

**HOTĂRĂREA nr. 28  
din 02.05. 2023**

privind aprobarea modificării Regulamentului și a Contractului –Cadru, privind închirierea suprafețelor de pășune aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Unguraș nr. 6 din 27.01. 2022 privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a pășunilor disponibile aflate în proprietatea privată a comunei Unguraș

*Consiliul Local al comunei Unguraș județul Cluj, întrunit în ședință extraordinară, din data de 02.05. 2023.*

*Având în vedere :*

- proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării Regulamentului și a Contractului –Cadru, privind închirierea suprafețelor de pășune aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Unguraș nr. 6 din 27.01. 2022 privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a pășunilor disponibile aflate în proprietatea privată a comunei Unguraș, a cărui inițiator este d-nul Abrudean Gavril-consilier local
- referatul de aprobare nr. 1793 / 28.04 2023, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, consilier local Abrudean Gavril;
- raportul de specialitate nr. 1794 din 28.04. 2023

*Ținând seama de prevederile:*

- art. 129, alin.(1), alin. (2) lit. b) și lit. c) coroborate cu cele ale alin. (6), lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

- art. 9 alin. (2) din O.U.G. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare

- art. 4 din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin H.G. nr. 1064/2013;

- Ordinul nr. 407/2051/2013, ordin comun al MDRAP și MADR pentru aprobarea contractelor – cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respective al municipiilor - art. 1777 – 1823 din Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 139 alin. (3), lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**HOTĂTĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă. modificarea Regulamentului privind închirierea pășunilor aflate în administrarea Consiliului Local al comunei Unguraș aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Unguraș nr. 6 din 27.01. 2022, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre ,

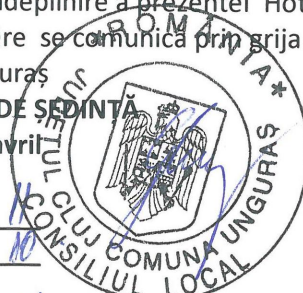
**Art. 2 .** Se aprobă. modificarea Contractului –Cadru de închiriere a suprafețelor de pajiști disponibile din domeniul privat al comunei Unguraș, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Unguraș nr. 6 din 27.01. 2022, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Cu ducere la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează viceprimarul comunei .

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general Instituției prefectului județului Cluj, primarului comunei Unguraș

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Abrudean Gavril



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar General al comunei  
Abrudean Monica

Nr. total consilieri \_\_\_\_\_

Nr. consilieri prezenți \_\_\_\_\_

din care au votat :

pentru \_\_\_\_\_ 7

împotriva \_\_\_\_\_ 1

abțineri \_\_\_\_\_ 2

## REGULAMENT

pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă a terenurilor agricole disponibile din domeniul privat al comunei Unguraș ,având categoria de folosință : pășune , fâneaț și arabil.

**1.OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

1.1.Obiectul închirierii îl constituie terenurile agricole disponibile din domeniul privat al comunei Unguraș cu categoria de folosință : pășune , fâneaț și arabil .

1.2.Prezentul regulament stabilește regimul juridic pentru atribuirea contractelor de închiriere a terenurilor agricole disponibile din domeniul privat al comunei Unguraș , având categoria de folosință : pășune ,fâneaț și arabil

1.3.Conform prevederilor art. 9 ,alin.7<sup>3</sup> din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 ,cu modificarile si completarile ulterioare, închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul privat al comunei se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.

1.4. Contractul de închiriere a terenurilor agricole aflate în proprietate privată a comunei Unguraș, denumit în continuare contract de închiriere, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care Consiliul local Unguraș în calitate de administrator al terenurilor agricole aflate în domeniul privat al comunei Unguraș, denumit locatar, transmite pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite locatar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui trup de teren agricol ( pășune , fâneaț și arabil ), în schimbul unei chirii. Calitatea de locatar o poate avea orice persoană fizică cu domiciliul în comuna Unguraș sau persoană juridică, care are sediul social pe teritoriul comunei Unguraș și care dețin animale înscrise în RNE ( Registrul Național al Exploatațiilor ) Contractul de Închiriere se încheie în conformitate cu Ordinul Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 407/2013, pe o perioadă de 7 ani.

1.5.Subînchirierea este interzisă.

1.6 Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuire a contractului de închiriere;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatari în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

## 2 . LEGISLAȚIE RELEVANTĂ

- OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991
- HG 1064/2013 privind aplicarea normelor metodologice de aplicare a OUG 34/2013, a Ordinului 544/2013 al Ministrului agriculturii și dezvoltării rurale privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
- Ordinul 407/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

## 3. SCOPUL INCHIRIERII

- a) menținerea suprafeței de pajiște;
- b) pășunatul rațional pe grupe de animale;
- c) creșterea producției de masă verde;
- d) cultivarea de plante furajere , pentru furajarea animalelor :

## 4. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 4.1. Drepturile locatarului:

Să exploateze în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, terenul agricol care face obiectul contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în materie.

### 4.2. Obligațiile locatarului:

- a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență ce face obiectul prezentului contract;
- b) să nu subînchirieze terenul ce va face obiectul prezentului contract;
- c) să plătească chiria la termenele stabilite;
- d) să respecte cel puțin încărcătura minimă legală de 0,3 UVM/ha în oricare din zilele din perioada 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 oricare din zilele din perioadele 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 realizeze anual pe cheltuiala sa lucrări de curățare a vegetației tinere, de împrăștiere a mușuroaielor de eliminare a buruienilor toxice și a excesului de apă, de fertilizare;**
- k) să respecte condițiile privind protecția și conservarea pajiștilor, protecția mediului, impuse de situl Natura 2000;
- 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 achite impozitele și taxele locale, conform prevederilor Codului Fiscal;
- n) este gestionarul tuturor bunurilor mobile și imobile ce fac parte din domeniul privat al comunei Unguraș aferente terenului agricol închiriat ( păune , fânat arabil ) ;
- o) să curețe anual din suprafața de pășune închiriată neeligibilă o suprafață de 10% din suprafața eligibilă suprafață pentru care va fi scutit de plata chiriei pe perioada derulării contractului .**

#### **4.3. 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 anual situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;

d) să își dea acordul pentru lucrările de urmează a fi executate de locatar pe pajiște anual și să stabilească suprafețele ce fac obiectul lucrărilor;

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

f) să verifice din doi în doi ani îndeplinirea obligației de curățat pășune neeligibilă respectiv suprafața de 10% din suprafața eligibilă închiriată .(dacă este cazul)

#### **4.4. 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.

#### **5.PREȚUL CHIRIEI:**

**5.1.Prețul de închiriere :**     **350 lei / ha / arabil /an ;**  
  **250 lei/ ha/ pășune/ an ,pentru suprafața eligibilă ;**  
  **10 lei /ha /pășune /an pentru suprafața neeligibilă ;**  
  **300 lei / ha/ fâneaț /an .**

5.2.Chiria va fi plătită de către chiriaș în două tranșe anuale astfel:

5.3.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;

5.4.Tranșa II se va achita un procent de 70% din valoarea contractului până la data de 30. Noiembrie a anului curent pentru anul în curs.

**5.5 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.**

5.6. Neplata chiriei până la data de 31 decembrie a anului în curs duce la rezilierea pe deplin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă.

#### **5.7.Chiria va fi indexată anual cu rata inflației.**

5.8.Chiria obținută din închiriere va reprezenta venit la bugetul local.

5.9.Chiria se va achita în lei de către locatar.

#### **6.PROCEDURA DE INCHIRIERE:**

6.1. Se stabilește următoarea procedură de atribuire a contractului de închiriere a terenurilor agricole disponibile (pășune , fâneaț și arabil ) din domeniul privat al comunei

##### **--Atribuire directă:**

Procedura de atribuire directă se desfășoară dacă există cel puțin un solicitant care îndeplinește condițiile stabilite de prezentul regulament.

##### **- Dialog competitiv:**

În situația în care există două sau mai multe cereri de atribuire directă pentru aceleași trup de teren agricol (bloc fizic/trup pășune/ trup fâneaț și trup arabil ) și solicitanții nu ajung la un consens în ceea ce privește atribuirea directă, comisia de atribuire va proceda la atribuirea terenului în cauză în favoarea solicitantului care oferă prețul cel mai mare .

## **6.2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:**

Pentru a participa la procedura de atribuire a terenurilor agricole disponibile din domeniul privat al comunei, solicitanții trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele criterii, sens în care vor depune următoarele documente justificative:

Document necesar a fi depus :

1 Solicitare de închiriere Cerere (anexă la prezentul regulament)

2 Dovadă deținere animale înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor -Adeverință eliberată de medicul veterinar

3 Să aibă domiciliul stabil în comuna Unguraș, în cazul persoanelor fizice/ Sediul pe teritoriul comunei Unguraș în cazul persoanelor juridice;

-Copie după actul de identitate (pentru persoane fizice);

Statut, certificat de înregistrare în Registrul Comerțului, certificat de înregistrare fiscală (pentru persoane juridice/ asociații patrimoniale)

4 Să facă dovada deținerii numărului de animale necesar pentru asigurarea încărcăturii optime ( UVM/ha) Adeverința de la pct. 2 .

În situația în care numărul de animale deținut depășește încărcătura stabilită, solicitantul va depune o declarație pe propria răspundere cu privire la numărul de animale cu care va pășuna pe pășunea închiriată

5 Nu figurează cu debite la bugetul local Certificat de atestare fiscală de unde reiese că nu are debite la bugetul local;

**6. Asociațiile crescătorilor de bovine sau personale fizice care au avut în concesiune sau închiriere pășuni și nu au respectat obligațiile prevăzute în contract să fie respinse de la participarea procedurii de atribuire a terenurilor agricole (pășune, fâneață și arabil) .**

**7. Pot participa la procedura de atribuire a terenurilor agricole (pășune, fâneață, arabil) ,Asociațiile de bovine de pe raza comunei, proprietarii de animale, persoane fizice /juridice care au sediul social sau domiciliul pe raza localității unde se află situate terenurile agricole disponibile din domeniul privat al comunei pentru care se organizează procedura de închiriere.**

**8. Contract – cadru însoțit .Contract-cadru de închiriere semnat pe fiecare fila de solicitant .**

## **6.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE DIRECTĂ .**

6.3.1. Locatorul va publica anunțul de atribuire directă, la avizierul Primăriei comunei Unguraș și pe site-ul comunei Unguraș :[www.comunaunguras.ro](http://www.comunaunguras.ro)

. Anunțul de atribuire directă va cuprinde următoarele elemente: informații generale privind locatorul, informații generale privind obiectul închirierii, procedura aplicată, informații privind cererile de participare la procedura de atribuire directă, data limită de depunere a cererilor, adresa la care trebuie depuse cererile, data și locul la care se va desfășura sesiunea de atribuire directă a pășunii.

**Anunțul de atribuire directă se transmite spre publicare cu cel puțin 10 zile înainte de data limită pentru depunerea cererilor.**

**6.3.2. După primirea cererilor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul ”general de intrare-iesire”, acestea vor fi predate comisiei de atribuire și se va desfășura procedura de atribuire la data fixată.**

6.4. În cazul în care o cerere nu respectă toate cerințele sau nu conține toate documentele solicitate prin prezenta documentație, este declarată neconformă și nu va fi luată în considerare la procedura de atribuire directă.

6.5.Închirierea pășunilor prin atribuire directă se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.

6.6.Asociațiile crescătorilor locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul comunei Unguraș care solicită închirierea prin atribuire directă, trebuie să fie legal constituite cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea directă a contractului de închiriere pajiști.

6.7. Comisia de atribuire are următoarele drepturi și obligații:

- Analizează cererile depuse de fiecare crescător de animale, iar prin intermediul unui proces-verbal face propuneri de încheiere a contractelor sau de respingere a cererilor

- Verifică dacă solicitantul are actualizate datele în registrul agricol. În situația în care datele din registrul agricol nu sunt actualizate va înștiința solicitantul cu privire la această obligație.

- Cererile de atribuire terenuri agricole din domeniul privat disponibile și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi excluse de la procedura de atribuire directă și înapoiate solicitanților.

- În situația în care solicitantul înregistrează debite restante către comuna Unguraș, comisia are dreptul să descalifice solicitantul din această procedură.

- Comisia de atribuire are dreptul să descalifice orice solicitant care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile prevăzute în documentația de atribuire ;

**-Comisia de atribuire va tine cont de costatarea comisiei din data de 24.04. 2023 cu privire la verificarea respectării contractelor de concesiune / inchiriere ) încheiate . În situația în care din procesul verbal de constatare rezultă că nu au fost respectate obligațiile din contract ( curățatul de vegetația tânără) de către Asociațiile crescătorilor de bovine / persoane fizice care au utilizat pășunea . să fie respinse de la participarea procedurii de atribuire a terenurilor agricole ( pășune , fâneață și arabil ). Procesul verbal de constatare din data de 24.04. 2023 dacă va fi cazul va fi prezentat de către viceprimarul comunei ) .**

## 7.Instrucțiuni privind modul de prezentare a dosarului de solicitare pentru atribuire directă pajiști

7.1. Solicitanții vor depune la Registratura Primăriei comunei Unguraș o cerere de atribuire directă( prevăzută în anexa la prezentul regulament) a terenurilor agricole ( pășune , fâneață , arabil ) cu specificarea expresă a trupului de teren (bloc fizic/denumire, localizare etc) solicitat, a numărului de animale deținut precum și a suprafeței de teren ( pășune , fâneață , arabil ) solicitată.

7.2.Asociațiile crescătorilor locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul comunei Unguraș care solicită închirierea prin atribuire directă, prin reprezentantul legal, alături de cerere depun un tabel cu membrii asociației, crescătorii locali de animale având un număr de animale înscrise în RNE care asigură încărcătura minimă, tabel care va fi certificat printr-un document (adeverință) din care să reiasă că proprietarul de animale din speciile bovine/ovine pentru care solicită pășune sunt înscrise în RNE.

7.3.În cazul în care nu există corelație între tabelul prezentat și documentul (adeverința) din care reiese că proprietarul de animale din speciile bovine/ovine, pentru care se solicită pășune le are înscrise în RNE, comisia va lua în considerare documentul privind înscrierea animalelor în RNE.

7.4.Crescătorii de animale din cadrul colectivității locale (persoane fizice) depun personal cerere de atribuire directă a pajiștii, cu specificarea expresă a trupului de pajiște (bloc fizic/denumire, localizare etc) solicitat, a numărului de animale pe care le dețin, precum și a suprafeței de pășune solicitată, cerere însoțită de documente (adeverință etc) din care să reiasă că

animalele din specia bovine /ovine pentru care se solicită pășune sunt înscrise în RNE.  
7.5.Fiecare solicitant poate depune o singura cerere.

7.6.Un solicitant nu poate depune o cerere individuală și altă cerere comună, în cadrul unei asociații, pentru același lot.

7.7.Cererea va fi depusă într-un singur exemplar, semnată de către solicitant.

8.Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

**8.1.Contractul 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, 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 locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

f)În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator prin reziliere de către locator, 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 prevăzute în 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 cele pentru care a fost închiriat terenul;

k)În cazul în care se constată de către reprezentanții consiliului local faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;

l)Moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștință de moartea locatarului și existenței locațiunii, potrivit art. 1820 alin. (2) Cood civil.

m)Nerespectarea obligației locatarului de a depune toate diligențele în vederea curățirii și aducerii la stadiul de pajiște eligibilă la plată ;

**n ) neindeplinirea obligației de a curăți anual din suprafața neligibilă închiriată, respectiv suprafața de 10% din suprafața eligibilă inchiriată**

**o) in situația în care pășunea nu se curăță de vegetatia tănără .**

**9. Durata închirierii**

9.1. Termenul de închiriere este de 7 ani

9.2. La solicitarea locatarului se poate prelungi contractul initial cu maxim 3 ani o singura data, fara sa depaseasca 10 ani prevazut de OUG 34/2013 in conditiile in care a respectat obligatiile din prezentul contract: -Locatarul a fost si este cu plata la zi a tuturor datoriilor impuse de contractul initial. -In cazul in care locatarul este angajat intr-un proiect national, european, proiect ce include si animalele ce fac obiectul acelu contract, acesta poate solicita prelungirea contractului inainte de finalizarea termenului , in aceleasi conditii.

**10 .Încetarea închirierii**

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele condiții:

- La expirarea duratei stabilite prin contractul de închiriere ;

- Pentru cazurile de interes public local sau național prin denunțarea unilaterală de către proprietar cu restituirea chiriei plătite anticipat;

- În cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către locatar , prin reziliere unilaterală de locator cu plata unor despăgubiri în sarcina locatarului ;

- Rezilierea va opera de plin drept în cazul în care locatarul subînchiriază terenul închiriat ;

- În cazul în care în mod voit și repetativ vor fi produse pagube pe terenurile aflate în vecinătatea pajiștei ce fac obiectul închirierii.

- în cazul în care terenul urmează a fi pus în posesie pentru terenurile propuse pentru acordare despăgubire persoanelor îndreptatite, prin denunțare unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, fără plata unei despăgubiri.

**11. Regimul bunurilor Categorii de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii;**

a) Bunuri de retur – sunt bunurile care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii - pășunea, respectiv amenajările specifice;

b) Bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care aparțin locatarului și care au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii, utilaje, unelte, construcții provizorii, etc.

**12. Obligații privind protecția mediului și a persoanelor,**

Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniu protecției mediului;

Locatarul va asigura protecția persoanelor care circulă în zonele închiriate împotriva atacurilor animalelor.

**13. Litigii**

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de închiriere și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

**14. Dispoziții finale ,**

- Prin depunerea cererii de închiriere toate condițiile impuse prin prezentul regulament se consideră însușite și acceptate de către petenți. - Solicitantul ce îndeplinește condițiile legale și căruia i s-a aprobat închirierea pajiștii este obligat să încheie contractul de închiriere în termen 20 de zile calendaristice de la atribuire.

- După semnarea contractului prezentul regulament și procesul verbal de predare primire al terenului constituie anexă la acesta.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Abrudean Gavril



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar General al comunei  
Abrudean / Monica



## CONTRACT-CADRU

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

Încheiat astăzi . . . . .

### I. Părțile contractante

1. Unitatea Administrativ-Teritorială –COMUNA UNGURAȘ, cu sediul în Unguraș, str.Principală nr.486, județul Cluj, având C.U.I. nr. 426271, cont bancar nr. R, deschis la Trezoreria Municipiului Dej reprezentată legal de către dna. primar MUREȘAN ILDIKO , în calitate de locatar,

și: 2. . . . . , cu exploatarea\*) în localitatea . . . . . , str. . . . . nr. . . . . , bl. . . . . , sc. . . . . , et. . . . . , ap. . . . . , județul . . . . . , 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, \*) În cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatațiilor membrilor formei asociative. În temeiul prevederilor Codului civil, a Ord.34/2006 precum și al Hotărârii Consiliului Local al comunei Unguraș de aprobare a închirierii nr. \_\_\_\_\_ s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenurilor agricole disponibile ( pășune , fâneață si arabil ) aflate în domeniul privat al comunei Unguraș 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 locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

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

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, construcțiile realizate în baza unei autorizații de construire;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului: 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 locatarului 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.(fâneață)

d) cultivarea de plante furajere pentru furajare animale :

### III. DURATA CONTRACTULUI :

1. Durata închirierii este de 7 ani, începând cu data semnării prezentului contract cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv **1 mai - 15 noiembrie**

2. La solicitarea locatarului se poate prelungi contractul inițial cu maxim 3 ani o singură dată, fără să depășească 10 ani prevăzut de OUG 34/2013 în condițiile în care a respectat obligațiile din prezentul contract:

-Locatarul a fost și este cu plata la zi a tuturor datoriilor impuse de contractul inițial.

-În cazul în care locatarul este angajat într-un proiect național, european, proiect ce include și animalele ce fac obiectul aceluși contract, acesta poate solicita prelungirea contractului înainte de finalizarea termenului , în aceleași condiții.

#### IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

1. Prețul închirierii este de:
  - 350 lei/ha /arabil / an – chiria totală anuală ( suprafața x preț /ha ), fiind valoarea de \_\_\_\_\_lei/an
  - 250 lei /ha/an pentru suprafața de pășune eligibilă chiria totală anuală (suprafața X preț pe ha), fiind în valoare de \_\_\_\_\_ lei/an ;
  - 10 lei /ha /an pentru suprafața de pășune neeligibilă ( suprafața x preț /ha ) fiind în valoare de \_\_\_\_\_ lei/an ;
  - 300 lei /ha/fănaț/an- chiria totală anuală (suprafața x preț / ha ). fiind valoarea de \_\_\_\_\_lei/an.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Unguraș , \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria mun. Dej , județul Cluj sau în numerar la casieria Primăriei comunei Unguraș .

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 va fi indexată anual cu rata inflației.

7.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, fănaț)care face obiectul contractului de închiriere.

2. **Drepturile locatorului:**

a) să inspecteze anual suprafețele de terenuri agricole închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului

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 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) locatorul isi rezervă dreptul de a impune locatorului locatiile din suprafetele 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.

h) să verifice din doi in doi ani indeplinirea obligației de curățat pășune neeligibilă, respectiv suprafața de 10% din suprafață eligibilă închiriată .

3. **Obligațiile locatarului:**

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenurilor agricole ( pășune , fănaț 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 .**

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;

r) să plătească anual taxa pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și a Hotărârii Consiliului local al comunei Unguraș , privind stabilirea taxelor și impozitelor locale.

s) Locatarul are obligația să asigure îngrășarea naturală a pasunilor prin tarlire în suprafața minimă de 0,50 ha / sezon, iar diferența cu îngrășăminte chimice conform studiului agrochimic specific fiecărei parcele

t) dovada încărcăturii de animale pentru suprafața de pasune închiriată se va face până cel târziu la data achitării ultimei tranșe de plată ,

u) 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 ;

**v) să curețe anual din suprafața de pășune închiriată neeligibilă o suprafață de 10% din suprafața eligibilă suprafață pentru care va fi scutit de plată chiriei pe perioada derulării contractului.**

#### **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.

e) în perioada 01 aprilie – 30 aprilie anual, se va proceda la atribuirea parcelelor ramase neacoperite de încărcătura minimă de animale.

**VI. Clauze contractuale** referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți Locatarul răspunde de: după încheierea contractului de închiriere responsabilitățile de mediu revin locatarului Locatarul răspunde de: îndeplinirea tuturor responsabilităților de mediu prevăzute de legislația 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 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;
- 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 îndreptățite, prin denunțare unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, fără plata unei despăgubiri.

**n) în cazul în care se constată de către locatar, la verificarea efectuată din doi în doi ani că nu a efectuat curățarea din suprafața neeligibilă respectiv 10% din suprafața eligibilă închiriată.**

#### **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 constatăată 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/prevăzută 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 2 exemplare, unul pentru fiecare parte, astăzi, .

.. . . . . ,

LOCATOR,  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNGURĂȘ

LOCATAR

---

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ  
ABRUDEAN GAVRIL



CONTRASEMNEAZĂ  
Secretar General al comunei  
Abrudean Monica