

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ a **Ionascu Mihai Cristian**, cu domiciliul/sediul in loc. Mihail Kogalniceanu, str. Frunzelor nr. 6, com. Mihail Kogalniceanu, jud. Tulcea, avand **CNP/ CUI 5040930360068**, va rog sa-mi aprobati prezenta cerere prin care solicit rezilierea de comun acord a contractului-cadru de inchiriere izlaz nr. **20/5348/7411/20.05.2025**, in suprafata de **3,05 ha** incepand cu data de **01.03.2026** .

Va multumesc !

Data 11.02.2026

Semnatura,



PRIMĂRIA
Com. Mihail Kogălniceanu
Jud. Tulcea
Intrare Nr. <u>20/5348/744</u>
Ziua <u>20</u> Luna <u>05</u> Anul <u>2025</u>
Anexe

JUDETUL TULCEA  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
MIHAIL KOGALNICEANU

Anexa nr 3  
la HCL nr. 61/06.05.2025

### CONTRACT-CADRU

de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în proprietatea privată a comunei  
Mihail Kogălniceanu

Încheiat astăzi 20.05.2025

#### I. Părțile contractante

1. Între UAT comuna *Mihail Kogălniceanu*, adresa loc. *Mihail Kogălniceanu*, str. *Mihail Eminescu*, nr. 94, comuna *Mihail Kogălniceanu*, județul *Tulcea*, Tel.: *0240 / 563001*, Fax: *0240 / 563177*, având codul de înregistrare fiscală *4508770*, cont deschis la trezoreria Tulcea, reprezentat legal prin primar *Nicolae ARNAUTU*, în calitate de

locator, și

2. *Ionascu Mihai Cristian* cu exploataja<sup>\*)</sup> în localitatea *Mihail Kogălniceanu*, str. *Frunzelor* nr. 6, bl. *...*, sc. *...*, et. *...*, ap. *...*, județul *Tulcea*, având CNP *5040930360068*, nr. din Registrul național al exploatațiilor (RNE) *RO1608860425*, contul nr. *.....*, deschis la *.....*, telefon *0759389171*, fax *.....*, reprezentată prin *.....*, cu funcția de *...*, în calitate de locatar,

<sup>\*)</sup> În cazul formai asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatațiilor membrilor formei asociative.  
la data de *.....*, la sediul locatorului.

În temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei *Mihail Kogălniceanu* de aprobare a închirierii nr. 39 din 26.03.2025, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

#### II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea izlazului comunal (pășune + arabil) aflat în proprietatea privată a comunei *Mihail Kogălniceanu* pentru pășunatul unui număr de 74 animale din specia *caprine*, situată în blocul fizic *...*, tarlăua 26, parcela 210, lot ... în suprafață de 3,05 ha, identificată prin număr cadastral 31016 și în 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:

- bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: – terenul – izlazul și construcțiile, după caz;
- 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;

c). bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului: utilaje, unelte, alte bunuri mobile.

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatarului sunt:

a) menținerea suprafeței de pășiște;

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 pășiște.

### **III. Durata contractului**

1. Durata închirierii este de **7 ani**, respectiv de la data semnării contractului de către ultima parte, până la data de ..... cu posibilitatea prelungirii acestuia prin act adițional, în condițiile legii, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv **15 aprilie- 30 noiembrie** a fiecărui an.

2. Durata închirierii poate fi prelungită prin act adițional, **la cererea scrisă a utilizatorului adresată locatarului, cu 30 de zile anterior expirării duratei pentru care a fost încheiat contractul**, prin acordul expres al părților, convenit prin act adițional, în condițiile legii, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 ani prevăzut la art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare.

### **IV. Prețul închirierii**

1. Prețul închirierii este de **240 /ha/an**, stabilit cu respectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de 732 lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Mihail Kogălniceanu, deschis la Trezoreria mun. Tulcea, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: **50% până la data de 30 lunie a anului în curs și 50% până la data de 30 noiembrie a anului în curs.**

4. Pentru plata cu întârzieri a chiriei se vor calcula majorări de întârziere de 1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună.

5. **Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.**

6. Chiria pentru următorii ani, se va actualiza anual cu indicele de inflație stabilit de către Institutul National de Statistică, prin act adițional.

### **V. Garanție de bună executie**

La data semnării contractului locatarul va constitui garanție de buna executie, în quantum de 5% din valoarea contractului ce urmează a fi atribuit.

Garanția de bună executie a contractului se constituie de către contractant în scopul asigurării autorității contractante de îndeplinirea corespunzătoare a contractului și se va plăti în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării contractului .

La încetarea contractului de închiriere garanția de bună execuție se va restitui în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea contractului.

## **VI. Drepturile și obligațiile părților**

### **1. Drepturile locatarului:**

a) 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 izlaz închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:

- la sesizarea oricarei persoane sau institutii abilitate;

- din proprie inițiativă, semestrial sau ori de câte ori este cazul.

b) să predea pizlazul 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 deșeurile aferente, conform legislației în vigoare;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe izlaz;

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

### **3. Obligațiile locatarului:**

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze/cesioneze 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 izlazului;

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 atingerea termenului;

m) să restituie locatorului suprafața de izlazul 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;

o) sa realizeze anual curatarea musuroaielor, combaterea buruienilor și a plantelor dăunătoare, nivelare și fertilizare cu gunoi de grajd pe hectar în condițiile amenajamentului pastoral al comunei Mihail Kogălniceanu;

p) sa respecte și sa aplice prevederile Amenajamentului Pastoral al comunei Mihail Kogălniceanu.

q) să vizeze anual contractul de închiriere la Primăria comunei Mihail Kogălniceanu, *lipsa vizei anuale conducând la rezilierea contractului.* În vederea obținerii vizei, anual, locatarul are obligația să depună o solicitare până la *15 martie a fiecărui an*, însoțită de o situație centralizatoare, extrasele RNE, adeverința de la Registrul Agricol și alte documente doveditoare din care să reiasă că deține în folosință un efectiv de animale al cărui nr. De UVM -uri este conform celui prevăzut în contract. Totodată va depune o declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că efectivul de animale declarat anual, nu face obiectul unor contracte în derulare și nici nu vor face obiectul altor contracte pe perioada anului curent până la expirarea contractului și alte documente în baza cărora se vor actualiza datele comunicate în anul anterior (nr. De animale, categoria, vârsta, numele persoanelor care lucrează la stână, contractele încheiate cu aceștia etc.) În cazul în care efectivul de animale este mai mic decât cel necesar pentru pășunea închiriată, se va rezilia contractul, urmând a fi demarată o nouă procedură de atribuire a suprafeței de pășune, conform legislației în vigoare.

#### *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 locatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului;

d) să constate și să comunice locatorului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

#### *VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți*

Locatorul răspunde de:-

Locatorul răspunde de:

- respectarea normelor de protecție a mediului pe suprafața ce formează obiectul prezentului contract;

- respectarea legislației privind deșeurilor vegetale rezultate din întreținerea izlazului în locurile de depunere stabilite conform dispozițiilor legale în vigoare, precum și respectarea legislației privind depozitarea deșeurilor pe suprafețele închiriate;

- să nu ardă și să nu permită arderea deșeurilor vegetale rezultate din întreținerea pășunii, responsabilitatea revenindu-i integral.

#### *VIII. 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.

#### *IX. 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.

#### **X. Închirierea 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 imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

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

h) în cazul vânzării animalelor de către locatar;

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

j) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.

#### **XI. 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 decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 30 (zile) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

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

#### **XII. Notificări**

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

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

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

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

### XIII. Dispoziții finale

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

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

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

4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

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

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care unul pentru locatar iar celalalt pentru locator, astăzi 05.2025..... data semnării lui, la sediul Primăriei comunei Mihail Kogălniceanu

LOCATOR,  
COMUNA MIHAIL KOGĂLNICEANU



PESEDINTE COMISIE: DI Nicolae ARNAUTU – primarul comunei

LOCATAR,

Membrii: DI Bogdan-Liviu DAVID – inspector principal Executari silite

Dra Cristina-Liliana CROITORU – inspector asistent Registrul agricol

Dra Cristina GRIGORE- consilier local

Dna Paula FANARU- consilier local