

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA ALMAȘU
PRIMAR
4451/18.08.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin încredințare directă sau prin licitație publică a unor suprafețe de pajiște proprietate privată a comunei Almașu

Consiliul Local al Comunei Almașu, Județul Sălaj, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre;
- referatul de aprobare al primarului comunei Almașu;
- raportul compartimentului de specialitate ;
- avizul consultativ al comisiei de specialitate din cadrul consiliului local;
- Ordinul nr. 117 din 05.11.2015 al Prefectului județului Sălaj privind trecerea în proprietatea privată a comunei Almașu a suprafeței de 15 110 557 mp pășune, situată în extravilanul comunei Almașu, județul Sălaj;
- faptul că interesul public impune valorificarea bunurilor care aparțin domeniului privat și că respectarea legilor în vigoare impune, de asemenea, respectarea unor proceduri de valorificare a acestor bunuri;
- faptul că organizarea unei licitații publice este un criteriu transparent, concurențial și legal pentru încredințarea unei pajiști către o persoană fizică sau juridică, în condițiile în care solicitanții de pajiște nu ajung la un acord privind modul de repartizare prin încredințare directă a pajiștilor libere de contract;
- faptul că există suprafețe mari de pajiște acoperite de vegetație forestieră, aceste pajiști necesitând cheltuieli mari pentru aducerea lor la destinația inițială, acest aspect motivând prețul scăzut al chiriei pentru aceste suprafețe;
- faptul că suprafețele de pajiște fără vegetație forestieră nu pot fi închiriate, excluzându-le pe cele care necesită ample lucrări de curățare;
- faptul că prețul maximal al contractului nu poate fi impus de către autoritățile administrației publice centrale unităților administrativ-teritoriale, aspect care le-ar încălca acestora din urmă dreptul de proprietate compus din ius utendi, ius fruendi și ius abutendi, fapt recunoscut și de către Curtea Constituțională a României prin mai multe decizii, dintre care Decizia nr.870/2007 referitoare la admiterea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1, art. 4 alin. (1), art. 5 alin. (1) și art. 8 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 110/2005 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, decizie în care a reținut și că „ prin înlăturarea posibilității autorităților publice locale de a dispune în mod liber de bunurile aflate în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale, în sensul de a opta sau nu pentru vânzarea acestora, se încalcă în mod vădit dreptul unităților administrativ-teritoriale de exercitare a prerogativei dispoziției, ca atribut ce ține de esența dreptului de proprietate. Așa fiind, Curtea constată că normele ce fac obiectul excepției aduc atingere dispozițiilor constituționale cuprinse în art. 44 alin. (1) teza întâi privind garantarea dreptului de proprietate privată”;

- O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, din care rezultă că utilizarea pajiștilor comunale se face de către membrii colectivității locale;
- Ordinul comun nr. 407/2051/2013 al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129 alin. (6) lit. b) raportat la art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 139 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă închirierea prin încredințare directă sau prin licitație publică deschisă cu strigare a unei suprafețe de 106,90 de hectare de pajiște situată în extravilanul localității Sfăraș.

Art. 2.- Procedura de încredințare prin licitație publică se va aplica doar în situația în care nu se va ajunge la un acord între solicitanții de pajiște cu privire la modul de repartizare a pajiștilor prin încredințare directă.

Art.3.- Suprafața prevăzută în contract va fi diminuată sau majorată prin act adițional în funcție de clarificările ce vor apărea ca urmare a lucrărilor de cadastru sistematic.

Art. 4.- Durata contractului de închiriere va fi de 7 ani, cu posibilitatea de prelungire pentru încă 3 ani prin hotărâre de consiliu.

Art. 5.- Nivelul chiriei va fi de 300 de lei/ha/an pentru suprafața de pajiște declarată la A.P.I.A. și de 50 de lei/ha/an pentru restul suprafeței de pajiște prevăzută în contract.

Art. 6.- Se împuternicește primarul comunei Almașu să semneze contractul de închiriere și să clarifice ulterior eventualele diferențe în plus sau în minus ale suprafețelor sus-menționate în baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate al comunei Almașu sau al terților.


Art. 7.- Se aprobă Caietul de sarcini conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8.- Se aprobă Contractul de închiriere pentru suprafețele de pajiște deținute de Comuna Almașu conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9.- Hotărârea se comunică la :

- prefectul Județului Sălaj;
- primar;
- dosar ședința de consiliu;
- compartimentul de contabilitate;
- compartimentul de taxe și impozite;
- se afișează la sediul primăriei.

PRIMAR,
GÁL-MÁTÉ ISTVÁN



CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică a unor suprafețe de pajiște proprietate
privată a comunei Almașu

1.Denumirea și sediul autorității administrației publice locale care organizează
licitația publică deschisă cu strigare:

Denumirea autorității publice locale care organizează licitația: COMUNA ALMAȘU
Sediul: localitatea Almașu, nr. 144, județul Sălaj
Nr. de telefon/fax: 0260/626609

2.Obiectul, durata și scopul închirierii:

- 2.1. Obiectul închirierii îl constituie terenurile având categoria de pajiște, terenuri proprietate a comunei Almașu.
- 2.2.Terenurile se închiriază pentru o perioadă de 7 ani, cu destinația de pășune pentru animale, cu posibilitatea de prelungire cu încă 3 ani prin hotărâre de consiliu local.

3. Condiții de desfășurare a procedurii de închiriere:

- 3.1.Procedura de atribuire a închirierii pajiștilor în situația în care nu au fost încredințate direct este licitația publică deschisă cu strigare.
- 3.2.La licitație pot participa persoane juridice sau fizice având sediul sau domiciliul în comuna Almașu. Prin excepție, în cazul posesorilor reprezentând colectivitatea locală, nu este obligatoriu ca sediul acestora să fie în comuna Almașu.
- 3.3. Prețul de pornire al licitației este de 300 lei/ha/an.Pentru pajiștea pentru care nu se va depune cerere la A.P.I.A., prețul închirierii rămâne la nivelul de 50 de lei/ha/an.
- 3.4.Taxa de participare la licitație este de 100 de lei și se va depune la casieria primăriei Almașu.

4.Organizarea licitației:

- 4.1.Licitația se va desfășura la sediul primăriei, în sala de ședințe a consiliului local, la data și ora specificate în anunțul de licitație.

- 4.2. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni, la ora stabilită, și va declara licitația deschisă. Licitatia se va desfășura prin citirea participanților înscriși și se vor anunța cererile respinse și motivele.
- 4.3. Licitatia se va desfășura și în situația în care se prezintă numai un ofertant, care oferă prețul de pornire stabilit prin hotărâre a consiliului local al comunei Almașu.
- 4.4. Dacă nu există participanți la licitație, aceasta se va relua după 10 zile, în aceleași condiții.
- 4.5. Pasul de licitație este de 10 lei/ha/an.
- 4.6. Este desemnat câștigător ofertantul care după 3 strigări consecutive a oferit prețul cel mai mare.
- 4.7. Contractul de închiriere se va încheia în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data adjudecării, în caz contrar licitația se consideră anulată, urmând a fi reluată la o dată ulterioară. Ofertantul adjudecător din culpa căruia nu s-a semnat contractul de închiriere, în termenul stabilit, nu va fi admis la o nouă licitație.

5. Condiții de participare:

5.1. Participanții la licitație vor depune la registratura primăriei următoarele acte:

1. CERERE

2. DOVADA DEȚINERII ÎN PROPRIETATE DE ANIMALE (ADEVERINȚĂ DE LA MEDICUL VETERINAR)

3. CERTIFICAT FISCAL PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE, IAR ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ DE LA ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE

4. DOVADA CARE ATESTĂ FORMA JURIDICĂ A SOLICITANTULUI (CERTIFICAT DE ÎNMATRICULARE SAU CERTIFICAT CONSTATATOR ELIBERAT DE REGISTRUL COMERȚULUI PENTRU PERSOANE JURIDICE SAU COPIE ACT DE IDENTITATE PENTRU PERSOANE FIZICE) + ACT DE IDENTITATE PENTRU ADMINISTRATOR ȘI DOVADA CALITĂȚII SALE

5. TAXĂ DE PARTICIPARE DE 100 LEI CARE SE DEPUNE LA CASIERIA PRIMĂRIEI.

6. Dispoziții finale:

6. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

PRIMAR,

GÁL-MÁTÉ ISTVÁN



ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA ALMAȘU
PRIMAR
NR. _____ DIN _____

CONTRACT

de închiriere pentru suprafața de _____ ha de pajiște proprietate privată a
Comunei Almașu situată în localitatea _____

Încheiat astăzi _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1.- Părțile contractante sunt:

1.COMUNA ALMAȘU, cu sediul în localitatea Almașu, nr. 144, județul Sălaj, telefon/fax 0260626609., având codul de înregistrare fiscală 4637619, contul nr. _____, cont deschis la Trezoreria Zalău, reprezentată legal prin primar GÁL-MÁTÉ ISTVÁN, în calitate de locator, și:

2. _____ cu exploatarea*) în localitatea _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, având CNP/CUI _____, nr. din Registrul național al exploatațiilor (RNE) _____ / _____ / _____, contul nr. _____, deschis la _____, telefon/ fax _____ domiciliul/reședința în localitatea _____ comuna Almașu, județul Sălaj, reprezentat prin _____, cu funcția de _____, în calitate de locator,

*) În cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatațiilor membrilor formei asociative.

la data de _____,

la sediul locatorului, respectiv în localitatea Almașu, nr. 144, județul Sălaj, în temeiul prevederilor **Codului civil**, al prevederilor art. 129 **alin. (6)** lit. b) din Codul administrativ, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Almașu de aprobare a închirierii nr. 70 din 24.08.2023, au încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2- Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii proprietate privată a COMUNEI ALMAȘU pentru pășunatul unui număr de _____ animale din specia _____, pajiște situată în blocurile fizice nr. _____, nr. _____ și nr. _____, în suprafață de _____ ha, așa cum rezultă din

schita anexată care face parte din prezentul contract, întreaga suprafață fiind înscrisă în CF nr. _____ a comunei Almașu, nr. cadastral _____, precum și, după caz, în apropierea acestor blocuri fizice.

Art.2.1- Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de cel mult 30 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

Art 2.2. -Obiectivele locatarului sunt:

- a) menținerea suprafeței de pajiște;
- b) realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;
- c) creșterea producției de masă verde pe hectar de pajiște.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3.-Durata închirierii este de 7 ani, începând cu data de ----- și până la data de --- -----, cu posibilitatea de prelungire cu încă 3 ani prin hotărâre de consiliu local.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4- Prețul închirierii este de 300 lei/ha/an pentru pajiștea declarată la A.P.I.A. și de 50 de lei/ha/an, preț care se va actualiza anual cu rata inflației și la care se va adăuga taxa pe teren potrivit codului fiscal.

Art. 4.1.- În fiecare an din perioada contractuală, după finalizarea campaniei de depunere a cererilor la A.P.I.A., părțile vor încheia un act adițional în termen de cel mult 60 de zile calendaristice de la data încheierii campaniei, act adițional în care se va stabili prețul închirierii pentru anul în curs.

Art. 4.2.-Suma datorată pentru închiriere se va plăti prin ordin de plată în contul comunei Almașu deschis la Trezoreria Zalău sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

Art. 4.3.- Plata chiriei se face până în data de 20 decembrie a fiecărui an pentru anul în curs.

Art. 4.4.- Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1 % / zi de întârziere din suma datorată.

Art. 4.5.- Neplata chiriei până la data de 31 martie a anului următor pentru anul precedent conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5- Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

Art. 5.1-Drepturile locatarului:

- a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar;verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului;
- 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.

Art. 5.2.- Obligațiile locatarului:

- a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract conform cerințelor A.P.I.A.;
- b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract; subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) să plătească chiria la termenul stabilit;
- d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- e) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
- g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- h) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- 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 suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- m) să respecte regimul silvic;
- n) să curățe pajiștea împădurită în cotă de 1/7/an, astfel încât la sfârșitul perioadei contractuale pajiștea împădurită să fie curată, conform cerințelor A.P.I.A.: neîndeplinirea acestei obligații va conduce la excluderea pe viitor de la participarea la o nouă licitație de închiriere a pajiștilor comunei Almașu sau de la procedura încredințării directe.

Art. 5.3.- 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;
- e) să asigure exploatarea și valorificarea materialului lemnos supus regimului silvic de pe suprafețele de pajiște împădurită, cât și a resturilor rezultate din exploatare.

Art. 5.4.- Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți: Locatorul răspunde conform prevederilor legale în materie.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 6.- Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 6.1.- 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.

Art. 6.2.-Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VII. LITIGII

Art. 7- 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. 7.1.- Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8.-Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;
- b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- g) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- i) în cazul vânzării animalelor de către locatar;
- j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;
- l) în cazul în care COMUNA ALMAȘU va fi obligată să retrocedeze pajiștea unor persoane îndreptățite.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art. 9.- 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.

Art. 9.1.- 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.

Art. 9.2.- Dacă în termen de 30 de 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. 9.3.- În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

X. NOTIFICĂRI

Art. 10.- 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.

Art. 10.1.- 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.

Art. 10.2.- Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

Art. 10.3.- Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11.- Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art. 11.1.- Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 11.2.- Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

Art. 11.3.- 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.

Art. 11.4.- Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 11.5.- Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de două exemplare, din care câte unul pentru fiecare parte, astăzi, _____, data semnării lui, în Primăria comunei Almașu.

LOCATOR,
COMUNA ALMAȘU
PRIN PRIMAR,
GÁL-MÁTÉ ISTVÁN

LOCATAR,

PRIMAR,

GÁL-MÁTÉ ISTVÁN

