

CONTRACT DE PĂȘUNAT
NR. _____ din _____ 2014

I. Părțile contractante

Municipiul Sfântu Gheorghe prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna, telefon 0267316957, având CUI 4404605, cont deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe, reprezentat legal prin Antal Árpád András -primar, Kulcsár Tünde – secretar, în calitate de locator

și,

Fazakas Zoltán cu domiciliul în _____, în calitate de locatar,

II. Obiectul Contractului:

Art. 1. – (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea a **24,0 ha** pajiște aflată la dispoziția Comisiei Locale pentru aplicarea Legii 18/1991 a fondului funciar Sfântu Gheorghe pentru pășunatul unui număr de 150 animale din specia ovine rasă, înregistrată în RNE, situată în parcela 132, vecinătățile: **N** firul pârâului Debren, **S** taluzul Örkő aflat la dispoziția Comisiei Locale pentru aplicarea Legii 18/1991, traversat de drum exploatare, carieră, așa cum rezultă din datele cadastrale și din schița anexată care face parte integrantă din prezentul contract.

(2) În temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 117/2014 privind aprobarea Regulamentului pentru administrarea, organizarea și exploatarea pajiștilor aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

(3) Predarea-primirea suprafeței închiriate se efectuează pe bază de proces-verbal, consemnând limitele și starea pășunii, în termen de 5 zile de la semnarea contractului, process-verbal care devine anexă la contract.

(4) 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 expirarea contractului: suprafața de 24 ha pajiște submontană;

b) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului: dotări și construcții pastorale.

(5) La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, bunul închiriat.

(6) Obiectivele locatarului 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

Art. 2. - (1) Durata închirierii este de 1 an, începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv 01 mai - 15 septembrie.

(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 5 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.

(3)Termenul închirierii este perioada de 01 mai 2014 - 30 aprilie 2015.

Art. 3. - Ocuparea terenului de către chiriaș se va face în cel mult 24 ore de la semnarea contractului, fără stagnarea prealabilă pe alte trupuri de pășune.

IV. Prețul contractului

Art. 4. - (1) Prețul închirierii este de 210 lei/ha/an, reprezentând contravaloarea a 35% din valoarea masei verzi pe hectar calculată în funcție de prețul mediu stabilit de Consiliul Județean prin Hotărârea nr. 45/2014, în baza prevederilor art. 62 alin. (2^a) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală fiind în valoare de **5040,0** lei.

(2) Suma totală prevăzută la alin.(1) va fi plătită prin ordin de plată în contul municipiului RO08TREZ25621390201XXXXX, deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe sau în numerar la casieria Direcției finanțe publice municipale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în str. Oltului nr. 2.

(3) Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31 mai și 70% până la data de 15 septembrie.

(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.

Art. 5. – (1) Chiriașul va depune, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, cu titlu de garanție pentru eventualele pagube produse, o sumă echivalentă cu 25% din chiria pe un an, aferentă trupului de pășune contractat. Neplata garanției la termen atrage după sine majorări de întârziere calculate pe fiecare zi de întârziere potrivit prevederilor legale în vigoare în materia veniturilor bugetare.

(2) Suma având destinația de garanție pentru pagubele produse se va depune de către chiriaș în contul nr. RO51TREZ2565006XXX000146.

(3) Garanția bănească se va restitui chiriașului în termen de 30 zile de la încetarea contractului, după ce în prealabil părțile vor încheia un proces-verbal prin care vor confirma stingerea oricăror obligații reciproce născute în temeiul prezentului contract.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art. 6.1. Drepturile locatarului

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

Art. 6.2. Drepturile locatorului

a) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

b) 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: se consemnează în proces-verbal efectivul de animale, respectarea amplasamentului pășunii, respectarea drumurilor de acces existente, efectuarea lucrărilor de ameliorare a pășunii, modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale;

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.

Art. 6.3. Obligațiile locatarului

- a) să asigure exploatarea eficientă 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; să execute, în funcție de specia animalelor, următoarele lucrări de îmbunătățire și întreținere a pășunilor:
- extirparea buruienilor defrișarea lăstarilor și a arbuștilor;
 - împrăștierea mușuroaielor proaspete și a celor înțepenite;
 - asigurarea și folosirea de porți de târlire precum și mutarea lor în funcție de precipitații;
 - înlăturarea pietrelor;
- k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen;
- m) să restituie locatarului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n) să plătească 30% din prima de asigurare.
- o) să prezinte și să participe împreună cu administratorul direct al pășunii la predarea-primirea suprafeței de pășune închiriată la data stabilită de comun acord;
- p) în caz de forță majoră: ploi abundente, secetă, inundații, chiriașul se obligă să respecte interdicțiile stabilite de specialiștii agricoli privind pășunatul, chiar dacă aceste interdicții sunt valabile pe timpul perioadei de pășunat, pentru care s-a achitat chiria;
- q) să dețină la fiecare stână sau ciurdă numărul maxim de câini însoțitori admiși potrivit reglementărilor în vigoare, vaccinați antirabic și cu juț regulat;
- r) să pășuneze numai pe suprafețele de pășune închiriate și să circule cu animalele și vehicule pe căile de acces stabilite de către administratorul direct al pășunii;
- s) să execute la zi toate acțiunile sanitar-veterinare (vaccinări, înbăieri, tratamente antiparazitare) prevăzute în planul tematic al circumscripției veterinare;
- t) să aibă autorizație sanitar-veterinară de amplasare și funcționare a stânilor;
- u) să execute monta la animalele destinate reproducției (monta naturală sau însemănțare artificială);
- v) să primească la pășunat numai animale înregistrate la Registrul Agricol, la Registrul Național de Exploatare și care posedă certificat de sănătate emis de către autoritățile competente;
- z) în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract, are obligația să depună la Direcția Finanțelor Publice Municipale Sfântu Gheorghe, declarațiile de impunere pentru determinarea cuantumului obligațiilor fiscale aferente imobilului, în temeiul prevederilor legale în materie.

Art. 6.4. 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.

e) să delimiteze prin marcaje și să predea pe bază de proces-verbal suprafața de pășunat închiriată împreună cu fondurile fixe aferente;

f) să stabilească și să marcheze vizibil căile de acces către pășunea închiriată pentru animale și vehicule;

g) să stabilească programul de pășunat pentru fiecare trup de pășune și urmărește respectarea lui de către responsabilii de cirezi și turme;

h) să procedeze, împreună cu beneficiarul, la instruirea personalului de pază a turmei sau cirezii, privind efectuarea pășunatului și îngrijirea fondurilor fixe;

i) să stabilească locul de amplasare a stânelor și a celorlalte dotări pastorale;

j) să urmărească îndeplinirea de către chiriaș a măsurilor concrete privitoare la întreținerea și îmbunătățirea pășunilor, podețelor, fântânilor și jgheaburilor de adăpare, a altor construcții pastorale, precum și a drumurilor de acces pe pășune;

k) să efectueze controale cu privire la modul în care chiriașul își îndeplinește obligațiile contractuale.

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

Art. 7. - Locatorul răspunde de respectarea reglementărilor agricole și de mediu, iar Locatarul răspunde de evitarea poluării solului, apelor, păstrarea compoziției floristice a pajiștii, a integrității suprafeței de pășunat.

VII. Răspunderea contractuală

Art. 8. - Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri în valoarea acoperirii prejudiciilor cauzate din culpa lor.

Art. 9. – Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

Art. 10. 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.

Art. 11. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

Art. 12. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. Încetarea contractului

Art. 13. - 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, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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 locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

g) în cazul imposibilității obiective a locatorului 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;

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.

l) în cazul retrocedării persoanelor îndreptățite a suprafeței de pășune închiriate, contractul de pășunat va fi transcris în favoarea noului proprietar.

X. Forța majoră

Art. 14. - 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.

Art. 15. - Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

Art. 16. - Dacă în termen de 3 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.

Art. 17. - În cazul decesului locatorului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

Art. 18. - 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.

Art. 19. - 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.

Art. 20. - Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art. 21. - 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

Art. 22. - Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art. 23. - Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 24. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

Art. 25. - 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.

Art. 26. - Orice lucrări de investiții pe pășunea închiriată se vor putea executa

numai cu acordul prealabil al Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Art. 27. - Clauzele cuprinse în prezentul contract se întregesc cu prevederile H.C.L. nr. 117/2014 privind administrarea pășunilor, organizarea pășunatului și stabilirea taxelor de pășunat pe anul 2014, a H.C.L. nr. 241/2013 privind instituirea normelor de bună gospodărire pe teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cu actele normative în materie.

Art. 28. - Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 29. - Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale, câte una pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

Municipiul Sfântu Gheorghe

PRIMAR

Antal Árpád András

SECRETAR

Kulcsár Tünde

LOCATAR

Fazakas Zoltán