

CONTRACT-CADRU

de închiriere prin atribuire directă a terenurilor agricole din domeniul privat al comunei având categoria de folosință , pășune , fâneaț si arabil .

Încheiat astăzi

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Unitatea Administrativ-Teritorială –COMUNA JICHIȘU DE JOS, cu sediul în Jichișu de Jos, str.Principală nr.55, județul Cluj, având C.U.I. nr. 4617670, cont bancar nr. **RO44TREZ21721A300530XXX** , deschis la Trezoreria Municipiului Dej reprezentată legal de către dna. primar MONCEA IOAN , în calitate de locator,

și: 2. , cu exploatarea*) în localitatea , str. nr. , bl. , sc. , et. , ap. , județul , având CNP/CUI , nr. din Registrul național al exploatarea (RNE)/...../..... , contul nr. , deschis la , telefon , fax , reprezentată prin , cu funcția de , în calitate de locator, *) În cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatarea membrilor formei asociative. În temeiul prevederilor Codului civil, a Ord. 34/2006 precum și a Hotărârii Consiliului Local al comunei Jichișu de Jos de aprobare a închirierii prin atribuire directă nr.17/02,04,2026, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenurilor agricole disponibile (pășune , fâneaț si arabil) aflate în domeniul privat al comunei Jichișu de Jos pentru pășunatul / cultivare plante furajere unui număr de animale din specia , situată în blocul fizic , tarlăua , în suprafață de ha, (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale

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 locator în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: bunul închiriat, fantani, vegetație forestieră.

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, construcțiile realizate în baza unei autorizații de construire;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului: utilaje, unelte.

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, locatorul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) menținerea suprafeței de pășiște;

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 pășiște.(fâneaț)

d) cultivarea de plante furajere pentru furajere animale :

III. DURATA CONTRACTULUI :

1. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data semnării prezentului contract cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv **1 mai - 15 noiembrie**

IV. PREȚUL INCHIRIERII

1. Prețul închirierii este de:
-100 lei/ha pasune
2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Jichișu de Jos , **RO44TREZZ21721A300530XXX** deschis la Trezoreria mun. Dej , județul Cluj sau în numerar la casieria Primăriei comunei Jichișu de Jos .
3. Chiria va fi plătită de către chiriaș în două tranșe anuale astfel:
- Tranșa I se va achita un procent de 30% din valoarea contractului, până la data de 30.06 a anului curent, pentru anul în curs;
- Tranșa II se va achita un procent de 70% din valoarea contractului până la data de 30.11. a anului curent pentru anul în curs.
4. Întârzierea la plata 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 data de 31 decembrie a anului în curs duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă.
6. Chiria se va achita în lei de către locatar.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile locatarului: - să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul agricol (pășune , arabil, fânaț)care face obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatarului:

a) să **inspecteze anual suprafețele de terenuri agricole 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 în lunile martie , aprilie .**

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.**

f) **locatarul isi rezervă dreptul de a impune locatarului locatiile din suprafețele de pasune inchiriate in care acesta are obligatia sa asigure ingrasarea naturala prin tarlire , aceasta facandu-se cu scopul de a asigura ingrasarea terenurilor mai slabe din punct de vedere a covorului vegetal (in cazul ovinelor si caprinelor)**

g) **poate proceda la diminuarea suprafeței închiriate în cazul în care, locatarul nu asigură încărcătura prevăzută în contract.**

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenurilor agricole ((pășune , fânaț si arabil) 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 în oricare din zilele de pășunat 01 mai – 15 noiembrie

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 cu o altă specie de animale decât cea stabilită în contract.

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 efectueze anual pe cheltuiala sa lucrări de curățare a vegetației tinere , de împrăștiere a mușuroaielor , de eliminare a buruienilor toxice ,a excesului de apă și de fertilizare ,in caz contrar va achita o penalizare in cuantum de 1000 lei/ha , terenul nefiind scos de la impozit pe toata perioada contractuala de 10 ani.

k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

l) să restituie locatorului, 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 locatorului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

n) sa plateasca anual taxa pe terenul care face obiectul contractului de inchiriere conform Codului fiscal si a Hotararii Consiliului local al comunei Jichișu de Jos , privind stabilirea taxelor si impozitelor locale.

o) Locatarul are obligatia sa asigure ingrasarea naturala a pasunilor prin tarlire in suprafata minima de 0,50 ha / sezon, iar diferența cu îngrășăminte chimice conform studiului agrochimic specific fiecărei parcele

p) dovada incarcaturii de animale pentru suprafata de pasune inchiriata se va face pâna cel tarziu la data achitarii ultimei transe de plata ,

q) să comunice toate datele necesare desfășurării activității comisiei de verificare a încărcăturii animalelor în raport cu suprafețele utilizate și a comisiei de verificare a îndeplinirii de către locatar a prevederilor prezentului contract ;

4. Obligațiile locatorului:

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) in perioada 01 aprilie – 30 aprilie anual, se va proceda la atribuirea parcelelor ramase neacoperite de incarcatura minima de animale.

VI. CLAUZE CONTRACTUALE referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți Locatarul răspunde de: dupa incheierea contractului de inchiriere responsabilitatile de mediu revin locatarului Locatarul răspunde de: îndeplinirea tuturor responsabilitatilor de mediu prevazute de legislatia in vigoare, pe toata durata contractului de inchiriere .

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 , acesta inceteaza de drept prin reziliere de catre locator cu plata unei despagubiri in sarcina locatarului in cuantum de 1000 lei/ha, terenul inchiriat nefiind scos de la impozit pe toata durata contractuala de 10 ani.

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 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 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, în cuantum de 1000 lei/ha, terenul închiriat nefiind scos de la impozit pe toata durata contractuala de 10 ani.
- 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;
- 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) nerespectarea asigurării îngrășării pasunilor în conformitate cu cap V pct.3 lit. „O”.
- m) în cazul în care terenul urmează a fi pus în posesie pentru terenul propus pentru acordare despăgubiri persoanelor îndreptatite, prin denunțare unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, fără plata unei despăgubiri.

X. FORȚĂ 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 decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 10 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. Presentul 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. Presentul 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. Presentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6. Presentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, unul pentru fiecare parte, astăzi, .
.....,

LOCATOR,
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI JIHIȘU DE JOS

LOCATAR

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General U.A.T.
Farcas Petruta