

HOTĂRÂREA nr. 26/2023

privind inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a unei suprafețe de pășune aflate în proprietatea Orașului Baraolt, Județul Covasna

Primarul orașului Baraolt,

În conformitate cu Referatul de aprobare și Proiectul de hotărâre pentru aprobarea unor măsuri privind inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a unei suprafețe de pășune aflate în proprietatea Orașului Baraolt, Județul Covasna, inițiate de primarul orașului, Raportul de specialitate al Compartimentului cadastru și agricultură, Avizul comisiilor de specialitate nr. 1 și 2, Avizul de legalitate al secretarului general al orașului,

În baza prevederilor:

- art.9, alin.(1) și alin.(3) din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea OUG nr. 34/2013,
- Ordinul MADR nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște
- Ordinul nr. 407/2051 din 2013 al MADR și MDRAP pentru aprobarea contractelor - cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor
- art. 1777 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, modificată și completată,
- art. 33 a Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 23 alin. (1) lit. „b”, alin. (2) și (3) din Legea vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006;
- HCJ Covasna nr. 189/2022 privind stabilirea prețurilor medii ale produselor agricole pentru anul fiscal 2023, în vederea stabilirii venitului net din cedarea folosinței bunurilor, conform art. 83 și 84 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal
- art. 129 alin. (2) litera c) și alin. (6) litera b), art. 139 alin. 3 litera g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică, pe o perioadă de 7 ani, a trupului de pășune, situat în Racoșul de Sus: T 3 – P113 – situat la locul denumit Kihago, în suprafață de 12,49 ha.

Art. 2. Nivelul minim al chiriei – conform HG nr. 151/2020 cu privire la stabilirea prețurilor medii ale produselor agricole pentru anul fiscal 2021, în vederea stabilirii venitului net din cedarea folosinței bunurilor, conform art. 83 și 84 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prețul stabilit este de: - Masa verde obținute din pajiști – 0,060 lei /kg:

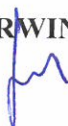
Conform Amenajamentului pastoral – Producția de masă verde la hectar a pajiștilor studiate este de 13,054 t/an/ha din care 11,605 t/an/ha consumabilă.

Trupul de pajiște RACOSUL DE SUS – KIHAGO - 696,00 RON/HA

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire conform Anexei, care face parte integrantă din hotărâre.

Art. 4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, precum și cu organizarea închirierii prin licitație a pășunilor se însărcinează Primarul, șeful de birou de la Biroul juridic, viceprimarul și referentul de la Compartimentul cadastru și agricultură.

Președinte de ședință
CONSILIER
LEPOLSZKY ERWIN-JÁNOS



Contrasemnează
Pt. Secretar general
Șef birou - Csiszér Gyöngyi





DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea închirierii unui trup de pășune din proprietatea privată a Orașului Baraolt

CUPRINS:

Anexa nr. 1. Caietul de Sarcini

Anexa nr. 2. Regulamentul procedurii de licitație

Anexa nr. 3. Regulamentul privind organizarea pășunatului precum și exploatarea pășunilor proprietatea orașului Baraolt

Anexa nr. 4. Contract de închiriere

CAIET DE SARCINI
privind aprobarea închirierii unui trup de pășune din proprietatea privată a
Orașului Baraolt

11. . OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul închirierii îl constituie, închirierea prin licitație publică conform 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 și a H.G nr.1046/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr.34/2013, a OUG nr. 57/2019 și a Codului Civil, pentru punerea în valoare a pășunilor și folosirea optimă a acestora ,identificate după cum urmează:

Trupul de pășune situată în satul Racoșul de Sus:

- T 3 – P113 – situată la locul denumit Kihago în suprafață de 12,49 ha

Amplasamentul pășunilor este configurat în planurile de situație care fac parte integrantă din caietul de sarcini. Utilizarea pajiștilor aflate în domeniul public/privat a or. Baraolt se face de către membrii colectivității locale având animalele înregistrate în R.N.E.

2. DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 7 ani, începând cu data incheierii contractului , în condițiile prevăzute în caietul de sarcini și în contractul de închiriere.

3. REGIMUL BUNURILOR ÎNCHIRIATE

3.1.Terenurile (pășunile) care fac obiectul prezentului caiet de sarcini, vor fi folosite exclusiv pentru pășunatul animalelor, în acest sens chiriașul fiind obligat să asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și permanență a pășunii ce face obiectul contractului.

3.2.Chiriașul nu are dreptul de a subînchiria în parte sau în totalitate, obiectul închirierii.

3.3.Chiriașul nu are dreptul de a concesiiona (arenda) în parte sau în totalitate, obiectul închirierii.

3.4.Bunurile închiriate precum și cele rezultate în urma investițiilor făcute de închiritorul, revin închiriatului de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină, la expirarea contractului.

3.5.Trupul de pășune menționat la art.1 *se vor închiria ofertantului*, care dovedește că poate asigura încărcătura optimă de 1,0 U.V.M./ha

4. ELEMENTELE DE PREȚ

4.1. Prețul concesiunii/inchirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente. Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, conform HG nr. 151/2020 cu privire la stabilirea prețurilor medii ale produselor agricole pentru anul fiscal 2021, în vederea stabilirii venitului net din cedarea folosinței bunurilor, conform art. 83 și 84 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prețul stabilit este de: - Masa verde obținute din pajiști – 0,060 lei/kg:

Conform Amenajamentului pastoral – Producția de masă verde la hectar a pajiștilor studiate este de 13,054 t/an/ha din care 11,605 t/an/ha consumabilă.

RACOSUL DE SUS – KIHAGO - 696 RON/HA

- 4.2. Sub acest nivel, nici o ofertă nu va putea fi acceptată.
- 4.3. Chiria va fi indexată anual cu rata inflației, în baza indicelui de inflație comunicat de instituțiile abilitate.
- 4.4. Modul de achitare a chiriei cât și a clauzelor pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili de către proprietar prin contractul de închiriere.
- 4.5. Taxa de participare la licitație, în sumă de 10 lei nu se va restitui ofertanților.
- 4.6. Garanția de participare la licitație, este de 30 % din prețul de pornire la licitație.
- 4.7. Ofertanților li se restituie garanția de participare pe bază de cerere, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la încheierea contractului cu ofertantul declarat câștigător.
- 4.8. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:
- dacă ofertantul își retrage oferta în intervalul de la data depunerii cererii și până la comunicarea adjudecării;
 - în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data stabilită de comisia de licitație pentru perfectarea contractului de închiriere ;
 - în cazul respingerii (excluderii) de la licitație de către comisia de licitație.
- Taxa de participare și garanția de participare la licitație vor fi plătite la casieria Primăriei or. Baraolt.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Pot avea calitatea de chiriași/locatari pentru pășunile proprietatea or. Baraolt:

- persoane fizice, proprietari de animale, care la data desfășurării licitației, au înscrise animalele în registrul agricol (Primăria or. Baraolt) și R.N.E, cu domiciliul în or. Baraolt.
- persoane juridice, indiferent de forma de organizare, cu condiția să aibă în obiectul de activitate al acestora, „creșterea animalelor”(cod CAEN 014) sau „activitate în ferme mixte-cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor”(cod CAEN 015),cu sediul în or. Baraolt
- forme asociative ale crescătorilor de animale din colectivitatea locale, care fac dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor, potrivit prevederilor art.9, alin 7³ din OUG nr. 34/2013 – închirierea pajiștilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.

Nu pot avea calitatea de chiriaș/locatar persoanele fizice, persoanele juridice sau formele asociative care dețin animale furajate pe grajd sau au deținut pajiști în chirie/arendă concesiune proprietatea or. Baraolt, fără a pășuna animalele pe acestea.

Persoanele eligibile pentru a participa la licitație sunt obligate să achiziționeze caietul de sarcini, să achite garanția și taxa de participare și să anexeze următoarele documente:

- copie a chitanței care atestă plata taxei de participare la licitație;
- copie a chitanței care atestă plata garanției de participare la licitație;
- copie a cărții/buletinului de identitate – pentru persoane fizice, din care să reieșă că persoana fizică/juridică are domiciliul/sediul în or. Baraolt.
- dovadă că pot asigura o încărcătură de 1,00 UVM/ha pentru suprafețele de pășune propuse a fi concesionate.
- copie a statutului și certificatului unic de înregistrare pentru persoane juridice/forme asociative;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor (pentru formele asociative, copii ale cardurilor pentru toți membrii asociației);
- dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor la bugetul local (certificat fiscal);
- procură autenticată la notar în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant;
- adeverință de la Primăria or. Baraolt privind înscrierea animalelor în registrul agricol;

La cererea de participare se anexează un program de pășunat pentru toată perioada preluării în folosință a suprafeței de pajiști solicitată, întocmit conform prevederilor legale în materie.

Depunerea cererii de înscriere la licitație se primește până, cel târziu, ora 12,00, în ziua premergătoare desfășurării licitației, la Registratura Primăriei or. Baraolt.

Licitația se va desfășura la data de2023 începând cu orele – la sediul Primăriei or. Baraolt.

Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.

Președintele comisiei de licitație va ține cont de art.9, alin 7, indice 3 din OUG nr. 34/2013 - închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor respectiv al

municipiilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.

Licitația se va face prin strigare fiind declarat câștigător cel care oferă prețul cel mai mare.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin doi participanți pentru adjudecarea terenului, licitația se amână.

Licitația se va repeta în aceeași zi din săptămâna următoare, iar dacă se prezintă din nou un singur solicitant, terenul se va atribui acestuia, fără a se mai percepe taxa de participare, dacă a fost înscris și a participat și la licitația precedentă.

Pentru terenul licitat, după adjudecare, comisia întocmește un proces-verbal de adjudecare a licitației, semnat și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În baza acestuia, în termen de 5 zile de la licitație, adjudecătorul se va prezenta pentru întocmirea contractului de închiriere, iar în caz de neprezentare se va pierde garanția de participare la licitație. Terenul se va relicita, iar cel în cauză nu mai poate participa la licitație.

Drepturile și obligațiile părților se vor stabili prin contractul de închiriere.

Notificarea autorității contractante cu privire la contestarea organizării și desfășurării licitației poate fi depusă, în termen de 24 de ore de la adjudecare, la Comisia de licitație și va fi soluționată în termen de 2 zile de la data depunerii acesteia. Pentru terenul care a făcut obiectul contestației, contractul de închiriere se întocmește după soluționarea contestației, de către Comisia de soluționare a contestației.

Adjudecătorul va semna un angajament scris că va respecta profilul terenului și că a luat la cunoștință toate celelalte instrucțiuni care constituie clauze contractuale, nerespectarea acestor clauze ducând la rezilierea contractului.

Terenurile de pășuni care nu au fost adjudecată la prima licitație, vor fi scoasă la o nouă licitație. La a doua licitație pot participa și persoanele fizice, juridice și forme asociative ale crescătorilor de animale altele decât cele prevăzute la instrucțiunile privind desfășurarea licitației, cu respectarea tuturor obligațiilor prevăzute mai sus.

5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A) OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI/LOCATARULUI

Concendentul are următoarele obligații:

- 5.1. De a asigura chiriașului/locatarului o stare corespunzătoare a obiectului închirierii.
- 5.2. De a analiza trimestrial, împreună cu chiriașul, problemele ce privesc obiectul închiriat.
- 5.3. De a informa în scris, chiriașul cu minim 30 zile înaintea oricărei intenții de modificare a condițiilor contractuale.

B). OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI/LOCATARULUI

Chiriașul/locatarul are următoarele obligații:

- 5.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea prin pășunat, eficace, în regim de continuitate și de permanență a terenului (pășunii) ce face obiectul închirierii potrivit obiectivelor stabilite de către concendent.
- 5.2. Chiriașul este obligat să respecte programul de pășunat, Anexa la contract Regulamentul de pășunat
- 5.3. Chiriașul este obligat să realizeze anual pe cheltuiala sa, lucrări de curățare a pășunilor, de eliminare a buruienilor toxice precum și eliminarea excesului de apă, acțiunile sanitare obligatorii.
- 5.4. Chiriașul este obligat să respecte încărcătura de animale 1,00 U.V.M/ha
- 5.5. Chiriașul este obligat să utilizeze fondurile obținute ca sprijin sau subvenție de la stat pentru terenul ce face obiectul contractului de închiriere, pentru lucrări de însămânțare sau întreținere a acestui teren (pășune) și pentru sursele de apă, etc.
- 5.6. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii, în acest sens fiindu-i interzisă subînchirierea sau concesionarea bunului.
- 5.7. Chiriașul este obligat să plătească chiria stabilită de proprietar prin contract.
- 5.8. Pe parcursul exploatarea pășunii, chiriașul va respecta normele de protecția mediului impuse de legislația în vigoare.
- 5.9. Chiriașul este obligat să ridice pe pășuni cel puțin o construcție zoopastorală și să realizeze surse de apă pentru animale.

6. DREPTURILE PROPRIETARULUI/LOCATARULUI

- 6.1. De a încasa chiria aferentă contractului de închiriere atribuită în urma licitației publice.
- 6.2. De a controla activitatea chiriașului în vederea stabilirii modului în care acesta respectă clauzele contractuale.
- 6.3. De a rezilia contractul de închiriere în cazul în care chiriașul nu respectă:
- a) obligațiile prevăzute în contractul de închiriere.
 - b) alte condiții și obligații stabilite prin acte normative.
 - c) în cazul incapacității de plată .
- 6.4. De a diminua suprafața terenului obiect al contractului de închiriere în cazul realizării unor obiective de investiții de către acesta sau de către terți. În această situație, suprafața menționată în contractul de închiriere se va diminua în mod corespunzător, proporțional cu suprafața necesară realizării și punerii în valoare a obiectivelor de investiții.

7. DREPTURILE CHIRIAȘULUI

- 7.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în deplină liniște obiectul închirierii.
- 7.2. Chiriașul are dreptul de a solicita proprietarului orice informații cu privire la obiectul închirierii.
- 7.3. Alte drepturi și obligații stabilite în contractul de închiriere.

8. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

- 8.1. Modalitatea de acordare a închirierii va fi licitația publică, cu strigare, conform O.U.G. nr. 34/2013, H.G. nr. 1046/2013, a OUG 57/2019 și a Codului Civil.
- 8.2. După adoptarea Hotărârii Consiliului Local al or. Baraolt privind aprobarea închirierii, se va proceda la inițierea procedurii de atribuire a contractului de închiriere , conform legislației în vigoare.
- 8.3. Condițiile minime stabilite în prezentul caiet de sarcini se vor completa în mod corespunzător cu cele specifice legislației achizițiilor publice în vigoare la data organizării licitației.

9. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A ÎNCHIRIERII

9.1. Încetarea închirierii prin expirarea duratei .

9.1.1. La termenul de încetare a închirierii, chiriașul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de închiriere și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și liber de orice sarcini, totul conservându-se în procesul verbal de predare –primire.

9.2. Încetarea închirierii prin răscumpărare.

9.2.1. Pentru cazurile de interes public, închirierea poate fi răscumpărată, proprietarul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie prompt, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice, emise de autoritatea locală sau ale Guvernului.

9.2.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrar convenită de semnatarii contractului.

9.3. Încetarea contractului prin retragere.

9.3.1. Închirierea se retrage și contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

9.3.2. Proprietarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale chiriașul, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera în deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

9.4. Încetarea închirierii prin renunțare.

9.4.1. Chiriașul poate renunța la contract în cazul în care, cauze obiective justificate, fac imposibilă realizarea obiectului contractului de închiriere, după verificarea celor semnalate de chiriaș, de către o comisie formată din reprezentanții proprietarului, ai Consiliului Local a or. Baraolt și care împreună cu reprezentanții chiriașului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

9.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să execute integral sau parțial obligațiile.

9.4.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

9.4.4. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întâzieri în executarea contractului.

Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice natură, apărute între părțile contractante în sensul derulării contractului de închiriere se rezolvă pe cale amiabilă, în caz contrar, competența aparține instanțelor judecătorești.

11. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Alte drepturi și obligații ale părților se vor stabili prin contractul de închiriere.

11.2. Proprietarul are dreptul de a verifica prin împuterniciții săi respectarea condițiilor contractuale de către chiriaș și de a hotărî când este cazul continuarea sau retragerea/rezilierea contractului .

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretar,
Dombi Reka Hilda

REGULAMENTUL PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI TRUP DE PĂȘUNE DIN PROPRIETATEA PRIVATĂ A ORAȘULUI BARAOLT

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1: Prezentul Regulament stabilește instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație cu strigare a unei suprafețe de pășune aflate în proprietatea privată a U.A.T. Baraolt, precum și cadrul general privind contractele de închiriere de bunuri proprietate privată, în aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 modificată și completată prin Legea 44/2018.

ART. 2: Contractul de închiriere are ca obiect pășunile aflate în proprietatea privată, cât și a altor categorii de terenuri cu destinație de pășune aflate în proprietatea privată a U.A.T. Baraolt.

ART.3: Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia locatarului, pentru durata de 7 ani, conform O.U.G. nr. 34/2013 și a normelor de aplicare.

ART. 4: (1) Se întocmește dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit și se păstrează atâta timp cât contractul de închiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 7 ani de la data finalizării contractului de închiriere.

(2) Dosarul închirierii trebuie să cuprindă:

- a) Amenajamentul pastoral pentru pajiștile U.A.T. Baraolt
- b) Hotărârea Consiliului Local al U.A.T. Baraolt de aprobare a închirierii;
- c) Anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) Caietul de sarcini;
- e) Documentația de atribuire;
- e) Procesul verbal de adjudecare a licitației însoțite de documentele care au stat la baza acestei decizii (fișa licitatorului);
- f) Contestațiile de anulare a procedurii de atribuire prin licitație, dacă este cazul;
- g) Contractul de închiriere semnat, însoțit de schița de amplasare a pajiștii și suprafața alocată.
- h) Proces – verbal de predare – primire amplasament;

CAPITOLUL II

PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE ÎNȚIERE A ÎNCHIRIERII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

SECȚIUNEA 1 Inițiativa închirierii

ART. 5:

(1) Închirierea are loc ca urmare a solicitării crescătorilor de animale personae fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor, în baza unei cereri depuse de aceștia pentru suprafețele declarate disponibile după ședința publică de atribuire directă sau la inițiativa locatorului. De asemenea derivă și din obligativitatea Primăriei Orașului Baraolt de a pune în aplicare prevederile Amenajamentului pastoral pentru pajiștile U.A.T. Baraolt.

(2) Inițiativa închirierii are loc pe baza Documentației de atribuire:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii; c) nivelul minim al valorii chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea Contractului de închiriere;
- e) durata estimată a închirierii;

SECȚIUNEA a 2-a Procedura de atribuire prin licitație publică

ART. 6 Se stabilesc următoarele proceduri de atribuire a contractelor de închiriere a pășunilor

- a) Licitația publică cu strigare pentru suprafețele de pajiști disponibile
- b) Pășunea se va licita pe trupuri și pe specii de animale.

SECȚIUNEA a 3-a Documentația de atribuire prin licitație publică

ART. 7

(1) Caietul de sarcini se elaborează în conformitate cu prevederile

- a) OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- b) Ordinului nr. 226/235 din 28 martie 2003 pentru aprobarea Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatarea a pajistilor la nivel național, pe termen mediu și lung;
- c) Ordinului 407/2013 pentru aprobarea contractelor – cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, ersonae a al municipiilor;
- d) Ordinului nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiste;
- e) Hotararea nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991;

f) Legea 44/2018 privind modificarea și completarea OG 34/2013

(2) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă următoarele elementele:

- a. informatii generale privind obiectul închirierii
- b. scopul închirierii
- c. obiectul închirierii și condiții privind încheierea contractului
- d. condiții obligatorii privind exploatarea închirierii
- e. durata contractului de închiriere
- f. nivelul minim al valorii chiriei- nivelul minim de pornire al licitației publice
- g. garanția de participare este de 100 lei care se restituie necâștigătorilor
- h. regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii
- i. obligațiile privind protecția mediului și a persoanelor
- j. clauzele referitoare la încetarea contractului de închiriere
- k. contravaloarea caietului de sarcini și a documentației pentru închiriere este de 100 lei.

SECȚIUNEA a 4-a Reguli privind anunțul de licitație publică cu strigare

ART. 8

(1) Se întocmește anunțul de licitație, după aprobarea documentației de închiriere de către locator. Anunțul va fi publicat în presa scrisă județeană și locală, precum și pe site-ul Primăriei Orașului Baraolt.

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elementele:

- 1. Informații generale privind locatorul
- 2. Informații generale privind obiectul închirierii
- 2.1 Procedura aplicată
- 3. Informații privind documentația de închiriere;
 - 3.1. Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de închiriere
 - 3.2. Denumirea și adresa compartimentului din cadrul locatorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de închiriere
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar
- 4. Informații privind cererile de înscriere:
 - 4.1. Data limită de depunere a cererile de înscriere la licitație
- 5. Data și locul la care se va desfășura sesiunea publică de licitație
- 6. Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor

SECȚIUNEA a 5-a ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Primăria Orașului Baraolt, cu sediul în localitatea Baraolt, strada Libertății, nr. 2, jud. Covasna

SECȚIUNEA a 6-a CLAUZE FINANCIARE

Licitația va începe de la suma de prețului minim de 696 lei/ha/an.

Contractul de închiriere va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitație.

CAPITOLUL III DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

SECȚIUNEA a 1-a DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art. 9. Organizarea licitației publice cu strigare. Licitația se va organiza în data de 20 de zile calendaristice de la data apariției anunțului în presă și pe site-ul și afișul Primăriei Orașului Baraolt, iar în primele 15 zile de la apariția anunțului privind data sesiunii publice se primesc cererile de participare la atribuire directă.

Asociațiile participante la licitație vor fi reprezentate de către președinții acestora sau de către un împuternicit cu delegație specială, persoanele juridice vor fi reprezentate de către administratorul firmei sau împuternicitul acestuia prin delegație specială. Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea ședinței de licitație și vor fi soluționate pe loc. Comisia de evaluare și licitație va verifica îndeplinirea calității de licitant și va încheia un proces verbal al ședinței de licitație publice cu strigare, precizând licitanții admiși și respinși și motivele care au stat la baza respingerii. La licitație vor putea participa doar licitanții declarați admiși. Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul-verbal al ședinței; Procesul-verbal al ședinței va fi semnat de către membrii Comisiei de evaluare și licitație și de către participanții la licitație. La cerere se va înmâna câte o copie și participanților; Contestațiile formulate cu privire la modul de desfășurare a licitației se depun la registratura Primăriei Baraolt, în termen de 24 de ore de la data licitației și vor fi soluționate în termen de 24 de ore. Contestațiile vor fi motivate în drept și în fapt arătându-se probele pe care le administreză și motivele de drept pe care se întemeiază. Licitatorul care oferă cel mai mare nivel al chiriei anuale/hectar (cel mai mare preț în lei) va fi declarat câștigător; Comisia de evaluare și licitație va preciza în încheierea procesului-verbal licitantul câștigător; suma cu care s-a adjudecat licitația; cât și identificarea cadastrală a suprafeței. Licitatorul declarat câștigător are obligația ca în termen de 5 zile lucrătoare, să se prezinte la sediul Primăriei Baraolt, în vederea încheierii contractului de închiriere. Contractul de închiriere cu licitantul câștigător se va încheia cu respectarea contractului –cadru, care face parte din documentația de atribuire.

SECTIUNEA a 2-a

Art. 10. Comisia de licitație

Comisia de licitație este alcătuită dintr-un număr de minim 3 membri și un secretar. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se va desemna un supleant. Comisia este alcătuită din reprezentanți ai consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului, numiți în acest scop /dispoziție a Primarului Orașului Baraolt. Președintele și secretarul comisiei sunt numiți de locator la data constituirii comisiei. Secretarul comisiei nu are drept de vot. În comisie poate fi cooptat și un consultant, fără drept de vot, care va sprijini comisia în luarea deciziilor. Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

ART. 11 Membrii Comisiei de licitație, supleanții acestei comisii de asemenea trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, astfel:

- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

- Nu au dreptul să fie implicate în procesul de licitație următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu licitantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre licitanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre licitanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre licitanți;

Membrii comisiei de evaluare și licitație și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a cererilor de înscriere la licitație, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

- În caz de incompatibilitate, președintele Comisiei de evaluare și licitație îl va sesiza de îndată pe locator despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

ART. 12 Supleanții participă la ședințele Comisiei de evaluare și licitație numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

ART. 13 Atribuțiile Comisiei de licitație sunt:

- a) analiza cererilor și a documentelor depuse de către licitant;
- b) întocmirea fișei licitatorului cuprinzând cererile licitanților;
- c) întocmirea proceselor-verbale după licitație;

ART. 14

(1) Comisia de evaluare și licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. (2) Comisia de evaluare și licitație adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de licitație și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

SECTIUNEA a 3-a

Art.15. Comisia de solutionare a contestațiilor

Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr impar de membri. Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se poate desemna un supleant. Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului. Componența comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor sunt numiți prin dispoziția primarului. Președintele comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre reprezentanții comisiei. Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre membrii comisiei. Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor. Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre situațiile prevăzute mai jos, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate: a) dacă acestia, au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părți;

b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează;

c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri material sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje.

În exercitarea atribuțiilor sale, comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în conformitate cu legislația în vigoare.

CAPITOLUL IV

PROCEDURA DE REPETARE A LICITAȚIEI

Procedura licitației se va repeta în următoarele situații:

a) dacă licitantul câștigător nu s-a prezentat în termen de 5 zile lucrătoare pentru încheierea contractului de închiriere

b) este exclus de la această rundă de licitație, licitantul desemnat câștigător din prima licitație care s-a aflat în una din situațiile de la pct. a)

c) dacă după încheierea licitației se constată că au rămas suprafețe de pajiște neatribuite.

Regulament
privind organizarea pășunatului precum și exploatarea pășunilor
proprietatea orașului Baraolt

CAPITOLUL I
PRINCIPII GENERALE

Art.1 : Prevederile prezentului regulament stabilesc drepturile și obligațiile deținătorilor de animale privind regimul de pășunat precum și reguli de exploatare a pajistilor și a pășunilor, proprietatea orașului Baraolt.

Art.2 : Regulamentul stabilește obligațiunile deținătorilor de animale, persoane fizice și juridice care au domiciliul sau reședința în or. Baraolt, privind înregistrarea animalelor deținute în gospodărie la Registrul agricol din cadrul Primăriei, precum și alte drepturi și obligațiuni legate de deținerea animalelor.

CAPITOLUL II
ORGANIZAREA PĂȘUNATULUI

Art.3 : Pășunatul se execută sub formă organizată. Orice altă formă de deținere a animalelor se consideră pășunat clandestin și contravine prevederilor prezentului regulament.

Art.4 :

(1) Pășunatul se efectuează pe pășunile aflate în proprietatea privată/publică a or. Baraolt, pe baza unui contract de pășunat care este întocmit conform prevederilor legale în materie și a prezentului regulament.

(2) Pe baza solicitărilor bine justificate, cu aprobarea Primăriei or. Baraolt se poate organiza pășunatul și pe fânețele neutilizate pentru cosit, dacă există acordul în scris al proprietarilor, iar efectivul de animale nu depășește limitele stabilite de lege, adică echivalent cu o vacă furajeră la hectar.

(3) Pe tot timpul anului este interzis pășunatul în afara amplasamentului stabilit prin contractul de pășunat.

Art.5 : Deținătorii de bovine, ovine, caprine și cabaline pot solicita pentru sezonul de pășunat terenuri din pășunile proprietatea or. Baraolt în limita suprafețelor de pășune disponibilă.

Art.6 : Solicitarea terenurilor pentru pășunat se efectuează de către crescătorii de animale din cadrul colectivității locale persoane fizice/juridice, pe bază de cerere însoțită de documente care să ateste că animalele deținute pentru care solicită pășune sunt înscrise în RNE și Registrul Agricol din cadrul Primăriei or. Baraolt, precum și alte documente solicitate prin caietele de sarcini aferente procedurii de închiriere/concesionare.

Art.7 : (1) Solicitarea trebuie depusă în scris la Primăria or. Baraolt până la data de 01 martie al anului în care se organizează pășunatul.

(2) : În cazul închirierii de terenuri de la proprietari particulari și composesorate, la solicitarea depusă la Primărie se va anexa contractul încheiat cu proprietarii terenurilor, care va hotărâ cu privire la autorizarea/permiterea pășunatului și condițiile ce trebuiesc îndeplinite.

Art.8 : Pe baza actelor depuse și după verificarea acestora se va dispune cu privire la închirierea/concesionarea suprafețelor de pășune disponibile.

Art.9 : Sezonul de pășunat începe de la 24 aprilie și se desfășoară până la 30 octombrie pentru pășunile de ses (150 zile).

Art.10 Părăsirea locului desemnat pentru pășunat este interzisă înainte de data 15 octombrie al anului în curs, cu excepția următoarelor cazuri:

a) În cazul în care datorită secetei, pe trupul de pășune stabilită în contract, se manifestă lipsa de apă și a hranei, cu anunțarea în prealabil a Primăriei or. Baraolt.

Art.11 : Este interzis pășunatul pe toată durata a anului pe fânețele și culturile agricole, pe tot teritoriul orașului Baraolt.

Art.12 : Nerespectarea prevederilor prezentului regulament constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor legale sau a celor prevăzute în capitolul V din prezentul Regulament.

CAPITOLUL III OBLIGAȚIILE DEȚINĂTORILOR DE ANIMALE

Art.13 Deținătorii de animale, persoane fizice și persoane juridice, sunt obligați :

- a) să înregistreze la Registrul agricol din cadrul Primăriei or. Baraolt efectivele de animale;
- b) să actualizeze datele declarate la Registrul agricol în cazul în care s-a schimbat numărul efectivelor de animale;
- c) să înregistreze animalele conform prevederilor legale în materie
- d) să efectueze pășunatul numai pe terenul deținut în baza contractului de închiriere/concesiune.
- e) să nu lase nesupravegheate animale pe pășune;
- f) să achite amenda în cazul în care animalul din proprietatea sa a fost găsit în afara terenului desemnat pentru pășunat, în interval de 48 ore.
- g) să încheie contract de pășunat cu deținătorii pășunilor, conform prevederilor legale și a prezentului Regulament, în baza Contractului – model care constituie Anexă la Regulament;
- h) să respecte întocmai prevederile referitoare la sezonul de pășunat și amplasamentul de pășunat;
- i) răspunde material pentru pagubele produse de animalele lăsate la grija lui;
- j) răspunde material pentru pagubele produse de animale din neglijența angajaților săi;
- k) răspunde material pentru integritatea și sănătatea animalelor lăsate la grija lui;
- l) are obligația să efectueze lucrări de îmbunătățiri pe trupurile de pășune primite în administrare după cum urmează:
 - curățirea suprafețelor de pășuni de buruieni
 - nivelarea musuroaielor
 - strângerea pietrelor și a resturilor vegetale de pe pășunea închiriată
 - schimbarea cosarelor din trei în trei zile, dacă este cazul
 - crearea de surse de apă pentru adaparea animalelor
- m) să nu utilizeze pesticide și fertilizanți chimici pe pășunile închiriate;
- n) să utilizeze gunoiul de grajd doar până la echivalentul a 30 kg azot substanță activă
- o) să nu are sau să discuiască pajistile închiriate;
- p) să nu realizeze însămânțări de suprafață sau supraînsămânțări decât cu specii din flora locală în situația în care porțiuni de pajisti se degradează sau sunt afectate accidentale;
- r) pășunile inundate nu vor fi pășunate mai devreme de 2 săptămâni de la retragerea apelor;
- s) să nu ardă pajistile decât cu acordul autorității competente pentru protecția mediului;
- s) să evite și să distrugă vegetația nedorită.

CAPITOLUL IV OBLIGAȚIILE PRIMĂRIEI OR. BARAOLT

Art.14 : Să acorde crescătorilor de animale din cadrul colectivității locale, persoane fizice/juridice (domiciliul/sediul în or. Baraolt sat Miclosoara și sat Racoșul de Sus) posibilitatea de a participa la licitațiile organizate pentru punerea în valoare a pășunilor proprietatea or. Baraolt.

Persoanelor fizice, juridice și forme asociative ale crescătorilor de animale altele decât cele prevăzute la art.14, alin (1), acordă posibilitatea de a participa la a doua licitație cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute mai sus.

Art.15 : Să acorde sprijin prin compartimentul agricol de specialitate în evaluarea pagubelor produse de animale.

Art.16 : Să aplice sancțiuni împotriva celor care nu respectă prevederile legale în materie și ale prezentului Regulament.

CAPITOLUL V SANȚIUNI ȘI CONTRAVENȚII

Art.17 : În spiritul prezentului Regulament constituie contravenții și următoarele fapte, pe lângă cele prevăzute în legislația în materie (OUG nr.34/2013) :

- a) nerespectarea amplasamentului stabilit pentru pășunat prin contractul de pășunat;

- b) părăsirea amplasamentului stabilit înainte de data stabilită prin prezentul Regulament si contractul de închiriere/concesiune, fără acordul Primăriei or. Baraolt
- c) acceptarea în turme a animalelor străine (din afara or. Baraolt) fără aprobarea autorităților locale;
- d) lăsarea nesupravegheată a animalelor pe terenurile cultivate;
- e) neprezentarea si nedeclararea pentru identificarea, individualizarea si înregistrarea animalelor;
- f) efectuarea păsunatului cu un efectiv mai mare decât cel stabilit în contractul de păsunat.

Art.18 : Comiterea faptelor prevăzute la art.17 din prezentul regulament se sancționează cu amenda de la 500 lei la 1.000 lei pentru persoanele fizice, respectiv cu amenda de la 2.000 lei la 5.000 lei pentru persoane juridice.

Art.19 : Constatarea contravențiilor prevăzute în legislația în materie (OUG nr.34/2013, Legea nr.61/1991, republicată, etc), precum si a celor stabilite prin prezentul Regulament se face de către agenți ai Poliției Locale or. Baraolt în baza atribuțiilor de serviciu si de către persoane din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului, împuternicite în acest scop.

Art.20 : Prevederile acestui capitol se completează în mod corespunzător cu prevederile O.G. nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII FINALE SI TRANZITORII

Art.21 : Prezentul Regulament se completează în mod corespunzător cu dispozițiile legale în materie si poate fi modificat prin hotărâre a consiliului local.

Presedinte de sedință,

Contrasemnează,
Secretar,
Dombi Reka Hilda

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
ORAȘUL BARAOLT
Nr./data

ANEXA nr.4
la Documentația de atribuire

CONTRACT-CADRU
de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul
public sau privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor
Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

1. Între Comuna/Orașul/Municipiul, adresa, telefon/fax, având codul de înregistrare fiscală, cont deschis la, reprezentat legal prin primar, 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 exploatașilor (RNE)/...../....., contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, cu funcția de, în calitate de locatar la data de,
la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.), în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei/Orașului/Municipiului 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/privat al comunei, orașului, respectiv al municipiului pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlăua, în suprafață de ha, (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale 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 care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului:;
b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului 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:;
c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului:.....
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 cu data semnării prezentului contract.
2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială, 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 5 ani prevăzut de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

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. (2²) 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 prin în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.
3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 23.04.2021 și 70% până la data de 30.09.2021 .
4. 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.
5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

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 locatorului:

- a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și 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 0,1 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 0,1 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;
- 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 locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen;
- m) să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n) să plătească 30% din prima de asigurare.

4. Obligațiile locatorului:

- 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

Locatorul răspunde de: după încheierea Contractului de închiriere responsabilitățile de mediu revin locatarului.

Locatarul răspunde de: îndeplinirea tuturor responsabilităților de mediu prevăzute în documentația de atribuire a Contractului precum și în legislația specifică aflată 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 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 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;
- 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.

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 decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de (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 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/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 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 exemplare, din care, astăzi,, data semnării lui, în Primăria

LOCATOR

Consiliul Local

Primar: dl

Vizat de secretar,

LOCATAR

.....

.....

Prevederile prezentului contract-cadru constituie condiții minime obligatorii care trebuie respectate la încheierea contractelor, acestea putând fi completate în funcție de situația de fapt. _____

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
ORAȘUL BARAOLT
Nr./data

CONTRACT-CADRU
de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul
public sau privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor
Încheiat astăzi2023

I. Părțile contractante

1. Între **Orașul Baraolt** cu sediul în Baraolt, str. Libertății, nr. 2, telefon/fax 0267.377.507 având codul de înregistrare fiscală 4404788 cont deschis la Trezoreria Orașului Baraolt, reprezentat legal prin Primar **BENEDEK-HUSZAR JANOS** în calitate de locator, și:

2. **DEAK GASPARG KLARA**, cu exploatarea*) în localitatea Racoșul de Sus, str. nr. 28 bl., sc., et., ap., județul Covasna având CNP **2750204140011**, nr. din Registrul național al exploatareilor (RNE) **..RO0635080190**, contul nr., deschis la, telefon n calitate de locatar la data de 17.05.2021

la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.) Primăria orașului Baraolt în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 333 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Orașului Baraolt de aprobare a închirierii nr. 24/2021 s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul public/privat al comunei, orașului, respectiv al municipiului pentru pășunatul unui număr de animale din specia vaci de lapte situată în blocul fizic, tarlăua **T 3-P113** în suprafață de 12,49 ha, (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale 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 care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: suprafața închiriată;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului 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;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului

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 cu data semnării prezentului contract.

2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială, 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 5 ani prevăzut de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de **696** 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. (2²) 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, sumă care va fi actualizat cu rata inflației.
2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.
3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30.05.2023 și 70% până la data de 30.09.2023 .
4. Întârzierea la plată a 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 încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

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 locatorului:

- a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și 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 0,1 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 0,1 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;
- 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 locatorului, 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 concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n) să plătească 30% din prima de asigurare.

4. Obligațiile locatorului:

- 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

Locatorul răspunde de: după încheierea Contractului de închiriere responsabilitățile de mediu revin locatarului.

Locatarul răspunde de: îndeplinirea tuturor responsabilităților de mediu prevăzute în documentația de atribuire a Contractului precum și în legislația specifică aflată 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 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 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.

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 decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de (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 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 valabilă 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 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 exemplare; din care, astăzi,, data semnării lui, în Primăria Orașului Baraolt.

LOCATOR

PRIMAR

BENEDEK- HUSZÁR JÁNOS

Contabil,
Pal Ilona

Biroul juridic
Vagasi Andras

LOCATAR

.....