

Comuna Măureni  
Județul Caraș- Severin  
Nr. \_\_\_\_\_ / data \_\_\_\_\_

## CONTRACT

de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul public sau privat al comunei Măureni

încheiat astăzi \_\_\_\_\_

### I. Părțile contractante

1. **COMUNA MĂURENI**, persoană juridică de drept public, cu sediul în comuna Măureni nr. 371 telefon/fax 0255/526001, cod fiscal 3227491, cont RO45TREZ1815004XXX003743 deschis la Trezoria Reșița, reprezentată prin **BRIAN FILIMON -PRIMARUL COMUNEI MAURENI, în calitate de locatar,**

și:

2. \_\_\_\_\_, cu exploatarea în localitatea Măureni / Șoșdea, nr. \_\_\_\_\_ județul Caraș - Severin, având CNP/CUI \_\_\_\_\_, nr. din Registrul național al exploataților (RNE) \_\_\_\_\_, contul nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, **în calitate de locatar,** la data de \_\_\_\_\_

la sediul locatorului,

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 Comunei Măureni de aprobare a închirierii nr. 48/30.05.2013 și HCL 31/2016 s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

### II. Obiectul contractului

1. **Obiectul prezentului contract** îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul public/privat al comunei, Măureni pentru pășunatul unui număr de \_\_\_\_\_ animale din specia \_\_\_\_\_ situată în blocul fizic \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ tarlăua \_\_\_\_\_ în suprafață de \_\_\_\_\_ ha, (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale ale com. Măureni și din schița anexată care face parte din prezentul contract.

#### 2. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: terenul identificat la pct. 1 în suprafață de \_\_\_\_\_ ha;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului 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: **NU SUNT.**

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului: **NU SUNT.**

3. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

#### 4. 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 \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ani, începând cu data semnării prezentului

contract, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv până la \_\_\_\_\_.

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.

#### **IV. Prețul închirierii**

1.(1) Ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care sunt impuse chiriașului prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral aprobat, prețul închirierii fiind de \_\_\_\_\_ lei/ha/an.

(2) Din valoarea totală a chiriei se va scădea valoarea cheltuielilor cu implementarea amenajamentului pastoral aprobat în baza documentelor justificative depuse de chiriaș, respectiv:

- a. cererea de verificare și tabelul prevăzut în amenajamentul pastoral cu lucrările obligatorii a fi executate,
- b. facturi fiscale și chitanțe, însoțite de procese verbale de recepție a lucrărilor executate în cazul însămânțărilor, supraînsămânțărilor, amendărilor și a fertilizărilor, după caz;
- c. proces verbal de recepție și verificare a lucrărilor executate, altele decât cele de la lit. b. și descrise în tabelul de la lit. a. semnat de reprezentanții primăriei desemnați în acest sens de primar;
- d. alte documente justificative

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Măureni deschis la Trezoreria Reșița, sau în numerar la casieria primăriei.

3. Plata chiriei se face într-o singură tranșă până la data de 30.09 a fiecărui an pentru care se face plata.

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. Chiria va putea fi actualizată anual, dacă este cazul, în conformitate cu hotărârile Consiliului Local sau a actelor normative incidente.

7. Chiria nu include taxa pe teren care se va stabili în sarcina locatarului conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

8. Pentru stabilirea prețului chiriei finale anuale conform pct. 1, chiriașul are următoarele obligații:

a. **Să depună până în data de 15.02.** a anului pentru care se face plata o cerere la care va atașa tabelul prevăzut în anexa la actul adițional în care trebuie să precizeze **ce lucrări din cele specificate în coloana 10 – 15 din tabel le execută în acel an.**

b. Să anunțe primăria cu 5 zile înainte data când execută lucrări de însămânțare, supraînsămânțare, amendare sau fertilizare a pajiștii.

c. Să depună până la data de 15.09. a anului pentru care trebuie să facă plata o cerere la care va atașa tabelul prevăzut în anexa la actul adițional și toate documentele justificative prevăzute la pct. 1 lit. a, b și d.

d. În termen de 5 zile de la depunerea cererii, comisia stabilită prin dispoziție a primarului va proceda la verificarea și recepția lucrărilor executate conform pct. 1 lit. c.

În situația în care comisia constată că locatarul nu a executat lucrările din documente va menționa acest lucru în procesul verbal și va propune primarului încetarea contractului de închiriere.

(3) Prevederile alin (2) se aplică numai în situația în care locatarul respectă în totalitate obligațiile contractuale stabilite prin contractual de închiriere, acestea urmând să fie certificate de comisia de la pct. 2, lit. c.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Măureni deschis la Trezoreria Reșița, sau în numerar la casieria unității administrativ - teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31.03 și 70% până la data de 30.09 a fiecărui an pentru care se face plata.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,01% 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. Chiria nu include taxa pe teren care se va stabili în sarcina locatarului conform Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

#### **V. Drepturile și obligațiile părților**

##### **1. Drepturile locatarului:**

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

##### **2. Drepturile locatarului:**

- a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.
- b) să predea pajiștea locatarului, 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 locatar pe pajiște;
- e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

### **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;
- 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 ajungere 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 pășuneze minim 180 de zile pe an;
- p) să nu pășuneze în perioada 20.11 – 10.04 al fiecărui ciclu de pășunat;
- q) să procedeze la distrugerea mușuroaielor, curățarea de pietre, a vegetației arbustifere nevaloroase, combaterea buruienilor și executarea lucrărilor de desecare;
- r) să ia măsuri de combatere a eroziunii solului și respectarea strictă a regulilor de exploatare rațională;
- s) să execute lucrări de fertilizare cu îngrășăminte chimice și/sau organice;
- ș) să execute lucrările de regenerare a pajiștilor prin însămânțări și supraînsămânțări executate atât primăvara, cât și toamna, în funcție de condițiile de climă și sol, cu respectarea măsurilor stabilite prin angajamentele pastorale.

### **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.

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

Locatorul răspunde de punerea la dispoziția locatarului a pajiștii închiriate, în bună stare, curățată și fără resturi vegetale.

Locatarul răspunde de respectarea cu strictețe a bunelor condiții de agromediu prevăzute de legislația în domeniu și nepoluarea cu nitriți a mediului.

## **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 locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b) pășunatul altor animale decât cele care fac obiectul prezentului contract;

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 locatar 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 locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

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

g) în cazul imposibilității obiective a locatarului 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 și neanuțarea acestei situații;

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) prin acordul părților;

### **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 forța majoră, 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 decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă 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 să pretindă daune - interese.

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

### **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 expediată.

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 4 exemplare, câte 2 pentru fiecare parte, astăzi, \_\_\_\_\_, data semnării lui, la Primăria Măureni.

**LOCATOR**

Comuna Măureni  
prin  
Primar:  
dl. Filimon Brian

SS \_\_\_\_\_

**LOCATAR**

\_\_\_\_\_

SS \_\_\_\_\_

Vizat de secretar,

Gheorghe Ilie

SS \_\_\_\_\_

**Primar,  
Filimon Brian**

**Președintele de ședință,  
Stepan Dănuț**

Contrasemnează  
**Secretarul comunei,  
Ilie Gheorghe**