprafața închiriată,

(8) alte activități legate de cele permise, specializate sau nespecializate,

4. Utilizări permise cu condiții:

(9) schimbarea destinației unei mici suprafețe a terenului pentru activități auxiliare și edificarea unor construcții permise,

5. Interdicții definitive:

(10) exploatații agricole vegetale, pomicole, viticole,

(11) creșterea păsărilor,

(12) piscicultură/acvacultură/pescuit sportiv,

(13) activități agricole și derivate, altele decât utilizările permise,

(14) servicii anexe fondului forestier (inclusiv depozitarea și valorificarea acestora),

(15) excavații, activități extractive și de foraje, altele decât utilizările permise,

(16) activități agro-industriale de producție/depozitare,

(17) activități industriale, de micro-producție, depozitare și hibride,

(18) activități de salubritate/epurare, tratare, depozite și reciclare deșeurilor/dejecții,

(19) logistică/depozitare/comerț, târguri etc.;

(20) servicii specializate de transport,

(21) parcare de vehicule rutiere/agricole, utilaje agricole,

(22) stație de carburanți,

(23) cazare personal,

(24) alimentație publică/restaurant,

(25) activități de agrement și funcțiuni complementare,

(26) activități de servicii altele decât utilizările permise,

(27) orice alte activități poluante, nocive sau imorale,

(28) activități care deranjează (prin zgomot, vibrații, miros, limitarea accesului etc.)

desfășurarea normală a activităților zilnice ale vecinilor,

(29) clădiri permanente

6. Perioada de pășunare a animalelor pe terenul închiriat

În Ordinul nr.544 din 21 iunie 2013, Art. 6, se prevăd următoarele:

(1) Începerea pășunatului se face în funcție de condițiile pedoclimatice și de gradul de dezvoltare a covorului ierbos.

(2) Se evită începerea pășunatului prea devreme, care poate afecta perioada de regenerare, sănătatea și supraviețuirea plantelor.

(3) Perioada de pășunat se va încheia în luna noiembrie, la o dată stabilită în funcție de evoluția temperaturilor și regimul precipitațiilor.

(4) Data începerii și încheierii pășunatului, precum și modul de organizare a pășunatului, continuu sau pe tarlale, se stabilesc prin hotărâre a consiliului local.

Ținând cont de toate caracteristicile climei zonale, durata sezonului de pășunat, este de cca 194 de zile, de la ultima decadă a lunii aprilie (23 aprilie, Sf. Gheorghe) până la sfârșitul lunii octombrie (26 octombrie, Sf. Dumitru). Animalele pot fi introduse în pajiști după data de 20 aprilie în anii secetoși și în mod excepțional oile pot fi admise la pășunat după 26 octombrie, până la 1 noiembrie. Ultimul pășunat trebuie să se realizeze cel mai târziu cu 20-30 zile înainte de instalarea înghețurilor permanente cu mențiunea că este interzis pășunatul în cazul excesului de umiditate a pajiștii.

Înainte de ieșirea la pășunat, medicul veterinar va face controlul sanitar-veterinar al animalelor.

VIII Clauze contractuale obligatorii

1. Proprietarul va putea rezilia unilateral contractul, fără termene de mediere, în următoarele cazuri:
 - a. pentru neplata la timp a obligațiilor de plată față de proprietar, după trecerea a 90 de zile de la data scadenței (1) chiriei și a (2) impozitelor/taxelor locale aferente terenului (calculate conform art.464, lit.a, art.465-467 din Noul cod fiscal și a H.C.L. în vigoare) și (dacă este cazul) a taxelor locale pentru folosirea drumurilor/parcărilor;
 - b. dacă chiriașul nu constituie în favoarea proprietarului garanția pentru plata chiriei și a impozitelor/taxele locale, după trecerea a 30 zile de la adjudecarea licitației și anual cu minim 15 de zile înainte de expirare (doar pentru scrisoare de garanție bancară și polița de asigurare);
 - c. la data constatării de către proprietar, dacă chiriașul (condiții independente):
- i. nu realizează utilizările obligatorii în regim de continuitate (de la utilizarea funcțională a terenului închiriat
- ii. nu respectă interdicțiile definitive de la utilizarea funcțională a terenului închiriat.

VIII. Drepturile si obligatiile partilor

1. Drepturile locatarului:

a) sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa pajistile care fac obiectul contractului de inchiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) sa inspecteze suprafetele de pajisti inchiriate, verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a locatarului;

b) sa predea pajistea locatarului, indicandu-i limitele, precum si inventarul existent, pe baza de proces-verbal;

c) sa solicite utilizatorului situatia lucrarilor realizate, cu valoarea exacta a acestora si devizul aferent, conform legislatiei in vigoare;

d)sa isi dea acordul de principiu pentru lucrarile ce urmeaza a fi executate de locatar pe pajiste;

e) sa participe la receptionarea lucrarilor executate de catre locatar pe pajiste si sa confirme prin semnatura executarea acestora.

3. Obligatiile locatarului:

3.1. Obligatii generale

1. Utilități: lucrările de avizare/proiectare/executare și acordurile/contractele de utilități îl privesc pe chiriaș.

2. Autorizările de funcționare pentru terenul închiriat sunt obligatorii și-l privesc doar pe chiriaș.

3. Având în vedere interdependența partenerilor în cazul unei asocieri pe perioada înlocuirii unui partener, partenerul rămas suportă toate cheltuielile terenului

4. Chiriașul se obligă:

- să plătească la termen chiria impozitele/taxele locale aferente terenului și dacă este cazul, taxele locale pentru folosirea drumurilor/parcărilor;

- să efectueze investițiile pentru protecția mediului înconjurător declarate în Oferta financiară cu care a câștigat Licitația

- să nu afecteze gospodăria subterană/supraterană a localității (rețele de energie electrică, CATV, apă, canalizare, gaz etc.) și să întrețină canalele limitrofe;

- să-și monteze aparatură de înregistrare a consumurilor de utilități (unde e cazul) și să plătească la timp debitele înregistrate, precum și taxele/impozitele legale aferente acestor consumuri;

- depozitările de materiale diverse în exteriorul terenului se vor face cu avizul autorităților locale, fără a bloca intrările (accesul) la imobilele din vecinătate;

- să transporte deșeurile/dejecțiile/reziduurile/molozurile nefolositoare, pe cheltuiala proprie într-un loc admis de autorități și amenajat special;
- să nu utilizeze produse corozive/explozive/inflamabile și să nu desfășoare activități poluante fără acordul scris al proprietarului și fără acorduri/avize de mediu/PSI,
- să respecte reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea/sănătatea în muncă și normele de apărare împotriva incendiilor;
- să respecte prescripțiile legale și obligațiile specificate în Caietul de sarcini;
- să respecte legislația română în vigoare;
- să dezvolte și să întrețină ca un bun proprietar vegetația aferentă terenului închiriat.

3.2. Obligații specifice de exploatare a terenului închiriat

Chiriașul se obligă să ia măsuri de îngrijire a pajiștilor:

- să folosească terenul închiriat în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat;
- nu va suprapășuna;
- să nu utilizeze pesticide și fertilizanți chimici;
- să utilizeze gunoi de grajd până în echivalentul a maxim 30 kg azot substanță activă/hectar;
- reconstrucția habitatului de pășunat;
- controlul speciilor invazive, inclusiv a celor lemnoase - tăierea arboretului nedorit și înlăturarea vegetației arbustive;
- curățarea pajiștei de pietre, cioate, gunoaie;
- combaterea speciilor neconsumate de animale din pășuni după ce animalele au părăsit tarlaua, prin cosiri repetate și eliberarea terenului de resturile vegetale. Această operațiune este obligatorie după fiecare ciclu de pășunat și cu precădere înainte ca speciile nedorite să fructifice, evitând astfel proliferarea lor. Masa vegetală cosită trebuie adunată de pe suprafața pajiștii nu mai târziu de două săptămâni de la efectuarea cositului;
- pentru combaterea/nivelarea mușuroaielor (de orice tip) anual se vor aplica măsuri preventive spre sfârșitul perioadei de vegetație sau primăvara devreme, folosindu-se grapele obișnuite sau târșitorile. Există și mașini speciale de distrugere și împrăștiere a mușuroaielor lăsând în urmă un sol mărunțit și nivelat. Unde mușuroaiele ocupă o suprafață prea mare, se va face deștelenirea, și dacă nu este posibil, se va face o nivelare cu lama greder. După distrugerea mușuroaielor în unele cazuri este necesară aplicarea de îngrășăminte și supraînsămânțarea cu un amestec de specii perene cu valoare furajeră ridicată;
- însămânțările de suprafață sau supraînsămânțările pe pajiști se pot face doar în cazul terenurilor degradate sau afectate accidental și doar cu specii din flora locală;
- pășunile inundate nu vor fi pășunate mai devreme de două săptămâni de la retragerea apelor;
- realizarea lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a pășunilor închiriate conform prevederilor din Amenajamentul pastoral pentru pajiștile U.A.T. aflat în vigoare.

4. Obligatiile locatorului:

Proprietarul nu răspunde de viciile aparente ale terenului.

Proprietarul se obligă:

- să semneze contractul de închiriere cu participanții/ofertanții declarați câștigători ai Licităției;
- să predea liber de sarcini terenul/imobilul scos la licitația pentru închiriere și adjudecat;
- să rezolve orice fel de litigiu ce poate să apară ulterior, cu privire la dreptul de proprietate asupra terenului sau privind revendicarea acestuia, precum și alte sarcini de această natură, în afara necesităților strategice, de interes național, regional, local, sau de servitute pentru rețele;
- să verifice (la finalul fiecărui an contractual) respectarea contractului de închiriere și a obligațiilor inițiate în Caietul de sarcini;

- să-i elibereze chiriașului (la cererea acestuia) o Adeverință sau alt act din care să rezulte îndeplinirea obligațiilor contractului de închiriere scadente la finalul anului contractual precedent;
- să-i elibereze chiriașului (la cererea acestuia) Lista (investițiilor) lucrărilor de construcții finalizate de către chiriaș și acceptate a fi utile pentru continuarea activității/exploatării terenului, care vor intra în proprietatea privată a proprietarului (contra cost) în cazul încetării contractului de închiriere

IX. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecata.
2. Pe toata durata inchirierii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare.
3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, in conditiile in care contractul respecta prevederile din Codul civil.

X. Incetarea contractului

Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea incarcaturii minime de animale;
- b) pasunatul altor animale decat cele inregistrate in RNE;
- c) la expirarea duratei stabilite in contractul de inchiriere;
- d) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locator in baza documentelor oficiale, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;
- e) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar, prin reziliere de catre locator, cu plata unei despagubiri in sarcina locatarului;
- f) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locator, prin reziliere de catre locator, cu plata unei despagubiri in sarcina locatorului;
- g) in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei si a penalitatilor datorate;
- i) in cazul vanzarii animalelor de catre locatar;
- j) schimbarea destinatiei terenului, folosirea pajistii in alte scopuri decat cel pentru care a fost inchiriat terenul;
- k) in cazul in care se constata faptul ca pajistea inchiriata nu este folosita.
- l) la nerespectarea prevederilor art. VIII pct. 3 *Obligatiile locatarului*.

XI. Forta majora

1. Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.
2. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisa, cu confirmarea constatarii evenimentelor de acest gen de catre autoritatile competente. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, exercitarea obligatiilor partilor se decaleaza cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna dintre parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri.
3. Daca in termen de 48 ore de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

4. In cazul decesului locatarului, mostenitorii legali sau testamentari ai exploataiei pot continua derularea contractului.

XII. Notificari

1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract.
2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal.
3. Daca notificarea se trimite prin mijloace electronice, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.
4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

XIII. Dispozitii finale

1. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.
2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.
3. Orice modificari legale ale prevederilor contractului de inchiriere vor fi insusite prin hotarare a consiliului local.
4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi in neconcordanta cu prevederile sale, in conditiile in care contractul respecta prevederile art. 1.798 din Codul civil.
5. Prezentul contract impreuna cu anexele sale, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor.
6. Prezentul contract a fost incheiat intr-un numar de 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte, astazi data semnarii lui, in Primaria Beba Veche .

LOCATOR
Comuna Beba Veche
Primar: Bohancanu Ioan

LOCATAR
