

CONTRATTO DI CONDIVISIONE DI TERRENI E COLTURA AGRICOLA (contratto di subappalto (o sub affitto) di terreni e coltura agricola)

Stipulato tra,

A. La [inserire nome e dati dell'azienda] di seguito denominata "Prima Parte"

e

B. [inserire il nome completo e altri dati della persona], di seguito denominato "la seconda parte"

CONSIDERANDO CHE (PREMESSO)

- La prima parte ha ottenuto un terreno agricolo a Peshkopi, in Albania, e sta realizzando una piantagione di bambù [inserire il nome della cultivar (s)] di [inserire la superficie della piantagione].
- La prima parte desidera concedere in locazione determinate aree di questa piantagione alla seconda parte e allo stesso tempo la seconda parte desidera lasciare che la prima parte responsabile della coltivazione, della cura, della raccolta dei prodotti e del commercio del terreno di subaffitto e condividere il profitti.

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1. La prima parte affitta alla seconda parte un'area di [inserire la superficie dell'area subaffittata] situata a Peshkopi, Albania, parte indivisa della proprietà [inserire n. e altri dati della proprietà].
2. La seconda parte pagherà un prezzo totale di noleggio e servizio di [inserire prezzo] / [anno] per [inserire n. di anni - si prega di notare che il termine deve essere inferiore a 9 anni come sopra questo termine il contratto deve essere registrato nel registro degli immobili] anni. Il pagamento del prezzo sopra indicato deve essere effettuato entro [inserire il tempo] tramite bonifico bancario sul conto nominato dalla prima parte] / [in contanti] / [in valuta specifica]. Il presente accordo entrerà in vigore al momento del pagamento di tale prezzo da parte della seconda parte, azione che implica anche la comprensione e l'accettazione di tutti i termini delle condizioni ivi specificate.
3. Il prezzo sopra indicato è destinato a coprire anche i costi della seconda parte per la coltivazione, la cura, la raccolta del prodotto, tutto ciò che è necessario fino all'entrata in produzione della piantagione. Per evitare ogni dubbio, dopo il pagamento del prezzo da parte della seconda parte, è responsabilità della prima parte prendersi cura della piantagione nel suo insieme ed essere responsabile di tutti i pagamenti ad essa correlati, come ma non limitato a semi, fertilizzanti, lavoro, trasporti, irrigazione, energia, forza lavoro, tasse e tutto il necessario per una simile impresa.
4. Una volta che la piantagione è entrata in produzione, in ogni caso entro [inserire l'anno] la seconda parte otterrà [inserire la quota della seconda parte, ad es. 60% dell'utile netto ottenuto, dove l'utile netto è definito come entrate lorde meno spese operative secondo i bilanci della prima parte]. Per determinare la quota / parte del profitto della seconda parte, si applicherà la seguente formula: Profitto netto totale x Superficie in subaffitto della seconda parte / Superficie totale della piantagione. La prima parte effettuerà il pagamento entro [inserire il periodo di tempo] dalla vendita del prodotto. Il pagamento deve essere effettuato [tramite bonifico bancario sul conto designato della seconda parte] / [in contanti] / [in valuta specifica]. Ciascuna parte è responsabile del proprio pagamento dell'imposta sul reddito e delle relative procedure.

5. La vendita della produzione, coltivazione, cura e qualsiasi altra cosa relativa alla gestione delle piantagioni e alla vendita dei prodotti è a discrezione della prima parte. La prima parte informerà annualmente, di norma entro il mese di [inserire il mese applicabile] del piano di coltivazione, che includerà i dati sul n. di piante, dati di crescita e data di produzione prevista, quantità di produzione e altri dati pertinenti. I rendiconti finanziari della prima parte saranno inoltre disponibili pubblicamente attraverso il registro delle imprese albanese e consegnati alla seconda parte su richiesta.
6. La seconda parte non ha il diritto di concedere in locazione l'area in subaffitto del presente contratto, né di modificarne la destinazione economica, né di incaricare una terza parte di svolgere alcuna attività correlata a cure, coltivazione, commercializzazione, commercio ecc. Per evitare ambiguità, l'essenza dell'accordo tra le parti è il pagamento da parte della seconda parte di un prezzo anticipato affinché tale parte ottenga una parte del reddito di produzione corrispondente alla quota e alla superficie concordate.
7. La prima parte deve coltivare in modo sostenibile, ridurre al minimo l'erosione di suolo, l'inquinamento dell'acqua e del suolo e utilizzare pesticidi in conformità con le leggi dell'Albania.
8. La prima parte è responsabile del rispetto di tutte le leggi e i regolamenti in tutte le aree relative al suo funzionamento della piantagione, come ad esempio la legislazione sul lavoro, ambientale, fiscale, societaria e agricola. La prima parte deve liberare, assolvere e liberare la seconda parte da qualsiasi responsabilità derivante dal rispetto delle leggi e dei regolamenti in materia di coltivazione, lavori relativi alla coltivazione, questioni ambientali, problemi di salute e simili relativi alla produzione, trasporto e vendita di prodotti e ulteriore processo del prodotto.
9. Previo preavviso [inserire periodo di tempo], la seconda parte o il suo rappresentante / i può visitare la piantagione allo scopo di supervisionare qualsiasi processo di produzione e / o verificare la conformità della prima parte alle leggi e ai regolamenti applicabili, a condizione che il la visita deve essere effettuata durante il normale orario lavorativo e non deve indebitamente gravare o arrecare disturbo alla prima parte.
10. Ai fini del presente Accordo, per evento di/a causa di forza maggiore si intende qualsiasi evento che si verifica dopo che l'accordo è stato stipulato, è imprevedibile, inevitabile, al di fuori del ragionevole controllo delle Parti e che impedisce oggettivamente a uno o a entrambi di adempiere ai propri obblighi, tra cui, a titolo esemplificativo, guerre, insurrezioni, disordini civili, interruzione dei servizi di trasporto o di comunicazione, importanti cambiamenti alla legislazione o politica agricola nel paese di produzione, blocchi, embarghi, scioperi e altri conflitti di lavoro, rivolte, epidemie, terremoti, tempeste, siccità, incendi, inondazioni o altre condizioni meteorologiche, esplosioni, fulmini o atti di terrorismo eccezionalmente avversi. Non appena ragionevolmente possibile dopo l'inizio dell'Evento di Forza Maggiore, la Parte interessata informerà l'altra Parte per iscritto dell'Evento di Forza Maggiore, la data di inizio, la sua durata probabile o potenziale e l'effetto della Forza Maggiore Evento sulla sua capacità di adempiere a uno qualsiasi dei suoi obblighi ai sensi dell'Accordo e qualsiasi prova rilevante dell'Evento di Forza Maggiore. La parte interessata farà tutto il possibile per mitigare l'effetto dell'evento di forza maggiore sull'adempimento dei suoi obblighi.
11. A condizione che abbia rispettato quanto disposto/previsto al punto 10 di cui sopra, se una Parte è impedita, ostacolata o ritardata nell'esecuzione o nel rispetto di uno dei suoi obblighi ai sensi del presente Accordo da un Evento di Forza Maggiore, la Parte interessata non dovrà violare il presente Accordo o altrimenti responsabile di tali guasti o ritardi nell'esecuzione di tali obblighi. Laddove ciò sia fattibile in tutte le circostanze, tali obblighi possono essere sospesi dall'accordo delle Parti durante il proseguimento di tale Evento di forza maggiore e non sono dovuti danni o sanzioni per ritardi nell'esecuzione. Se un'obbligazione è sospesa a causa di forza maggiore per più di [inserire

[periodo di tempo] dalla parte interessata dando notifica dell'evento di forza maggiore, o se la sospensione non è fattibile in tutte le circostanze, l'altra parte può risolvere il contratto e tutti i pagamenti in sospeso relativi alla produzione [scadono] / [sono perdonati] e le Parti avviano negoziati in buona fede per stipulare un nuovo Accordo per gli obblighi rimanenti.

12. Il presente contratto è valido per un periodo di [inserire numero] [giorni / mesi / anni / stagioni di produzione] da [data di inizio] a [data di fine].
13. Il presente Accordo può essere risolto di comune accordo tra le Parti o da entrambe le Parti, mediante notifica scritta [inserire il numero di mesi] all'altra Parte [inserire la clausola relativa al rimborso parziale del prezzo della seconda parte].
14. Le parti del presente accordo si notificano reciprocamente in caso di controversie derivanti dal presente accordo e cercano di risolvere amichevolmente entro [inserire il periodo di tempo], attraverso la negoziazione e la cooperazione, qualsiasi controversia relativa all'applicazione o all'interpretazione dell'Accordo. Se le Parti del presente Accordo non sono in grado o non sono disposte a risolvere la controversia in modo amichevole, qualsiasi Parte può sottoporre la controversia ai tribunali albanesi per la risoluzione. Il presente Accordo e qualsiasi controversia che ne derivi sono regolati dalle leggi dell'Albania.
15. Se una qualsiasi clausola o disposizione del presente accordo è illegale o non valida per qualsiasi motivo, tale illegalità o invalidità non pregiudica la validità del resto del presente Accordo.