



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA GURGHIU

Gurghiu, str. Petru Maior, nr. 8, jud. Mureș
tel. 0265 536 003 fax. 0265 536 094
e-mail: gurghiu@cjmures.ro



Anexa nr.2 la H.C.L nr.09 din 17 februarie 2022

CONTACT -CADRU

**De închiriere a suprafeței de pășiște aflată în domeniul public al
Comunei Gurghiu, județul Mureș**

Încheiat astăzi:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

COMUNA GURGHIU, cu sediul în Gurghiu, str. P.Maior, nr.8, jud. Mureș, tel 0265 / 536003, fax 0265/536094, reprezentată legal prin dl. primar Boar Laurențiu, în calitate de **locatar**,

Și

DI/D-na.....cu exploatația în loc....., str., nr....., jud....., având CNP/CUI....., serie CInr..... Nr. din Registrul Național al Exploatațiilor(RNE)....., tel....., contul nr.....deschis la.....reprezentat prin.....

În calitate de **locatar**,

La data de..... la sediul locatarului, în temeiul prevederilor Codului Civil, al prevederilor art.333, alin.(5) din OUG nr.57/2019-Codul Administrativ, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Gurghiu de aprobare a închirierii nr..... s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pășiștii :.....aflate în domeniul public al comunei Gurghiu, pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlaua, în suprafață de identificată prin număr cadastral, așa cum rezultă din datele CF și din 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 locatar în derularea închirierii, sunt următoarele:

a). bunuri de retur - bunurile ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului

la expirarea contractului : suprafața de pășune, respectiv amenajările specifice.

b). bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatarului ,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: construcțiile realizate pe pășune pentru exploatarea optimă a pășunii, cu acordul proprietarului..

c). bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea locatarului: unelte și utilaje, construcții provizorii, etc.

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, locatarul 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:

Durata închirierii este de 7 ani, începând cu data semnării prezentului contract , cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv 15 mai - 31 octombrie a fiecărui an.

Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult 3 ani, 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.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII:

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

2. Suma totală prevăzută la pct.1. va fi plătită prin ordin de plată ,în contul Comunei Gurghiu deschis la Trezoreria Reghin, sau în numerar, la Casieria Primăriei Comunei Gurghiu.

3. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul penalităților de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare și se vor sancționa cu penalități de 0,1 % pe luna de întârziere, calculat la întreaga la suma datorată

4. Termenul maxim de întârziere la plată a chiriei este de 3 de luni. Depășirea acestuia duce la rezilierea de drept a contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

A. Drepturile și Obligațiile locatarului:

1. Să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere
2. Să respecte organizarea pășunatului pe specii de animale, conform prevederilor Amenajamentului Pastoral: bovine/cabaline, ovine/caprine; Nerespectarea acestei prevederi da dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de închiriere, după un preaviz de 30 zile.

3. Locatarului îi este interzisă creșterea la stână sau pe lângă stână a suinelor pentru a evita degradarea terenului și pentru prevenirea infestării/răspândirii infecțiilor cu PPA.
4. Locatarul are obligația sa asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și de permanentă a terenului ce face obiectul închirierii. În acest scop el trebuie să respecte încărcătura de animale/ha impusă prin Amenajamentul pastoral, prezentând în acest sens în fiecare an, o declarație pe propria răspundere privind efectivul anual de animale scoase la pășunat, declarație ce va fi depusă la registratura Primăriei Gurghiu pana cel târziu în data de 01 iunie a anului respectiv. Dacă din datele prezentate în declarație reiese că nu este respectată încărcătura minimă impusă, pentru trupul de pășune respectiv și dacă nu se respectă data maximă de depunere a declarației, atunci contractul se reziliază de drept.
5. Locatarul va respecta toate legile în vigoare cu privire la obiectul închirierii și va ține cont de Strategia privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung, aprobată prin Ordinul Ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor și al Ministrului administrației publice nr. 226/235/2003, cu modificările și completările ulterioare.
6. Locatarul va efectua anual conform cu prevederile obligatorii din Amenajamentul pastoral, lucrări de fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un efect ameliorativ asupra însușirilor fizice, chimice și trofice ale solului. O metodă simplă, deosebit de eficientă și foarte economică este fertilizarea prin târlire, conform Amenajamentului pastoral.
7. Odată cu semnarea contractului, locatarul are obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului.
8. Înainte de ieșirea la pășunat locatarul are obligația de a face controlul sanitar - veterinar al animalelor prin certificatele eliberate de circumscripția sanitar - veterinară.
9. Locatarul are obligația să anunțe circumscripția sanitar – veterinară și Primăria Gurghiu, în termen de 48 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția unor boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.
10. Locatarul este obligat să plătească anual chiria și impozitul pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și a Hotărârii Consiliului Local Gurghiu, privind stabilirea taxelor și impozitelor locale.
11. Locatarul nu poate subînchiria sau cesiona, în tot sau în parte, terenul și lucrările ce fac obiectul contractului de închiriere.
12. Locatarul trebuie să respecte, cel puțin, încărcătura minimă de UVM/ha, în oricare din zilele din perioada de pășunat
13. Locatarul este obligat să comunice în scris, Comunei Gurghiu, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de ___ UVM/ ha în oricare din zilele din perioada de pășunat
14. Locatarul este obligat să exploateze suprafața închiriată respectând strict specificul pășunii în funcție de specia de animale pentru care este destinat trupul de pășune
15. Locatarul este obligat să practice un pășunat rațional cu respectarea perioadei de pășunat stabilită conform amenajamentului Pastoral, pe grupe de animale și pe tarlale.
16. Locatarul va evita introducerea animalelor la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii
17. Pentru grija animalelor, locatarul nu va putea percepe tarif de grijă/sezon pentru ovine sau caprine, respectiv pentru bovine sau cabaline, pentru perioada de pășunat (15 mai-31 octombrie). Chiriașul sau șeful de stână au obligația să încheie un contract de grijă cu fiecare proprietar care le încredințează animalele la pășunat. În contract vor fi stipulate obligatoriu:
 - a. obligația locatarului de a acorda produsele de stână, minim 8 kg caș și 1 kg urdă în cazul ovinelor și, prin negociere, în cazul bovinelor și caprinelor

- b. obligația locatarului de a înapoia proprietarului animalul/animalele viu/vii, la expirarea perioadei de pășunare, în caz contrar se va plăti prețul acestuia conform prețului pieței.
18. Locatarul are obligația să primească la pășunat, cu prioritate, animalele proprietarilor din satul _____, și cu prioritate pentru proprietarii de animale care în ultimii 3 ani aveau animale încredințate la pășunat pe trupul de pășune respectiv, în ordinea prezentării la înscriere a acestora, indiferent dacă sunt sau nu membri vreunei asociații de proprietari, până la asigurarea încărcăturii maxime de animale pe hectar dar fără ca aceasta să fie depășită.
 19. Locatarul nu va putea refuza preluarea în grijă a animalelor dacă nu este atinsă limita maximă a încărcăturii admise pe trupul de pășune.
 20. Locatarul actual va prelua angajamentele față de APIA a fostului locatar, fiind răspunzător direct dacă sumele se vor imputa.
 21. Locatarului îi revine obligația curățării pășunii de vegetația lemnoasă invazivă - spini, semințiș de diferite specii
 22. Locatarul răspunde de curățarea pășunii de specii nevaloroase/toxice din flora spontană de pășune - urzică, pălămidă, mătrăgună, etc.
 23. Locatarul răspunde de îndepărtarea pietrelor, cioatelor, crengilor de arbori, înlăturarea mușuroaielor de pe suprafața de pășune, ori de câte ori este necesar.
 24. Locatarul asigură mutarea periodică a țarcurilor de împrejmuire a animalelor ori de câte ori este necesar, la intervale de maxim 3 zile, conform recomandărilor din Amenajamentul pastoral.
 25. Locatarul asigură refacerea în cel mai scurt timp a covorului ierbos distrus de fauna sălbatică, respectând bunele condiții de agromediu.
 26. Locatarul are obligația construirii de vane de adăpare acolo unde acestea nu există și curățirea, igienizarea și menținerea igienizării pe toată perioada de pășunat a surselor de apă și a vanelor de adăpare pentru animale de pe pășune.
 27. Locatarul răspunde de întreținerea în bune condiții a utilităților zoopastorale de pe pășune: saivane, stâne, țarcuri sau alte adăposturi pentru animale și construirea unora noi acolo unde acestea lipsesc iar situația o impune.
 28. Locatarul răspunde de menținerea igienei în spațiile destinate colectării, procesării și depozitării produselor animaliere, conform normelor sanitar-veterinare în vigoare.
 29. Locatarul are obligația deținerii și vizării periodice a carnetului de control medical pentru toate persoanele care participă direct la procesul de colectare, procesare și păstrare a produselor animaliere precum și a persoanelor care au acces la locurile de colectare, procesare și păstrare a produselor animaliere.
 30. Locatarul răspunde de asigurarea sănătății animalelor aflate în grijă precum și efectuarea tratamentelor obligatorii impuse de legislația sanitar-veterinară tuturor animalelor aflate în proprietate sau în grijă.
 31. Locatarul este obligat să amenajeze/construiască utilități zoopastorale pe trup de pășune pentru protejarea animalelor pe timp de intemperii, demontabile, pentru evitarea sustragerii acestora în afara perioadei de pășunat
 32. Locatarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil – terenul – potrivit destinației sale – respectiv acela de pășune.
 33. Locatarul are obligația de a pune la dispoziția comisiei de verificare/inspecție a pășunii, din cadrul Primăriei Gurghiu, mijloc de transport pentru deplasarea în teren
 34. Locatarul are obligația de a folosi în regim de continuitate și permanență terenul închiriat, pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise

35. Locatarul are obligația de a accepta în grijă, în perioada de pășunat, animalele proprietarilor din satul _____. Dacă după preluarea în grijă la pășunat a animalelor proprietarilor din satul _____ nu este asigurată încărcătura maximă de animale pe trupul de pășune, pot fi luate în grija animalele aparținând proprietarilor din ale localității ale comunei, cu respectarea încărcăturii maxime admise de UVM pe trupul de pășune. Animalele vor fi preluate cu angajarea răspunderii personale a îngrijirii lor de către locatar.
36. Locatarul nu va putea percepe tarif de grijă/sezon pentru grija animalelor pentru perioada de pășunat - 15 mai-31 octombrie. Pe pășunile pentru ovine/caprine se acceptă pășunatul bovinelor/cabalinelor cu respectarea strictă a prevederilor Amenajamentului pastoral
37. Locatarul are obligația de a întreține suprafețele pășunabile conform normelor APIA și are obligația accesării subvențiilor APIA pe toată durata contractului. Suprafețele de pășune minime pentru care se vor accesa subvențiile APIA sunt cele acceptate de comun acord de ambele părți.
38. Locatarul are obligația ca prin lucrările de curățare și întreținere a suprafețelor de pășune să mărească suprafața pășunabilă și eligibilă APIA.
39. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen ori prin oricare altă clauză de încetare stipulată prin Contractul de închiriere, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplina proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.
40. Obligațiile și atribuțiile utilizatorului de pășune sunt descrise și impuse prin Amenajamentul pastoral al suprafețelor de pășune aparținând Comunei Gurghiu, anexă la contractul de închiriere.
41. Locatarul are obligația comunicării către Primăria comunei Gurghiu orice modificare în structura statului și organelor de conducere ale asociației locatari, în termen de maximum 30 de zile de la producerea acestora.

B. Drepturile și Obligațiile locatorului:

- a) Să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului, conform Caietului de sarcini.
- b) Să predea pajiștea locatorului, 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 pentru creșterea valorii acesteia și utilizarea ei în condiții optime;
- e) Să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora
- f) Să nu tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
- g) Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- h) Să notifice locatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului.
- i) Să constate și să comunice locatorului, orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

- j) În cazul în care Locatarul nu respectă organizarea pășunatului pe specii de animale, conform prevederilor Amenajamentului Pastoral: bovine/cabaline, ovine/caprine, da dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de închiriere, după un preaviz de 30 zile
- k) Locatorul are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar terenul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației. Controlul/inspecția se va face cu notificare locatorului și în prezența acestuia
- l) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen ori prin oricare altă clauză de încetare stipulată prin Contractul de închiriere, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplina proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.

VI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU, ÎNTRE PĂRȚI:

Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Locatarul va asigura protecția persoanelor care circulă în zonele închiriate împotriva atacurilor animalelor.

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) Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.
- b) În cazul depășirii termenului maxim de întârziere la plată a chiriei de 3 de luni, prin reziliere unilaterală de către locator.
- c) Contractul încetează în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar.
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, contractul va înceta prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului în termen de 120 zile de la notificare și predarea bunului închiriat liber de sarcini.
- e) În cazul în care nu este atinsă limita maximă a încărcăturii de animale stabilită pentru trupul de pășune, refuzul locatorului de a primi în grijă, în perioada de pășunat, animalele proprietarilor din satul din averea căruia face parte trupul de pășune închiriat, duce la

rezilierea unilaterală a contractului de către locatar, în termen de 120 de zile de la notificarea locatarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului.

- f) În cazul vânzării animalelor de către locatar.
- g) Neexecutarea de către locatar a lucrărilor pe pășune conform Amenajamentului pastoral la valoarea stabilită sau executarea acestora la o valoare sub cea stabilită, duce la rezilierea contractului de închiriere în termen de 30 de zile de la notificarea locatarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului.
- h) Nerespectarea de către locatar a obligațiilor contractuale sau a Caietului de sarcini duce la rezilierea contractului de închiriere.
- i) În cazul schimbării destinației terenului închiriat, sau folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriată
- j) În cazul în care se constată, faptul că pajiștea închiriată nu este folosită
- k) Locatarul poate renunța la închiriere din motive obiective, justificate.
- l) Rezilierea va opera pe deplin drept la expirarea perioadei de 120 zile de la notificare.
- m) În cazul imposibilității obiective a locatarului, de a-l exploata, prin renunțare fără plata unei despăgubiri.
- n) La încetarea din orice cauza a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini.
- o) Rezilierea contractului din motive imputabile locatarului, ca urmare a nerespectării clauzelor contractuale, a Caietului de sarcini și a Amenajamentului pastoral duce la pierderea dreptului de a solicita daune interese în nume personal a locatarului sau a membrilor asociați.

X. FORȚA MAJORĂ:

1. Nici una 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 ea 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 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.

4. În cazul decesului locatarului, urmașii pot continua derularea contractului cu înștiințarea prealabilă a locatorului în termen de maxim 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului.

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 transmite 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 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 înexemplare, din care unul la locator și altul la locatar, astăzi....., data semnării, la sediul Comunei Gurghiu.

**LOCATOR,
COMUNA GURGHIU,**

LOCATAR,