

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. _____/_____/_____

încheiat în temeiul art. 1777 – 1823 din Legea 287/2009-Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art.123 alin.2 din Legea 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local Tâlmaciu nr. _____/2018 .-

Art.1.1 Părțile contractante:

ORAȘUL TÂLMACIU cu sediul în Tâlmaciu, str. Nicolae Bălcescu nr. 24 , jud. Sibiu, având CUI 4270732, tel: 0269 555401, fax 0269 550101, cont Buget RO 14TREZ57621A350102XXXX, reprezentat legal prin primar Nicolae-Petru Basaraba, în calitate de **LOCATOR** și

_____ domiciliat în Orașul Tâlmaciu, _____, jud. Sibiu, posesor CI seria _____ nr. _____, CNP _____ în calitate de **LOCATAR**, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

Art.2. Obiectul

2.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea pasunii aflate în proprietatea privată a Orașului Tâlmaciu pentru pășunatul unui număr de _____ ovine proprietatea _____, pășune situată în Tâlmăcel, Trup Iaru 1-BF 317 în suprafață de _____ ha (numit în continuare „**Terenul închiriat**”) detaliat și identificat în Anexa 1 la contract.

2.2. Predarea-primirea **terenului închiriat** se va face pe bază de Proces-verbal de predare – primire care constituie **Anexa nr. 1**.

2.3 Terenul închiriat va fi folosit de către Locatar numai cu destinația de pășune pentru ovine.

Locatorul este titular al dreptului de proprietate asupra bunului închiriat .

Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art.3 Durata contractului

3.1 Contractul se încheie pe o durată de 7 ani, cu începere de la data semnării contractului de închiriere.

3.2. Prolungirea contractului poate interveni, cu acordul expres în scris al părților, până la 10 ani.

Art. 4. Prețul închirierii și modalitățile de plată

4.1. Prețul închirierii terenului închiriat este de _____ lei/ha/an , conform Raportului de evaluare aprobat de Consiliul Local Tâlmaciu.

4.2. Locatarul poate achita chiria prin ordin de plată în contul RO85TREZ57621A300530XXXX sau în numerar la casieria instituției, integral sau în 2 rate egale, termenul limită fiind 30 septembrie a anului în curs.

4.3. În cazul în care locatarul nu va achita prețul în condițiile și termenele prevăzute la pct. 4.2. din prezentul contract , proprietarul va putea emite pretenții în limitele stabilite de lege.

4.4. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului cu recuperarea sumelor prin mijloace legale.

4.5. Locatarul rămâne răspunzător de plata Chiriei, dacă abandonează **terenul închiriat** fără consimțământul Locatorului.

4.6. Chiria se indexează anual cu rata inflației.

Art.5 Drepturile și obligațiile părților

5.1.Drepturile locatarului:

5.1.1. Să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului terenul închiriat, ori de câte ori consideră necesar. Controlul se va exercita fără a stânjeni folosința acestuia de către locatar .

5.1.2. Să rezilieze contractul unilateral , fără plata vreunei despăgubiri în cazul în care locatarul:

- a) va edifica o construcție ,
- b) nu plătește chiria la termenele stabilite.

5.1.3. Să rezilieze unilateral contractul în cazul în care acesta este necesar pentru utilitate publică.

5.1.4. Să readucă terenul în cauză la situația anterioară pe cheltuiala locatarului, în situația în care acesta refuză.

5.1.5. Să solicite locatarului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare.

5.2. Drepturile locatarului

5.2.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul închiriat, pe întreaga durată a contractului.

5.2.2. Locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatarul cu 30 de zile înainte de data denunțării.

5.3. Obligațiile locatarului:

5.3.1. Să predea terenul închiriat în conformitate cu prevederile contractuale, pe baza de proces-verbal.

5.3.2. Să asigure folosința liniștită și utilă a terenului închiriat, pe toata durata contractului.

5.3.3. Să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta.

5.3.4. Să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a terenului închiriat.

5.4. Obligațiile Locatarului:

5.4.1. Să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, terenul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

5.4.2. Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere ce îi incumbă, în vederea menținerii terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară pe terenul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatarul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

5.4.3. Să plătească chiria în quantumul și la termenele stabilite în contract;

5.4.4. Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a terenului închiriat, care s-ar datora culpei sale.

5.4.5. Să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat terenul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar.

5.4.6. Să nu provoace stricăciuni terenului închiriat sau terenurilor învecinate.

5.4.7. Să mențină destinația terenului închiriat.

5.4.8. Să nu subînchirieze sau să cedeze spre folosință terenul închiriat altei persoane sub nicio formă de asociere sau colaborare.

5.4.9. Să restituie terenul închiriat curățat sau cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere.

5.4.10. Să predea terenul închiriat în cazurile de reziliere unilaterală în termen de 10 zile .

5.4.11. Să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM /Ha în toate zilele perioadei de pășunat;

5.4.12. 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;

5.4.13. Să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;

5.4.14. Să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

5.4.15. Să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

5.4.16. Fiecare locatar este obligat să-și amenajeze propria stâna pe cheltuiala sa .

5.4.17. Locatarul este obligat ca din 7 în 7 zile să mute oborul pe pajiștea închiriată în scopul îngrijirii naturale a solului,

5.4.18. Locatarul este obligat de a lua măsuri pentru prevenirea poluării apelor de munte, de a nu deversa dejecțiile animalelor în apele de munte, de a exploata cât mai rațional și în condiții de igienă apele .

5.4.19. Locatarul este obligat de a-și amenaja din cheltuia proprie trocile de apă și de a le întreține corespunzător.

5.4.20. Să nu realizeze nici un fel de construcții fără aprobările legale.

Art.6. Încetarea contractului

6.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în prezentul contract;
- anterior expirării duratei de închiriere, prin acordul scris al părților;
- de drept, pentru necesități de interes public;
- prin reziliere unilaterală de către locator, în cazul schimbării destinației terenului închiriat prin edificarea de construcții în timpul derulării contractului sau a nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a terenului închiriat;
- locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- în cazul decesului locatorului, dacă moștenitorii legali sau testamentari nu doresc să preia contractul.

6.2. Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art.7-Forța majoră

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

Art. 8. Soluționarea litigiilor

8.1. Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

8.2. În cazul în care nu se va ajunge la rezolvarea lor pe cale amiabilă, disputele sau diferendele născute în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea prezentului contract, vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art.9. Notificări

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

9.2. 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.

9.3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Art.10.Dispoziții finale.

10.1.Prezentul contract poate fi modificat si adaptat conform legislației în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

10.2.Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional încheiat între părți.

10.3.Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

10.4.Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite prin contract .

10.5.Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din corpul său, reprezintă voința părților.

Prezentul a fost încheiat astăzi _____ în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Presedinte de sedinta

Secretar