



HOTĂRÂREA Nr. 41/2024

pentru modificarea și completarea Hotărârii nr. 34/2024 precum și a Hotărârii nr. 35/2024

Consiliul local al comunei Ditrău, județul Harghita întrunit în ședință ordinară în data de 25 septembrie 2024;

Având în vedere:

- Adresa Instituției Prefectului Județului Harghita nr. 11281(8662)/SL/2024;
- Referatul de aprobare al primarului comunei Ditrău nr. 4119/2024 în calitatea sa de inițiator;
- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău nr. 4120/2024;
- Prevederile art. 9, alin. (2) din OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul cu caracter consultativ al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă modificarea pct. 3.3 din Cap. III din Caietul de sarcini aferent documentației de licitație, Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 34/2024 și Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 35/2024, astfel pct. 3.3 din Caietul de sarcini se modifică și va avea următorul cuprins:

„3.3. Chiriașii nu au dreptul de a modifica categoria de folosință a suprafeței închiriate.”

Art. 2. Aprobă modificarea Contractului cadru din Cap. VIII al documentației de licitație, astfel, contractul cadru se înlocuiește cu contractul-cadru prevăzut în anexa la prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu aducere la îndeplinire a prezente se însărcinează primarul comunei Ditrău prin Compartimentul agricol din cadrul aparatului propriu al primarului comunei Ditrău.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Harghita, primarului comunei Ditrău, Compartimentului agricol din cadrul aparatului propriu al primarului comunei Ditrău și se va publica pe site-ul instituției spre aducere la cunoștință publică.

Ditrău la 25 septembrie 2024

Președintele ședinței

Köllő Valentin



Contrasemnează

Secretarul general al comunei Ditrău

Bajkó Károly

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. _____

Pășune/fâneată proprietatea comunei Ditrău

Încheiat astăzi, _____

CAPITOLUL 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA DITRĂU, cu sediul în str. Libertății nr. 9, loc. Ditrău, jud. Harghita, CIF 4367957, reprezentată legal prin primar Puskás Elemér, în calitate de PROPRIETAR – LOCATOR,

și,

_____, cu domiciliul/ sediul în comuna _____, satul _____, str. _____ nr. _____, CNP _____ / CIF _____ în calitate de CHIRIAȘ /LOCATAR,

s-a încheiat prezentul contract de închiriere în temeiul Codului civil, în baza O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al comunei Ditrău nr. ____/2024 (și procesul verbal de licitație din data de _____, dacă este cazul)

CAPITOLUL 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea pajiștei, proprietatea privată a comunei Ditrău, situată în locul _____, în suprafață de _____ ha, Tarlăua _____, parcela _____, nr. C.F. _____, nr. cad. _____ așa cum rezultă din schița anexată care face parte din prezentul contract.

Art. 2 Predarea - primirea terenului, este consemnată în procesul verbal de predare - primire, care se va încheia în termen de 5 zile de la data încheierii/ adjudecării și constituie anexă la contract.

Art. 3. Terenul este destinat pășunatului/ producerii de hrană animalelor din specia: ovine, caprine, ecvine/ bovine.

Art. 4. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a). Terenul – bun propriu care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului.

CAPITOLUL 3. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 5. Închirierea pajiștei se face pe o perioadă de 10 ani începând cu data semnării prezentului, în condițiile stipulate în prezentul contract și cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv 10 mai - 1 noiembrie pentru bovine și 15 aprilie – 1 noiembrie pentru ovine, a fiecărui an.

Art. 6. Suprafața închiriată poate fi micșorată dacă nu se respectă încărcătura de animale UVM/ha, respectiv majorată dacă locatarul dovedește o mărire a efectivului de animale, cu condiția să existe în perimetrul UAT a comunei teren disponibil.

CAPITOLUL 4. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 7. Prețul chiriei este de _____ lei/ha/an, conform valorii masei verzi pe hectar calculată în funcție de prețul mediu stabilit de consiliul județean, chiria totală anuală fiind de _____ lei. Pentru anul curent – 2024 se va achita la data încheierii contractului cu Ordin de Plată în contul comunei deschis la Trezoreria Gheorgheni sau cu numerar la casieria Primăriei comunei Ditrău.

Art. 8. Pentru anii următori chiria va fi plătită în aceeași modalitate însă în două tranșe: 30% până la data de 31 martie a anului în curs și 70% până la data de 30 noiembrie;

Art. 9. Chiria prevăzută la art. 7 va fi indexată anual cu rata inflației, în condițiile legii, din inițiativa locatorului.

Art. 10. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,01% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

Art. 11. Întârzierea la plată pentru o perioadă mai mare de 3 luni atrage rezilierea contractului de închiriere.

Art. 12. Totodată chiriașul trebuie să achite taxele stabilite în conformitate cu Codul Fiscal.

CAPITOLUL 5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI:

Art. 13. Proprietarul pajiștii are următoarele drepturi și obligații:

- a) să pună la dispoziția chiriașului folosința terenului/ pajiștii la termenul stabilit;
- b) să predea chiriașului terenul liber de sarcini și culturi agricole;
- c) să garanteze chiriașului în cauză neatingerea acestuia în drepturile sale din partea oricui;
- d) să verifice efectivele de animale învoite la pășunat și modul exploatare a pășunii.
- e) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent conform legislației în vigoare;
- f) să constate și să comunice chiriașului, orice atenționare vis a vis de nerespectarea clauzelor prezentului contract; încetarea contractului, prin reziliere, în cazul neplății chiriei până la data prevăzută în prezentul contract, în cazul vânzării animalelor sau în cazul ivirii unui caz de interes public sau a unei situații de forță majoră, astfel cum sunt definite de lege, etc.
- g) să asigure pașnica și linistită folosința a terenului.
- h) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificare prealabilă a locatorului, la adresa indicată la cap. I și trimisă cu confirmare de primire prin poștă sau înmănată sub semnătură de primire de către agentul primăriei locatorului.
- i) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.
- j) să nu-l tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- k) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

CAPITOLUL 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI:

Art. 14. Locatarul (chiriașul) are următoarele drepturi și obligații:

- a) să folosească bunul ca un bun întreținător, în scopul pentru care a fost închiriat;
- b) să respecte clauzele prezentului contract, să nu schimbe destinația pășunii pentru care s-a făcut închirierea;
- c) să achite contravaloarea chiriei la termenele stabilite în contract;

- d) să achite impozitul pe teren aferent pășunii închiriate conform normelor din Codul fiscal;
- e) să comunice Primăriei comunei Ditrău, în scris, în termen de 5 zile, de la vânzarea animalelor, sau a unora dintre acestea, în vederea respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat. Este interzisă pătrunderea cu animalele, ovine și caprine, pe pășunea repartizată bovinelor, și invers. Este interzis pășunatul pe terenurile proprietate publică sau privată ale comunei sau pe terenurile aparținând persoanelor fizice și juridice; În cazul în care, chiriașii vor fi surprinși, cu animalele pe alte suprafețe decât cele închiriate, se va întocmi proces verbal de contravenție de către reprezentanții Primăriei. În cazul în care vor fi surprinși pentru a doua oară, sancțiunea va fi rezilierea contractului;
- g) să respecte regulile agro-zootehnice și să mute periodic amplasamentul stânilor în vederea asigurării fertilizării unor suprafețe cât mai mari de pășune; Mutarea strungilor se va face rațional, la 5-10 zile, în caz de vreme bună, și la 2-3 zile, în caz de ploi, astfel încât să nu se ajungă la degradarea și infestarea pășunii.
- h) este interzisă pătrunderea cu efectivele de animale în fondul forestier. Amenajarea și amplasarea stânelor se va face la o distanță mai mare de 500 m de pădure, în prezența împuterniciților Primarului;
- i) în cazul în care chiriașul deține și animale ale persoanelor particulare din comună, este obligat până la data de 1 iunie să comunice Primăriei un tabel nominal cu deținătorii de ovine, caprine și bovine pe care le pășunează;
- j) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- k) introducerea animalelor la pășunat numai la datele și în condițiile stabilite de organele de specialitate;
- l) să introducă pe pășune numai animale înmatriculate și cu acțiunile sanitar-veterinare efectuate;
- m) să nu introducă animalele la pășunat în timpul sau imediat după căderea ploilor;
- n) să mențină în bune condiții agricole și de mediu suprafața de pășune (curățare, irigare etc.) conform legii;
- o) banii obținuți din fonduri guvernamentale și/sau europene să fie folosiți pentru efectuarea de lucrări pe pășune (supraînsămânțare, curățare, irigare etc) sub îndrumarea specialiștilor;
- p) locatarul nu poate să subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract și nici cesa contractul de închiriere unor terți. Subînchirierea totală sau parțială, respectiv cesionarea, este interzisă sub sancțiunea nulității absolute.
- q) să obțină avizele și acordurile legale;
- r) să plătească 30% din prima de asigurare;
- s) să preia pachetele de subvenții existente pe terenul închiriat;
- ș) să despăgubească pe detinatorul anterior închirierii care a făcut lucrări sau investiții pe pășune și care nu și le-a recuperat. Se considera recuperată contravaloarea lucrării sau investiției efectuate dacă detinatorul anterior a încasat cel puțin un an subvenția pe teren.

CAPITOLUL 7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art. 15. Încetarea contractului va avea loc prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) prin reziliere;
- c) la cererea locatarului, în cazul în care interesul național sau local o impune, ori a unei situații de forță majoră, așa cum acestea sunt definite de legislația în vigoare, prin denunțare unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 zile;

d) expirarea termenului contractului;

e) schimbarea administratorului sau proprietarului terenului;

Art. 15.1 Încetarea contractului de închiriere se poate face prin acordul părților. Partea care solicită rezilierea nu poate cere dezdăunare pentru cheltuielile făcute, decât în baza unui raport de expertiză și evaluare a acestora, însoțit de către noul chiriaș/adjudecator.

Art. 15.2 Contractul încetează prin reziliere:

a) în cazul nerespectării clauzelor contractuale de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

b) neplata la termenele stabilite prin contract, a chiriei și penalităților datorate;

c) în cazul vânzării animalelor de către chiriaș;

d) în cazul găsirii chiriașilor, în mod repetat, pe alte suprafețe decât cele închiriate prin prezentul contract;

e) schimbarea destinației terenului, folosirea pășunii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

f) în cazul în care se constată, de către reprezentanții Primăriei Ditrău, faptul că, pășunea închiriată nu este folosită de către chiriaș, fiind părăsită;

g) dacă nu face dovada ca banii obținuți din fonduri guvernamentale și/sau europene sunt folosiți pentru lucrări privind îmbunătățirea calității pășunii; cu privire la acest aspect Primăria va sesiza Agenția de Plăți și Intervenție în Agricultură.

h) în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale.

i) dacă se pășunează alte animale decât cele înregistrate în RNE.

Art.15.3 În cazul nerespectării clauzelor contractuale, privind schimbarea destinației, plata chiriei, nepreluarea pachetelor de subvenții existente pe terenul închiriat și neplata lucrărilor efectuate de către detinatorul anterior dacă acesta nu și le-a recuperat, contractul încetează de drept și atrage, după sine, plata de despăgubiri. Se considera recuperată investiția sau lucrarea făcută dacă detinatorul anterior a încasat cel puțin un an subvenția pe teren. (Pact Comisoriu de gradul IV.)

Art.15.4 Dacă până la expirarea termenului se schimbă proprietarul sau administratorul terenului închiriat contractul încetează de drept fără nici o despăgubire către locatar din partea comunei Ditrău (Pact comisoriu de gradul IV.)

CAPITOLUL 8. CONTROLUL

Art. 16. Controlul asupra modului în care se respectă prevederile prezentului contract se efectuează de împuterniciții Primăriei comunei Ditrău, și de către organele abilitate de lege, în limitele competențelor astfel conferite.

CAPITOLUL 9. LITIGII

Art. 17. 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.

Art. 18. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației, în vigoare, în România.

Art. 19 Prezentul contract constituie titlu executoriu.

CAPITOLUL 10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 20 Pentru nerespectarea obligațiilor inserate în prezentul contract, convenite de părți, acestea datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

Art. 21 Forța majoră, exonerează părțile de răspundere. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va 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 din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri. Dacă în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului respectiv acesta nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

Art. 22. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației, pot continua derularea contractului.

CAPITOLUL 11. NOTIFICĂRI

Art. 23. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa /sediul prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

Art. 24. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

Art. 25. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la articolele precedente.

CAPITOLUL 11: DISPOZITII FINALE:

Art. 26. Prezentul contract, poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale.

Art. 27 Prezentul contract este încheiat azi _____, în 2 ex. originale, din care 1(unul) exemplar pentru Comuna Ditrău, în calitate de proprietar/locator, și unul pentru _____ în calitate de chiriaș/locatar.

PROPRIETAR

Comuna Ditrău

prin primar,

.....

Contabil

Vizat de secretar,

CHIRIAȘ

.....

