

## V. CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

ROMANIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
COMUNA CERTEȘTI  
Nr. ....../data .....

### **CONTRACT** *de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul public al comunei Certești*

Încheiat astăzi .....

#### **I. Părțile contractante**

1. Între **U.A.T. COMUNA CERTESTI**, cu sediul în comuna Certești, sat Certești, s tr. Tr and a fir ul ui, nr.99, județul Galați, telefon/fax: 0236337505, e-mail certesti@gl.e-adm, având codul de înregistrare fiscală 4089095, cont RO69TREZ3075006XXX001315 deschis la Trezoreria Municipiului Tecuci, reprezentat legal prin primar Daniel Cotoranu în calitate de **locatar**,

și

2. ...., cu exploatarea\*) în comuna Certești, sat.....  
str. ...., nr....., județul Galați, având CNP/CUI ....., nr.  
din Registrul național al exploatațiilor (RNE) ...../...../....., contul nr. ....,  
deschis la ....., telefon....., fax ....., reprezentată  
prin ....., cu funcția de ....., în calitate de **locatar**,  
la data de ....., la sediul locatorului, U.A.T Comuna Certești,  
în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 332 și următoarele din Ordonanța  
de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,  
precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Certești de aprobare a închirierii  
nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

#### **II. Obiectul contractului**

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul public al comunei Certești pentru pășunatul unui număr de ..... animale din specia ....., situată în blocul fizic ....., lot ....., tarlăua ....., parcela ....., în suprafață de ..... ha, (identificată) așa cum rezultă din Amenajamentul pastoral 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** – sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care au

făcut obiectul închirierii: pășunea;

b) **bunuri de preluare** – sunt bunurile 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 – dacă există vor fi identificate prin procesul verbal de predare- primire la încheierea contractului;

c) **bunuri proprii** – sunt bunurile care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut locatorului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii – 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, 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**

1. Durata închirierii este de 7 ani, începând de la data de \_\_\_\_\_ și până la data de \_\_\_\_\_.

2. Contractul de închiriere poate fi prelungit, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul de maxim de 10 ani prevăzut la art. 9 alin.(2) din OUG nr. 34/2013.

### **IV. Prețul închirierii**

1. Prețul închirierii este de ..... lei/ha/an, fără a depăși 50% din valoarea masei verzi pe hectar calculată în funcție de prețul mediu stabilit de consiliul județean, conform prevederilor art. 62 alin. (2<sup>2</sup>) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de ..... lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită la casieria Primăriei Comunei Certești.

3. Plata se va efectua în două tranșe: taxa pe teren, plus 30% din valoarea chiriei până la 30 iulie 2024 și a doua tranșă, reprezentând restul de plată, până la data de 15 noiembrie 2024

4. Începând cu anul 2025, taxa pe teren plus prima tranșă se va achita până la data de 31 martie, iar cea de a doua tranșă se va achita până la data de 31 mai.

5. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

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

7. Taxa pe teren, prevăzută la art. 463, alin. (2) și (3) din Legea privind Codul fiscal nr. 227/2015, se plătește, separat, la Casieria Primăriei Certesti.

8. Anual, pana la data de 01 februarie, la contractele existente, se vor conexe Adeverinte de la Registrul agricol si Registrul național al exploatațiilor (RNE) cu efectivele de animale.

9. Pretul chiriei se va actualiza anual, conform dispozitiilor legale in vigoare si hotararilor consiliului local adoptate pana la data de 01 martie a fiecarui an. Daca consiliul local nu actualizeaza pretul chiriei prin hotarare de consiliu local, chiria se va indexa cu rata anuala a inflatiei.

### **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, în următoarele condiții:

- .....;
- 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 eficace, 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; pășunatul în afara perioadei legale este interzis și se sancționează conform prevederilor legale;
- 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 efectueze lucrările stabilite în Amenajamentul pastoral și să invite la recepția acestora reprezentantul Primăriei;
- n) să plătească 30% din prima de asigurare.

## **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**

Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Obligațiile de mediu trec în sarcina locatarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către locatar.

## **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 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 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 locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate, respectiv a celor două tranșe, până la data de 31 martie, respectiv până la data de 31 mai a fiecărui an;
- 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 de către Comisia de control cu privire la respectarea prevederilor contractuale stabilite pentru pajiștile închiriate persoanelor fizice sau juridice, faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;
- l) nerespectarea obligațiilor prevăzute la pct. 3 lit. „a” – „n”, constatată de către proprietar, va conduce la încetarea contractului la finalul anului, respectiv la data de 31 decembrie a anului în care s-a constatat această nerespectare.

## **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 decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.
3. Dacă în termen de 5 (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 unei boli grave atestată cu certificat medical sau în cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.
5. În cazul modificării formei de organizare, derularea contractului poate continua cu condiția ca toate animalele din exploatație să treacă în patrimoniul destinat noii forme de organizare.
6. În situația neasigurării încărcăturii de animale/ha/contract, suprafața de teren închiriată se reduce.

## **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. Anual, până la data de 01 martie, primarul verifică încărcătura de animale/ha/contract și stabilește disponibilul de pasuni care fac obiectul închirierii ulterioare.
5. În acest sens, locatarul are obligația ca până la data de 01 februarie a fiecărui an să depună documente privind numărul de animale înscrise în R.N.E, precum și numărul de animale cu care figurează în Registrul agricol al comunei.
6. 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.

7. Presentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

8. Presentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care un exemplar din fiecare, astăzi ....., data semnării lui, în Primăria comunei Certești.

LOCATOR,

LOCATAR,