

CONTRACT DE ARENDARE

Inregistrat la Consiliul Local al Judetul Nr. din

CAPITOLUL I: Partile contractante

S.C. S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L., cu sediul social in
.....,(localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj
.....,apartament, judetul/sectorul, avand codul unic de inregistrare
nr....., atribut fiscal..... si numar de ordine in registrul
comertului/...../....., contul nr.....
deschis la, telefon, fax, reprezentata prin
....., cu functia de, in calitate de ARENDATOR

sau

..... (numele si prenumele) cu domiciliul in,
(localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul
..... nascut(a) la data de in judetul/sectorul, (ziua,
luna, anul) (localitatea) fiul (fiica) lui si al(a), avand actul
de identitate seria numarul, eliberat de, la data de, codul
numeric personal, in calitate de ARENDATOR

si

S.C. S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L. cu sediul social in
....., (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj
....., apartament, judetul/sectorul, avand codul unic de inregistrare
nr., atribut fiscal si numar de ordine in registrul
comertului/...../....., contul nr.
deschis la, telefon, fax, reprezentata prin
..... cu functia de, in calitate de ARENDAS

sau

..... (numele si prenumele) cu domiciliul in,
(localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul
..... nascut(a) la data de in judetul/sectorul, (ziua,
luna, anul) (localitatea) fiul (fiica) lui si al(a), avand actul
de identitate seria numarul, eliberat de, la data de, codul
numeric personal, in calitate de ARENDAS

au convenit sa incheie prezentul contract de arendare cu respectarea urmatoarelor clauze:

Art. 1. – Contractul de arendare se incheie si se executa pe baza regulilor particulare in materia arendarii, prevazute de Noul Cod Civil prin Legea 71/2011, cu modificarile si completarile ulterioare.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului

Art. 2. – (1) Obiectul contractului de arendare il constituie urmatorul bun agricol: terenul in suprafata de ha, situat in extravilanul (intravilanul) localitatii, judetul, in tarlaua, parcela, avand urmatoarele vecinatati: N, S, E, V

(2) Categoria de folosinta a terenului in suprafata de ha care face obiectul contractului de arendare este aceea de

(3) La data incheierii prezentului contract, arendatorul a predat, iar arendasul recunoaste ca a primit suprafata de ha teren. Nota: Din categoria bunurilor arendate fac parte urmatoarele: – terenurile cu destinatie agricola, cum ar fi viile, livezle, pepinierele viticole, pomicole, arbustii fructiferi, plantatiile de hamei si duzi, pasunile impadurite, terenurile ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajari piscicole si de imbunatatiri funciare, drumuri tehnologice, platformele si spatiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola; – animalele, constructiile de orice fel, masinile, utilajele si alte asemenea bunuri destinate exploatarei agricole.

CAPITOLUL III

Scopul arendarii

Art. 3. – Terenul arendat va fi folosit de catre arendas in scopul exploatarei agricole, dat de categoria de folosinta a terenului.

Art. 4. – Arendasul poate schimba categoria de folosinta a terenului arendat, numai cu acordul prealabil, dat in scris, de catre proprietar si cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare.

CAPITOLUL IV: Durata contractului

Art. 5. – (1) Prezentul contract de arendare se incheie pentru o durata de ani, incepand de la data de si pana la data de sau

(1) Daca durata nu este determinata, arendarea se considera a fi facuta pentru toata perioada necesara recoltarii fructelor pe care bunul agricol urmeaza sa le produca in anul agricol in care se incheie contractul.

(2) Contractul de arendare se reinnoieste de drept, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat contractantului, în scris, refuzul sau cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului (în cazul terenurilor agricole termenul este de cel puțin un an).

(3) Dacă durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă, termenele de refuz al reinnoirii prevăzute la alin. (2) se reduc la jumătate.

CAPITOLUL V: Condițiile de formă

Art. 6. – Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub formă nulității absolute.

Art. 7. – Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.

CAPITOLUL VI

Nivelul arendeii, modalități și termene de plată

Art. 8. – (1) Nivelul arendeii este de (cantitate produse, produse și bani sau numai bani).

(2) Plata arendeii în natură se face imediat după recoltarea culturii, dar nu mai târziu de de zile. Produsul livrat de către arendaor va corespunde din punct de vedere calitativ.

(3) Plata arendeii în bani se face la un pret stabilit prin înțelegerea părților. Plata se face până la de zile de la recoltarea produsului respectiv. Plata în bani se va face direct la sediul arendașului sau prin mandat postal la adresa arendaorului.

(4) Atunci când plata arendeii se efectuează în fructe, în lipsa altui termen prevăzut în contract, arendașul este de drept în întârziere pentru predarea lor de la data culegerii, iar arendaorul este de drept în întârziere pentru recepție de la data la care a fost notificat în scris de către arendaș.

(5) Contractele de arendare încheiate în scris și înregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata arendeii la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(6) Nivelul arendeii poate fi modificat de arendaor ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități), la cererea arendașului. Reducerea proporțională a arendeii, stabilită într-o cantitate determinată de produse agricole, într-o sumă de bani determinată sau determinabilă, este posibilă atunci când, pe durata arendașii, întreaga recoltă a unui an sau cel puțin o jumătate din ea a pierit fortuit.

(7) Arendașul nu poate obține reducerea arendeii în cazul în care pierderea recoltei a avut loc după ce a fost culeasă sau dacă la data încheierii contractului era cunoscută cauza pagubei.

(8) Dacă arendașia este făcută pe mai mulți ani, reducerea nu se va stabili decât la sfârșitul arendașii, când se va face o compensare a recoltelor tuturor anilor de folosință.

Partile sunt obligate sa notifice primariei la care a fost inregistrat contractul de arendare orice modificare a nivelului arendeii.

CAPITOLUL VII: Riscul pieririi fructelor (in cazul in care arenda se plateste in fructe)

Art. 9. – Atunci cand arenda este stabilita intr-o cota din fructe sau intr-o suma de bani determinabila in functie de valoarea unei astfel de cote, pierirea fortuita in tot sau in parte a fructelor de impartit este suportata proportional si nu da niciuneia dintre parti actiune in despagubire impotriva celeilalte.

Art. 10. – Daca pierirea s-a produs dupa culegerea fructelor si una dintre parti intarzie in mod culpabil predarea sau receptia lor, cota cuvenita acesteia se reduce cu fructele pierdute, iar cota celeilalte parti se considera ca si cum nu ar fi survenit nicio pierdere afara numai daca se dovedeste ca fructele ar fi pierit chiar daca predarea si receptia fructelor se faceau la timp.

CAPITOLUL VIII: Drepturile si obligatiile partilor

Art. 11. – Drepturile si obligatiile arendatorului sunt urmatoarele:

- a) sa predea terenul agricol arendasului la termen si in conditiile stabilite de prezentul contract;
- b) sa il garanteze pe arendas de evictiune totala sau partiala, precum si de viciile ascunse ale lucrului pe care il arendeaza;
- c) sa nu ia niciun fel de masuri in legatura cu exploatarea terenului arendat, de natura sa-l tulbure pe arendas;
- d) sa controleze oricand modul in care arendasul exploateaza terenul arendat. Pe timpul controlului, arendatorul va fi insotit de arendas sau de un imputernicit al acestuia;
- e) in caz de tulburari ale tertilor in exploatarea normala a terenului, sa actioneze impreuna cu arendasul, potrivit legii, pentru incetarea actelor de tulburare;
- f) sa plateasca taxele si impozitele datorate pentru terenurile arendate;
- g) sa il incunostinteze in scris pe arendas de intentia sa de a reinnoi sau nu contractul cu cel putin un an inainte de a expira prezentul contract;
- h) sa primeasca, la incetarea contractului, terenul care a facut obiectul acestuia.

Art. 12. – Drepturile si obligatiile arendasului sunt urmatoarele:

- a) sa primeasca terenul arendat la termen si in conditiile stabilite de prezentul contract;
- b) sa intrebuinteze terenul pe care l-a arendat ca un bun proprietar, in conditiile stabilite prin contract;
- c) sa mentina potentialul de productie si sa nu degradeze terenul arendat;
- d) sa nu schimbe categoria de folosinta a terenului arendat fara acordul scris al arendatorului;
- e) sa plateasca arenda la termenul si in conditiile prevazute la cap. V;
- f) sa ceara acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investitii pe teren;
- g) sa suporte taxele de redactare si inregistrare a contractului;
- h) in vederea recuperarii daunelor produse de calamitati naturale pentru riscul pierderii recoltei ori al pieririi animalelor, sa incheie contracte de asigurare a culturilor pe care le infiinteaza pe terenul arendat;
- i) sa comunice arendatorului si sa solicite acestuia sa intervina in cazurile in care este tulburat de terti in exploatarea terenului arendat;
- j) sa incunostinteze in scris pe arendator de intentia sa de a reinnoi sau nu contractul cu cel putin un an inainte de a expira prezentul contract;
- k) la incetarea contractului, are obligatia de a restitui terenul arendat in starea in care l-a primit de la arendator;
- l) sa plateasca impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului arendat;

m) are dreptul de preemtiune in cazul bunurilor agricole arendate care se exercita in modalitatea prevazuta de art. 1730-1739 Cod Civil.

n) trebuie sa depuna un exemplar al contractului la consiliul local in a carui raza teritoriala se afla bunurile agricole arendate, sub sanctiunea unei amenzi civile stabilite de instanta de judecata, pentru fiecare zi de intarziere.

CAPITOLUL IX: Raspunderea

Art. 13. – (1) In caz de neexecutare culpabila a obligatiilor de catre una dintre parti, contractul se considera reziliat de drept fara interventia instantei.

(2) Pentru neplata la timp a arendeii, arendasul va plati penalitati de intarziere in procent de% pe zi din suma datorata.

CAPITOLUL X: Incetarea contractului

Art. 14. – (1) Contractul inceteaza de drept la expirarea termenului pentru care a fost arendat terenul.

(2) Contractul de arendare poate fi cesionat, cu acordul scris al arendatorului, sotului/sotiei coparticipant/coparticipante la exploatarea terenului arendat sau descendentialor lor care au implinit varsta majoratului.

(3) Contractul de arendare inceteaza prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendasului, daca partile nu dispun altfel, in conditiile legii.

CAPITOLUL XI: Alte clauze

Art. 15. – (1) Contractele de arendare, incheiate in forma autentica, precum si cele inregistrate la Consiliul Local constituie, in conditiile legii, titluri executorii pentru plata arendeii la termenele si in modalitatile stabilite in contract.

(2) Cheltuielile cu redactarea, taxele de timbru si cele privind autentificarea prezentului contract se suporta de catre arendas.

(3) Comunicarile judiciare si extrajudiciare in legatura cu prezentul contract se vor face la domiciliul partilor.

(4) Eventualele neintelegeri se vor rezolva pe cale amiabila, in caz contrar fiind supuse solutionarii instantelor de judecata.

(5) Arendasul este exonerat de la plata arendeii in cazuri de forta majora (de exemplu: radiatii, razboi, cutremure devastatoare, care afecteaza terenul arendat).

Incheiat astazi,, in 3 (trei) exemplare, dintre care unul la arendator, unul la arendas si unul la Consiliul Local unde a fost inregistrat contractul.

ARENDAȚOR,

ARENDAȘ,