**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA IERII Anexa nr. 6 la Hotararea**

**JUDETUL CLUJ nr. 6 din 23.01.2014**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. ………….**

Pajiste (Păşune) comunală

Încheiat astăzi, …………………..

CAPITOLUL1. PĂRŢILE CONTRACTANTE

COMUNA VALEA IERII, cu sediul în loc. Valea Ierii, jud. Cluj, nr.47 reprezentată legal prin Primar DUMA GABRIEL-ALEXANDRU, în calitate de PROPRIETAR –LOCATOR,

Şi,

DOMNUL ……………………………………………………., cu domiciliul în

comuna ………….., satul …………………………...., nr. ………, CNP …………………

………………, în calitate de CHIRIAŞ /LOCATAR,

s-a încheiat prezentul contract de închiriere în temeiul Codului civil, în baza Legii nr. 215/ 2001 privind administraţia publică locală, republicată, modificată şi completată, a Hotărârii Consiliului Local al comunei …….. nr. .... /2014 (şi procesul verbal de licitaţie din data de……, daca este cazul)

CAPITOLUL 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea păşunii, proprietatea privată a comunei Valea Ierii, situată în locul ………………………, în suprafaţă de ………………... ha şi în blocul fizic (parcela) …, tarlaua….., aşa cum rezultă din schiţa anexată care face parte din prezentul contract.

Art. 2 Predarea - primirea terenului, păşune comunală, este consemnată in procesul verbal de predare - primire, care se va încheia in termen de 30 zile de la data încheierii/adjudecării si constituie anexă la contract.

Art. 3. Terenul este destinat **exclusiv păşunatului animalelor din specia: ………**

Art. 4. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

 a). Bunuri de retur (terenul; dacă există construcţii sau orice alte bunuri necesare derulării contractului), care revin de plin drept, gratuit şi liber de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere;

 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 sau, in cazul in care nu este posibila stabilirea unei valori contabile actualizate, conform unei evaluari de specialitate.

 c). bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului.

CAPITOLUL 3. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 5. Închirierea păşunii se face pe o perioada de 5 ani începând cu data semnării prezentului, în condiţiile stipulate în prezentul contract si cu respectarea perioadei de păşunat, respectiv \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ pentru bovine, cabaline si \_\_\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_\_\_ pentru ovine, caprine, a fiecărui an. Se va asigura corelarea perioadei cu programul APIA, in limitele legii.

Art. 6. Suprafaţa închiriată poate fi micşorată, dacă nu se respectă încărcătura de animale UVM/ha.

CAPITOLUL 4. PREŢUL ÎNCHIRIERII ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 7. Preţul chiriei este de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lei/ha/an, fără a depăşi 50% din valoarea masei verzi pe hectar calculată în funcţie de preţul mediu stabilit de consiliul judeţean, conform prevederilor art. 62 alin 2 indice 2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările şi completările ulterioare, chiria totală anuală fiind de ……lei.

Art.8. Chiria va fi plătită în aceeaşi modalitate în fiecare an, si anume intr-o singura tranşa: până la data de 15 decembrie a fiecarui an;

Art. 9. Chiria prevăzută la art. 7 va fi indexată anual cu rata inflaţiei, în condiţiile legii, din iniţiativa locatorului.

Art. 10. Întârzâierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârzâiere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

Art. 11. Întarzierea la plata pentru o perioada mai mare de 3 luni atrage rezilierea contractului de închiriere.

Art. 12. Totodată chiriaşul trebuie sa achite impozitul pe teren sau orice alte taxe stabilite in conformitate cu Codul Fiscal.

CAPITOLUL 5. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PROPRIETARULUI:

Art. 13. Proprietarul păşunii are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să pună la dispoziţia chiriaşului folosinţa păşunii la termenul stabilit;

b) să predea chiriaşului terenul liber de sarcini si culturi agricole;

c) sa garanteze chiriaşului în cauză neatingerea acestuia în drepturile sale din partea oricui;

d) să verifice efectivele de animale învoite la păşunat şi modul exploatare a păşunii.

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

f) să constate si să comunice chiriaşului, orice atenţionare vis a vis de nerespectarea clauzelor prezentului contract; încetarea contractului, prin reziliere, în cazul neplăţii chiriei până la data prevăzută în prezentul contract, în cazul vânzării animalelor sau în cazul ivirii unui caz de interes public sau a unei situaţii de forţă majora, astfel cum sunt definite de lege.

g) sa asigure paşnica si linistită folosinţa a terenului.

h) să inspecteze suprafeţele de pajişti închiriate, verificând respectarea obligaţiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificare prealabilă a locatarului, la adresa indicată la cap. I şi trimisă cu confirmare de primire prin poştă sau înmânată sub semnătură de primire de către agentul primăriei locatarului.

i) să participe la recepţionarea lucrărilor executate de către locatar pe pajişte şi să confirme prin semnătură executarea acestora.

J) să nu-l tulbure pe locatar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

k) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

CAPITOUL 6. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CHIRIAŞULUI:

Art. 14. Locatarul (chiriaşul) are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să folosească bunul ca un bun întreţinător, în scopul pentru care a fost închiriat;

b) să respecte clauzele prezentului contract, să nu schimbe destinaţia păşunii pentru care s-a făcut închirierea;

c) să achite contravaloarea chiriei la termenele stabilite in contract;

d) sa achite impozitul pe teren aferent păşunii închiriate conform normelor din Codul fiscal;

e) să comunice Primăriei comunei Valea Ierii, in scris, in termen de 5 zile, de la vânzarea animalelor, sau a unora dintre acestea, în vederea respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de păşunat;

f) să păşuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat. Este interzisă pătrunderea cu animalele, ovine si caprine, pe păşunea repartizată bovinelor, si invers (cu exceptia dreptului de trecere reglementat la lit.t). Este interzis păşunatul pe terenurile proprietate publică sau privată ale comunei sau pe terenurile aparţinând persoanelor fizice si juridice; In cazul in care, chiriaşii vor fi surprinşi pasunand cu animalele pe alte suprafeţe decât cele închiriate, se va întocmi proces verbal de contravenţie de către reprezentanţii Primăriei. In cazul în care vor fi surprinşi pentru a doua oară, sancţiunea poate fi rezilierea contractului;

g) sa respecte regulile agro-zootehnice si sa mute periodic amplasamentul stânilor în vederea asigurării fertilizării unor suprafeţe cat mai mari de păşune; Mutarea strungilor se va face raţional, la 5-10 zile, in caz de vreme bună, şi la 2-3 zile, in caz de ploi, astfel încât să nu se ajungă la degradarea si infestarea păşunii.

h) este interzisă pătrunderea cu efectivele de animale in fondul forestier. Amenajarea şi amplasarea stânelor se va face la o distanţă mai mare de 500 m de pădure, in prezenţa împuterniciţilor Primarului;

i) în cazul în care chiriaşul deţine şi animale ale persoanelor particulare din comună, este obligat până la data de 1 iunie să comunice Primăriei un tabel nominal cu deţinătorii de ovine, caprine si bovine pe care le păşunează;

j) sa practice un păşunat raţional pe grupe de animale si pe tarlale;

k) introducerea animalelor la păşunat numai la datele si în condiţiile stabilite de organele de specialitate;

l) sa introducă pe păşune numai animale înmatriculate si cu acţiunile sanitar-veterinare efectuate;

m) să nu introducă animalele la păşunat in timpul sau imediat după căderea ploilor;

n) sa menţină în bune condiţii agricole si de mediu suprafaţa de păşune (curăţare, irigare etc) conform legii;

o) banii obţinuţi din fonduri guvernamentale si/sau europene sa fie folosiţi pentru efectuarea de lucrări pe păşune (supraînsămânţare, curăţare, irigare etc) sub îndrumarea specialiştilor;

p) locatarul nu poate să subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract şi nici cesiona contractul de închiriere unor terţi. Subînchirierea totală sau parţială,respectiv cesionarea, este interzisă sub sancţiunea nulităţii absolute.

q) să obţină avizele şi acordurile legale;

r) să plătească 30% din prima de asigurare;

s) să preia pachetele de subventii existente pe terenul inchiriat, sub sanctiunea suportarii tuturor prejudiciilor produse fostului utilizator de teren care si-a declarat terenul la APIA;

ş) să despagubeasca pe detinatorul anterior inchirierii care a facut lucrari sau investitii pe pasune si care nu si le-a recuperat. Se considera recuperata contravaloarea lucrarii sau investitiei efectuate daca detinatorul anterior a incasata cel putin un an subventia pe teren.

t) Avand in vedere posibilitatea ca un bloc fizic compact sa fie dat in locatiune la mai multe persoane (impartindu-se practic in mai multe loturi), fiecare chirias va folosi suprafata contractata, dar va avea obligatia de a nu ingradi terenul luat in chirie (decat cu autorizatie de construire emisa de primarie, conform legii) si de a permite trecerea cu animalele si a celorlalti chiriasi pe terenul sau, astfel incat fiecare chirias sa ajunga cu animalele si utilajele specifice de intretinere a pajistii catre terenul luat in chirie. Acest drept de trecere va fi exercitat cu buna credinta de catre cel caruia ii este recunoscut. Atat pentru ingradirea dreptului de trecere al celorlalti chiriasi, cat si pentru exercitarea abuziva a dreptului de trecere, Locatorul poate rezilia contractul de inchiriere a partii in culpa, daca dupa o somare a acestuia, repeta fapta de incalcare a acestor dispozitii (primaria are in acest sens dreptul de a inspecta si a lua act de nerespectarea acestor dispozitii).

CAPITOLUL 7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art. 15. Încetarea contractului va avea loc prin:

a) acordul de voinţă al părţilor;

b) prin reziliere;

c) la cererea locatorului, în cazul în care interesul naţional sau local o impune, ori a unei situaţii de forţă majoră, aşa cum acestea sunt definite de legislaţia in vigoare, prin denunţare unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, cu condiţia notificării prealabile intr-un termen de minim 60 zile;

d) expirarea termenului contractului;

e) schimbarea administratorului sau proprietarului terenului;

Art. 15.1 Încetarea contractului de închiriere se poate face prin acordul părţilor. Partea care solicită rezilierea nu poate cere dezdăunare pentru cheltuielile făcute, decât in baza unui raport de expertiză si evaluare a acestora, însuşit de către noul chiriaş/adjudecator.

Art. 15.2 Contractul încetează prin reziliere:

a) în cazul nerespectării clauzelor contractuale de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

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

c) în cazul vânzării animalelor de către chiriaş;

d) în cazul găsirii chiriaşilor, in mod repetat, pe alte suprafeţe decât cele închiriate prin prezentul contract;

e) schimbarea destinaţiei terenului, folosirea păşunii in alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

f) în cazul în care se constată, de către reprezentanţii Primariei Valea Ierii, faptul că, păşunea comunală închiriată nu este folosită de către chiriaş, fiind părăsită;

g) daca nu face dovada ca banii obţinuţi din fonduri guvernamentale si/sau europene sunt folosiţi pentru lucrări privind îmbunătăţirea calităţii păşunii; cu privire la acest aspect Primăria va sesiza Agenţia de Plăţi si Intervenţie in Agricultura.

h) în cazul imposibilităţii obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale.

i) dacă se păşunează alte animale decât cele înregistrate în RNE.

Art.15.3. În cazul nerespectării clauzelor contractuale, privind schimbarea destinaţiei, plata chiriei, nepreluarea pachetelor de subventii existente pe terenul inchiriat si neplata lucrarilor efectuate de catre detinatorul anterior daca acesta nu si le-a recuperat, contractul poate înceta de drept şi atrage, după sine, plata de despăgubiri. Se considera recuperata investitia sau lucrarea facuta daca detinatorul anterior a incasat cel putin un an subventia pe teren.

Art.15.4. Daca pana la expirarea termenului se schimba proprietarul sau administratorul terenului inchiriat contractul inceteaza de drept fara nici o depagubire catre locatar din partea comunei Valea Ierii.

CAPITOLUL 8. CONTROLUL

Art. 16. Controlul asupra modului în care se respectă prevederile prezentului contract se efectuează de împuterniciţii Primăriei comunei Valea Ierii şi de către organele abilitate de lege, in limitele competenţelor astfel conferite.

CAPITOUL 9. LITIGII

Art. 17. 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.

Art. 18. Pe toată durata închirierii, cele doua părţi se vor supune legislaţiei, în vigoare, în România.

Art. 19. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

CAPITOLUL 10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 20 Pentru nerespectarea obligaţiilor inserate în prezentul contract, convenite de părţi, acestea datorează penalităţi in limitele stabilite de legislaţia in vigoare. Daca penalităţile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

Art. 21. Forţa majoră, exonerează părţile de răspundere. Apariţia si încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi in 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 in condiţiile de mai sus, exercitarea obligaţiilor părţilor se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiunea că niciuna din părţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri. Dacă în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului respectiv acesta nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

Art. 22. În cazul decesului locatarului, moştenitorii legali sau testamentari ai exploataţiei, pot continua derularea contractului.

CAPITOLUL 11. NOTIFICĂRI

Art. 23. În accepţiunea părţilor contractante, orice notificare adresată de una dintre părţi celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa /sediul prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

Art. 24. În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal.

Art. 25. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art.26. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părţi dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalităţile prevăzute la alineatele precedente.

CAPITOLUL 11: DISPOZITII FINALE:

Art. 27. Prezentul contract, poate fi modificat si adaptat cu legislaţia in vigoare pe parcursul executării sale.

Art. 28. Prezentul contract este încheiat azi ………………………., in 2 ex. originale, din care 1(unul) exemplar pentru Comuna Valea Ierii, in calitate de proprietar/locator, si unul pentru ……………, în calitate de chiriaş/locatar.

LOCATOR CHIRIAŞ

CONSILIUL LOCAL

Comuna Valea Ierii …………………………………….

Primar,

GABRIEL-ALEXANDRU DUMA

…………………………………

Vizat de secretar,

Nelia-Crenguța Mariș