

CONTRACT DE ARENDARE

CAP. I

Părțile contractului

ART. 1

Contractul de arendare se încheie și se execută pe baza prevederilor Legii 287/2009 privind Codul Civil, republicată și a Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil.

ART. 2

1. Între domnul/doamna, domiciliat/domiciliată în, posesor/posesoare al/a B.I./C.I. seria nr., eliberat/eliberată de la data de, titular/titulară al/a dreptului de proprietate conform:

- titlului de proprietate nr. din
- hotărârii judecătorești nr. din
- procesului-verbal de punere în posesie nr. din
- actului de partaj nr. din
- Certificatului de moștenitor nr.....din..... autentificat de BNP.....sau,
- C.F. nr..... a localității....., sau
Societatea Comercială (asociația agricolă etc.)*1)
....., cu sediul în localitatea
.....str.....,nr.....,bl.....sc.....ap....., având nr. de înregistrare la oficiul registrului
comerțului, cod unic de înregistrare și atribut fiscal
R:, reprezentată prin domnul/doamnaavând funcția de
....., denumit/denumită în continuare **arendator**,

și

2. domnul/doamna, domiciliat/domiciliată în, posesor/posesoare al/a B.I./C.I. seria nr., eliberat/eliberată de la data de, sau
Societatea Comercială (asociația agricolă etc.)*1),
cu sediul în localitatea, str.....nr....., bl.....sc.....ap....., având
nr. de înregistrare la oficiul registrului comerțului, cod unic de înregistrare
..... și atribut fiscal R:, reprezentată prin domnul/doamna
.....,având funcția de..... denumit/denumită în continuare **arendas**,
a intervenit prezentul contract de arendare.

CAP. II

Obiectul contractului

ART. 3

(1) Obiectul contractului de arendare îl constituie, conform art. 1836 Cod Civil, teren/uri cu destinație agricolă- în suprafață de ha, situat în extravilanul (intravilanul) localității, județul, având următoarele date de identificare:

Nr.crt.	Suprafața ha	Categoria de folosinta	Nr.tarla/parcelă sau nr.topografic	Vecinătăți
1				N: S: E: V:
2				
3				

(2) Categoria de folosință a terenului în suprafață de ha care face obiectul contractului de arendare este aceea de

(3) Pe data încheierii prezentului contract, arendatorul a predat, iar arendașul recunoaște că a primit suprafața de ha teren.

CAP. III

Scopul arendării

ART. 4

Terenul arendat va fi folosit de către arendaș doar în scopul exploatării agricole.

CAP. IV

Durata contractului

ART. 5

(1) Prezentul contract de arendare se încheie pentru o durată de ani/luni, începând de la data de și până la data de

(2) În temeiul art. 1848 din Codul Civil, republicat, **contractul de arendare se reînnoiește de drept, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin un an.**

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

CAP. V

Nivelul arendei, modalități și termene de plată

ART. 6

(1) Nivelul arendei este de (cantitate produse, produse și bani sau numai bani).

(2) Plata arendei în natură se face imediat după recoltarea culturii, dar nu mai târziu de data..... Produsele livrate de arendaș trebuie să corespundă din punctul de vedere al calității.

(3) Plata arendei în bani se face la un preț stabilit prin înțelegerea părților. Plata se face până la data de..... Plata în bani se va face direct la sediul/domiciliul arendașului sau prin mandat poștal la adresa arendatorului.

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

(5) Părțile sunt obligate să notifice organului fiscal și consiliului local la care a fost înregistrat contractul de arendare orice modificare a nivelului arendei.

Art.7. Reducerea arende stabilite în bani în cazul pierii recoltei(art. 1841- Cod Covil, republicat)

(1) Atunci când, pe durata arendării, întreaga recoltă a unui an sau cel puțin o jumătate din ea a pierit fortuit, arendașul poate cere reducerea proporțională a arende dacă aceasta a fost stabilită într-o cantitate determinată de produse agricole, într-o sumă de bani determinată sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei cantități determinate de produse agricole.

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

(3) Arendașul nu poate obține reducerea arende în cazul în care pierirea recoltei a avut loc după ce a fost culeasă.

(4) Reducerea arende nu va putea fi cerută nici atunci când cauza pagubei era cunoscută la data încheierii contractului.

Art.8.

Riscul pierii fructelor în cazul în care arenda se plătește în fructe(art.1843 Cod Civil,republicat)

(1) Atunci când arenda este stabilită într-o cotă din fructe sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei astfel de cote, pierirea fortuită, în tot sau în parte, a fructelor de împărțit este suportată proporțional și nu dă niciuneia dintre părți acțiune în despăgubire împotriva celeilalte.

(2) Dacă însă pierirea s-a produs după culegerea fructelor și una dintre părți întârzie în mod culpabil predarea sau recepția lor, cota convenită acesteia se reduce cu fructele pierdute, iar cota celeilalte părți se consideră ca și cum nu ar fi survenit nicio pierdere, afară numai dacă fructele ar fi pierit chiar dacă predarea și recepția fructelor se făceau la timp.

CAP. VI

Drepturile și obligațiile părților

ART. 9

Drepturile și obligațiile arendatorului sunt următoarele:

- a) să predea terenul agricol arendașului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) să îl garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl arendează;
- c) să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului arendat, de natură să-l tulbure pe arendaș;
- d) să controleze oricând modul în care arendașul exploatează terenul arendat. Pe timpul controlului, arendatorul va fi însoțit de arendaș sau de un împuternicit al acestuia;
- e) în caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu arendașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- f) să plătească taxele și impozitele datorate pentru terenurile arendate;
- g) să îl încunoștințeze în scris pe arendaș de intenția sa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin un an înainte de a expira prezentul contract;
- h) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.

ART. 10

Drepturile și obligațiile arendașului sunt următoarele:

- a) să primească terenul arendat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;

- b) să folosească terenul pe care l-a arendat în scopul exploatării agricole, în condițiile stabilite prin contract;
- c) să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul arendat;
- d) să nu schimbe categoria de folosință a terenului arendat fără acordul scris al arendatorului;
- e) să plătească arenda la termenul și în condițiile prevăzute la cap. V;
- f) să ceară acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;
- g) să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului;
- h) în vederea recuperării daunelor produse de calamități naturale, să încheie contracte de asigurare a culturilor pe care le înființează pe terenul arendat;
- i) să comunice arendatorului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat;
- j) să încunoștințeze în scris pe arendator de intenția sa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin un an înainte de a expira prezentul contract;
- k) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul arendat în starea în care l-a primit de la arendator;
- l) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului arendat;
- m) are dreptul de preempțiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendator a terenului prevăzut prin prezentul contract, conf.art. 1730-1739 din Codul Civil, republicat.

CAP. VII

Răspunderea

ART. 11

(1) În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute în contract de către una dintre părți, contractul se consideră reziliat de drept.

(2) Pentru neplata la timp a arendeii, arendașul va plăti penalități de întârziere în procent de% pe zi din suma datorată.

CAP. VIII

Încetarea contractului

ART. 12

(1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost arendat terenul, dacă se face în scris comunicarea de refuz de reinnoire a contractului în termenul prevăzut la art.5.

(2) Contractul de arendare încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului (art. 1850 Cod Civil, republicat)

(3) Cu acordul scris al arendatorului, arendașul poate să cesioneze contractul de arendare soțului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori.

CAP. IX

Alte clauze

ART.13. Interdicția subarendării

Subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.

ART. 14

(1) Cheltuielile cu redactarea, taxele de timbru și cele privind autentificarea prezentului contract se suportă de către arendaș.

(2) Comunicările judiciare și extrajudiciare în legătură cu prezentul contract se vor face la domiciliul părților.

(3) Eventualele neînțelegeri se vor rezolva pe cale amiabilă, în caz contrar fiind supuse soluționării instanțelor de judecată.

Încheiat astăzi,, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul la arendator, unul la arendaș și unul la Consiliul Local unde a fost înregistrat contractul.

Arendaș,

Arendator,