

Contract de arendare înregistrat la Consiliul Local al municipiului Medgidia, județul Constanța
Nr..... din

CONTRACT DE ARENDARE

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, 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 **PF**..... (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 **PF**..... (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 îl constituie următorul bun agricol: (ex: terenul în suprafața de ha, situat în extravilanul (intravilanul) localității, județul, în țărâna, parcela, având următoarele vecinătăți: N, S, E, V

(2) Categoria de folosință a terenului în suprafața 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.

Nota: Din categoria bunurilor arendate fac parte următoarele: – terenurile cu destinație agricolă, cum ar fi viile, livezle, pepinierele viticole, pomicele, arbustii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pasunile împadurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă; – animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatarei agricole.

CAPITOLUL III Scopul arendării

Art. 3. – Terenul arendat va fi folosit de către arendaș în scopul exploatarei agricole, dat de categoria de folosință a terenului.

Art. 4. – Arendașul poate schimba categoria de folosință a terenului arendat, numai cu acordul prealabil, dat în scris, de către proprietar și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

CAPITOLUL IV Durata contractului

Art. 5. – (1) Prezentul contract de arendare se încheie pentru o durată de ani, începând de la data de și până la data de sau

(1) Dacă durata nu este determinată, arendarea se consideră a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul.

(2) Contractul de arendare se reînnoiește de drept, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, 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 reînnoirii prevăzute la alin. (2) se reduc la jumătate.

CAPITOLUL V Condițiile de formă

Art. 6. – Contractul de arendare trebuie încheiat în forma scrisă, sub forma 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 arendator 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 arendatorului.

(4) Atunci cand plata arendeii se efectueaza in fructe, in lipsa altui termen prevazut in contract, arendasul este de drept in intarziere pentru predarea lor de la data culegerii, iar arendatorul este de drept in intarziere pentru receptie de la data la care a fost notificat in scris de catre arendas.

(5) Contractele de arendare incheiate in scris si inregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata arendeii la termenele si in modalitatile stabilite in contract.

(6) Nivelul arendeii poate fi modificat de arendator ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamitati), la cererea arendasului. Reducerea proportionata a arendeii, stabilita intr-o cantitate determinata de produse agricole, intr-o suma de bani determinata sau determinabila, este posibila atunci cand, pe durata arendarii, intreaga recolta a unui an sau cel putin o jumatate din ea a pierit fortuit.

(7) Arendasul nu poate obtine reducerea arendeii in cazul in care pierirea recoltei a avut loc dupa ce a fost culeasa sau daca la data incheierii contractului era cunoscuta cauza pagubei.

(8) Daca arendarea este facuta pe mai multi ani, reducerea nu se va stabili decat la sfarsitul arendarii, cand se va face o compensare a recoltelor tuturor anilor de folosinta. (9) 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 une 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 convenita 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 pieirii 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 descendentilor 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 clause

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.

Ne asumam corectitudinea clauzelor contractuale insusite prin semnatura, de ambele parti, aferente prezentului contract.

ARENDAȚOR,

ARENDAȘ,