



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi : _____

PARTILE CONTRACTANTE :

1. UAT COMUNA CUCA, JUDEȚUL GALAȚI, str. prof.dr. Dinu Cezar, nr.119 , , telefon/fax 0236331124, e-mail : cuca@gl.e-adm.ro, având codul de înregistrare fiscală CIF 3127000, cont nr. _____ deschis la Trezoreria municipiului Galați , reprezentat legal prin primar Vlad Mihăiță, în calitate de proprietar (locator)

ȘI

D-l(d-na) _____ , domiciliat(ă) în comuna Cuca , județul Galați , str. _____ nr. _____ având codul de exploatație _____ înscris în Registrul Național al Exploatațiilor (RNE) , nr. cont _____ deschis la _____ , tel. _____ , adresa de e-mail _____ în calitate de chiriaș (locatar)

Astăzi data de mai sus la sediul autorității publice locale , în conformitate cu prevederile Codului Civil, aprobat prin Legea nr.287/2009 , republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Hotărârii Consiliului local Cuca nr. ___ din _____ privind închirierea prin atribuire directă a pășunii proprietatea privată a comunei Cuca , județul Galați , s-a încheiat prezentul Contract de închiriere .

II. Obiectul contractului

Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pășunii aflată în domeniul privat al comunei Cuca , județul Galați , pentru pășunatul unui număr de _____ animale din specia _____ , pășune situată în tarlăua _____ parcela _____ , blocul fizic _____ denumirea populară _____ în suprafață de _____ hectare , potrivit schiței cadastrale anexată ce face parte integrantă din prezentul contract de închiriere .

Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe baza de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexa la contract.

La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile preluate potrivit procesului verbal de predare primire de către chiriaș, se va restitui proprietarului în întregime proprietarului , liber de orice sarcină.

Obiectivele locatorului sunt:

- Menținerea suprafeței de pajiște;
- realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;
- creșterea producției de masă verde pe hectar de pajiște.

III. Durata contractului

a) Durata închirierii este de 7 (șapte) ani, începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat respectiv 15 mai - 15 noiembrie a fiecărui an.

b) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă de 3 (trei) ani printr-un act adițional, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe pajiște și alte asemenea.

IV. Prețul închirierii

a) Prețul închirierii este de _____ lei/ha/an, stabilit cu respectarea condițiilor art.6 alin.(3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2003 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr.ha x pret pe ha) fiind în valoare de _____ lei.

b) Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Cuca, _____ deschis la Trezoreria Municipiului Galați, sau în numerar la casieria primăriei comunei Cuca, județul Galați.

c) Plata chiriei se face în două tranșe: 50% până la data de 30 iunie și 50% până la data de 31 octombrie.

d) Întârzierea la plata a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantumul ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

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

V. Drepturile și obligațiile părților

a) Drepturile chiriașului :

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

b) Drepturile proprietarului :

- să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

- să predea pajiștea chiriașului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe baza de proces-verbal;

- să solicite chiriașului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și deșeurile aferente, conform legislației în vigoare;

- să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de chiriaș pe pajiște;

- să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

c) Obligațiile chiriașului :

- Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract ;

- Să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract . Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.

- Să plătească chiria la termenul stabilit;

- Să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM /ha în toate zilele perioadei de pășunat;

- 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;

- Să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;

- Sa practice un pășunat rațional pe grupe de animale si pe tarlale;
- Sa restituie proprietarului bunul închiriat , în deplina proprietate în mod gratuit si liber de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

d). Obligațiile proprietarului :

- Sa nu tulbure pe locatar in exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- Sa nu modifice in mod unilateral contractual de închiriere, in afara de cazurile prevăzute expres de lege;
- Sa notifice chiriașul la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia ;
Sa constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

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

Aspectele de mediu se refera la normele legislative privind protecția mediului si adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale având responsabilitatea și obligația pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii comunei Cuca , județul Galați .

Astfel, în cazul închirierii, aceste aspecte vor cădea în sarcina crescătorului căruia i se închiriază, răspunderea pentru neîndeplinirea obligațiilor în acest sens incumbând acestuia.

În considerarea celor de mai sus , după încheierea și semnarea prezentelor contracte de închiriere , crescătorilor de animale (chiriașilor) le este interzis să vină cu animalele în comună , aceștia având obligația să-și organizeze stabilimente pe locul închiriat , inclusiv pe perioada când pășunatul este interzis .

Chiriașul răspunde de îndeplinirea tuturor responsabilităților de mediu prevăzute in documentația de atribuire, a contractului precum și în legislația specifica aflată în vigoare, pe toata durata contractului de închiriere.

VI. Răspunderea contractuală:

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții in culpa.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute in prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Daca penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

VII. Forța majoră

Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzata de forța majora, așa cum este definita de lege.

Apariția și încetarea cazului de forță majora se vor comunica celeilalte părți in termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisa, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. In caz de forță majora, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

Daca 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 sa pretindă daune-interese.

In cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

Forța majoră exonerează părțile de răspundere

VIII Litigii

Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabila. În cazul în care acest lucru nu este posibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

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

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:

În cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale ;

Pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

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;

În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

În cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

Neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

În cazul vânzării animalelor de către locatar;

Schimbarea destinației terenului, folosirea pășunii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

În cazul în care se constată faptul că pășunea închiriată nu este folosită.

X. Notificări

În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa sau sediul prevăzută/prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

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.

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

Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XI. Dispoziții finale

Prin excepție, chiriașul cu acordul scris al proprietarului, poate să ceseze contractul de închiriere soțului/soției, coparticipant/coparticipantă la exploatarea pășunii închiriate sau descendenților săi care au împlinit vârsta majoratului.

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

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

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

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

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale pentru fiecare parte câte unul .

PROPRIETAR ,
Consiliul Local Cuca
Primar, Mihăiță Vlad

CHIRIAȘ ,

Vizat de secretar UAT ,
Angelică Marin