

Primaria Comunei Ruginesti
Judetul Vrancea

Nr. 3794/04.05.2022

Contract de închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public al Comunei Ruginesti, județul Vrancea

Încheiat astăzi 04 mai 2022

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Între Comuna Ruginesti cu sediul în comuna [redacted] județul [redacted], CUI [redacted] cont [redacted] deschis la Trezoreria Municipiului Adjud, reprezentanta legal prin primar AVRAM ION – în calitate de locator

și:

2. NECULA NICUSOR , cu exploatația în localitatea [redacted], str.nr., bl., sc., et., ap., județul [redacted], având CNP/CUI [redacted], nr. din Registrul național al exploatațiilor (RNE) [redacted] contul nr., deschiș la, telefon, fax, în calitate de chirias/locatar,

La data de 04.05.2022 la sediul Primariei Comunei Ruginesti în temeiul prevederilor **Codului civil**, al prevederilor din Codul Administrativ OUG 57/2019 republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local a Comunei Ruginesti de aprobare a închirierii nr.10 din 10.02.2022 , s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea suprafeței totale de **62.03** ha pasune aflată în domeniul public al comunei Ruginesti pentru pășunatul unui număr de 434 animale din care 2 specia cabaline, 209 specia ovine și 223 specia caprine , situată în :
 - tarla 67, parcela 1345, în suprafață de 10 ha, identificată prin număr cadastral 52386
 - tarla 63, parcela 1233 , în suprafața de 0.44 ha, identificata prin numar cadastral 52353
 - tarla 67, parcela 1419 , în suprafața de 4.58 ha, identificata prin numar cadastral 52385
 - tarla 70, parcela 1496/2 , în suprafața de 45 ha, identificata prin numar cadastral 52381
 - tarla 70, parcela 1440 , în suprafața de 2.01 ha, identificata prin numar cadastral 52401și în schița 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 anexă la contract.
3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chirias în derularea închirierii sunt următoarele:
 - a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului sau reziliere: bunul inchiriat, fântâni;
 - b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni chiriasului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini, dacă este cazul.
 - c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriasului: utilaje, unelte, scâduri.

4. 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 restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. 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 hectar de 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 încă o perioadă, 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 10 ani prevăzut la art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare.

3. Pe parcursul derulării contractului de închiriere titularul contractului nu se schimbă.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de 213 lei/ha/an, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de 13212 lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Primăriei Comunei Ruginești, deschis la Trezoreria Municipiului Adjud, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 70% până la data de 30 iunie și 30% până la data de 31 octombrie a fiecărui an.

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.

6. Anual chiria se va indexa în conformitate cu normele de procedură fiscală sau alte acte normative.

7. Taxa de garanție pentru cei care vor încheia contracte va fi la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, garanția de bună execuție a contractului se va achita la momentul semnării contractului. Neachitarea acesteia conduce la ne semnarea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile chiriasului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pasunile care fac obiectul contractului de închiriere, conform prevederilor legale în vigoare, din amenajamentul pastoral, din regulamentul de pășunat, din condițiile impuse conform avizelor ANANP pentru planul „Amenajament pastoral al pășunilor aparținând comunei Ruginești, județul Vrancea”, precum și pentru utilizarea/inchirierea pășunilor din zona ariilor naturale protejate ROSPA0071 Lunca Siretului Inferior și ROSCI0162 Lunca Siretului pe teritoriul comunei Ruginești.

2. Drepturile locatorului:

a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de chirias. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriasului

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

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 chiriaș/locatar pe pajiște;
- e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către chiriaș pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

3. Obligațiile chirieșului:

- 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 termenele stabilite;
- 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;
- Este interzis pășunatul în afara amplasamentului stabilit prin contractul de închiriere.
 - Este interzis pășunatul pe toată durata anului pe culturile agricole, pe tot teritoriul comunei Ruginești. Nerespectarea acestei prevederi atrage răspunderea civilă și/sau penală a chirieșului – organizatorului de stana și/sau a organizatorului de cireada, pentru eventualele pagube produse în urma pășunatului.
- g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale, conform mențiunilor din amenajamentul pastoral, regulamentul de pășunat, avize;
- h) 1. să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
2. înainte de ieșirea la pășunat se va face controlul sanitar - veterinar al animalelor prin certificatele eliberate de circumscripția sanitar - veterinară.
3. are obligația să anunțe circumscripția sanitar – veterinară și Primăria comunei Ruginești, în termen de 24 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția unor boli infecto-contagioase sau a mortalității animalelor.
- i) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- j) 1. să realizeze pe cheltuielile sale lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- curățirea suprafețelor de tufișuri și buruieni;
 - nivelarea mușuroaielor;
 - strângerea pietrelor și a resturilor vegetale de pe pășunea închiriată;
 - exploatarea corespunzătoare a utilităților de pe pășune.
2. va efectua anual lucrări de fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un efect ameliorativ asupra însușirilor fizice, chimice și trofice ale solului.
- k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- 1) să respecte regulamentul de pășunat, amenajamentul pastoral, avizele ANANP, precum și a normelor prevăzute de legislația în vigoare privind mediul înconjurător ;
- 2) să aplice măsurile necesare pentru protejarea calității aerului, apei și solului conform legislației în vigoare, amenajamentului, regulamentul pastoral, avizelor ANANP.
- l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului;
- m) să restituie proprietarului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n) 1. să respecte termenele stabilite pentru plata chiriei : 70% până la data de 30 iunie și 30% până la data de 31 octombrie a fiecărui an.
2. să plătească anual impozitul pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și a Hotărârii Consiliului Local privind stabilirea taxelor și impozitelor locale, precum și taxa stabilită pe cap de animal stabilită conform prevederilor menționate anterior.

- m)** să permită efectuarea de lucrări necesare pentru interes public local/național, iar în cazul în care terenul este afectat și este imposibil să-l folosească, conform destinației sale, se va dispune la reducerea suprafeței respective din total, fără a fi obligat să achite chiria pentru suprafața în cauză, pe perioada indisponibilizării, stabilită și constatată de o comisie de supraveghere a derulării contractului, acolo unde este cazul și dacă este vorba despre toată suprafața închiriată.
- o)** să efectueze toate lucrările de exploatare rațională și întreținere, așa cum sunt stabilite prin Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor și al ministrului administrației publice nr. 226/235/2003, modificat prin Ordinul nr. 541/2009 astfel încât să asigure ridicare potențialului de producție, accesul și exploatarea respectivelor pășuni în condiții optime, prin Regulamentul de pășunat, avizele ANANP, precum și prin amenajamentul pastoral.
- p)** să permită trecerea pe căile de acces, a oricăror persoane care manifestă interes, care traversează parțial sau total trupul de pășune închiriat.
- r)** are obligația de a prelua efectivele de animale aparținând persoanelor fizice sau juridice cu domiciliul în comuna Ruginești (în baza încărcăturii maxime precizate în caietul de sarcini), la cererea acestora dacă acestea sunt înregistrate în evidențele Primăriei Ruginești, precum și în evidențele circumscripției sanitar-veterinare Ruginești, în caz de refuz se va proceda la rezilierea contractului de drept.
- s)** chiriașul nu poate subînchiria în tot sau în parte, pășunea și lucrările ce fac obiectul prezentului contract.
- ș)** chiriașul este obligat să întrebuințeze bunul închiriat potrivit destinației sale de pășune.
- t)** va folosi imobilul închiriat în regim de continuitate și permanentă pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise, și va răspunde în acest sens.
- ț)** va asigura protecția persoanelor care circulă în zonele închiriate, împotriva atacurilor animalelor din exploatare și va răspunde în acest sens.
- u)** este interzisă efectuarea pășunatului cu ajutorul câinilor fără jujeu, fără carnet de sănătate și nevaccinați și folosirea pentru paza turmei/stânei, a câinilor din rase cu potențial agresiv ridicat, conform legislației în vigoare sau a metișilor;
- v)** este interzisă depozitarea deșeurilor menajere și/sau agrozootehnic pe pășune;
- w)** are obligația să supravegheze animalele în timpul deplasării pe drumuri publice, drumuri comunale, străzi, ulițe, astfel încât să nu creeze prejudicii bunurilor aflate pe domeniul public sau privat al comunei, respectiv bunurilor persoanelor fizice sau juridice.
- x)** este interzisă arderea vegetației pajiștilor permanente.
- y)** chiriasul este obligat să respecte organizarea pășunatului pe pășunile proprietate publică a Comunei Ruginești, conform amenajamentului pastoral, a hotărârilor Consiliului Local al comunei Ruginești, a Regulamentului de pășunat, a prevederilor din avizele ANANP, în caz contrar contractul se va rezilia din proprie inițiativă.
- z)** să nu împrejmuiască, cu gard, trupul închiriat, cu excepția țarcului de muls;
- aa)** să asigure accesul (servitutea) celorlalte animale la sursele de apă, la alte trupuri de pășune închiriate sau proprietăți personale, fără nicio restricție, însă fără încălcarea proprietăților private ale cetățenilor.
- bb)** are obligația să înștiințeze Primăria, în scris, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unei părți dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha și totodată să înștiințeze Primăria cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de a introduce animale pe pășune, și să obțină Autorizația de pășunat.
- cc)** au obligația de a respecta toate condițiile stipulate, stabilite, cu titlu general și/sau particular, pentru utilizarea/inchirierea pășunilor, în amenajamentul pastoral, în regulamentul de pășunat, în avizele comunicate de Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Vrancea, precum și cele care decurg și sunt prevăzute în acte normative, în vigoare care nu au fost stipulate, în mod expres, în prezentul contract sau reglementările apărute ulterior semnării prezentului contract.
- dd)** să respecte legislația în vigoare în materie de mediu, răspunde civil contravențional sau penal pentru pagubele produse de animale
- ee)** să achite garanția de bună execuție.

4. Obligațiile proprietarului (locatorului):

- a) să nu îl tulbure pe chirias 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 chiriasului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriasului;
- d) să constate și să comunice chiriasului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.
- e) să aplice sancțiuni împotriva celor care nu respectă obligațiile prevăzute în actele normative în vigoare, Regulamentul de pășunat, amenajament pastoral, avize etc..
- g) are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș a terenului închiriat și să i-a măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite prin caietul de sarcini și contractul de închiriere, amenajamentul pastoral, regulamentul de pășunat.

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

1. Locatorul/propietarul după încheierea contractului de închiriere, responsabilitățile de mediu revin locatarului/chiriașului.
2. Locatarul/chiriașul răspunde de respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, în vigoare, pe toată durata contractului de închiriere.

VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.
2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.
3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. 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.
2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.
3. 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:

- a) în cazul imposibilității obiective a chiriasului 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, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriasului, în cazul prejudicierii suprafeței respective;

- g) în cazul imposibilității obiective a chirasului de al exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, cu excepția obligației de a plăti la zi, chiria, până la data solicitării rezilierii;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- i) în cazul vânzării animalelor de către chiras;
- 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.

X. Forța majoră

1. 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 forțamajoră, așa cum este definită de lege.
2. 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 decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.
3. Dacă în termen de 10 (zile, ore) 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.
4. În cazul decesului chirasului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului, dacă fac dovada calității de moștenitor și că au preluat exploatația agricolă.

XI. Notificări

1. 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.
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 menționată de oficiul poștal.
3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expeditată.
4. 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

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația 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 adițional încheiat între părțile contractante.
3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.
4. 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.
5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

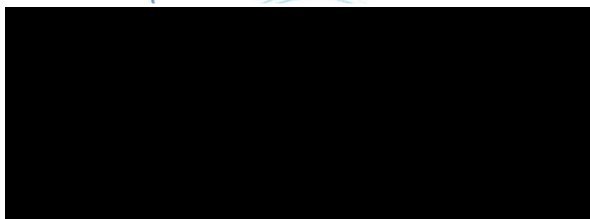
6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care un exemplar la locator si un exemplar la chirias, astăzi, 04.05.2022, data semnării lui, în Primăria Comunei Ruginesi.

LOCATOR

Chirias

Primaria Comunei Ruginesi

Primar: Avram Ion



Necula Nicusor

