

CONTRACT DE ARENDARE

CAPITOLUL I Părțile contractului

Art.1. Contractul de arendare se încheie și se execută pe baza prevederilor art.1836-1850 Cod civil coroborate cu art.1778 și următoarele din Codul civil.

Art.2. Contractul de arendă se încheie între următoarele părți:

1. Domnul/doamna _____, posesor/posesoare a actului de identitate _____ seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, cu domiciliul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, Jud. _____, titular/titulară a dreptului de proprietate conform actelor de proprietate _____ sau, după caz, conform hotărârii judecătorești nr. _____ din _____ sau procesului-verbal de punere în posesie nr. _____ din _____ sau actului de partaj nr. _____ din _____ etc., denumit/denumită în continuare **ARENDATOR** și

2. Domnul/doamna _____, posesor/posesoare a actului de identitate _____ seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, cu domiciliul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, Jud. _____, denumit în continuare **ARENDAȘ**, a intervenit prezentul contract de arendare.

3. Societatea Comercială (asociația agricolă) _____, cu sediul în localitatea _____, având nr. de înregistrare la oficiul registrului comerțului _____, cod unic de înregistrare _____ și atribut fiscal R: _____, reprezentată prin domnul/doamna _____, denumit/denumită în continuare **ARENDAȘ**, a intervenit prezentul contract de arendare.

CAPITOLUL II Obiectul contractului

Art.3. (1) Obiectul contractului de arendare îl constituie terenul în suprafață de _____ (_____) ha, situat în extravilanul (intravilanul) localității _____, județul Timiș, format din următoarele parcele:

Tarla nr.	Parcelă nr.	Suprafața		Vecinătăți			
		ha	mp	N	E	S	V

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

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

CAPITOLUL III Scopul arendării

Art.4. Terenul arendat va fi folosit de către arendaș doar în scopul exploatării agricole.

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 _____.

(2) În temeiul art. 1848 Cod civil, 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 un an înainte de expirarea termenului.

(3) Dacă durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă, termenele de refuz al reînnoirii prevăzute la alin. (1) se reduc la jumătate.

CAPITOLUL V

Nivelul arendeii, modalități și termene de plată

Art.6. (1) Nivelul arendeii este de _____ kg/ha grâu (cantitate produse, produse și bani sau numai bani).

(2) Plata arendeii în natură se face imediat după recoltarea culturii, dar nu mai târziu de 45 de zile. Produsul livrat de arendaș trebuie să corespundă din punct de vedere calitativ.

(3) Plata arendeii în bani se face la un preț stabilit prin înțelegerea părților. Plata se face până la 45 de zile de la recoltarea produsului respectiv. Plata în bani se va face direct la sediul 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 arendeii la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(5) Nivelul arendeii nu poate fi modificat de arendaș ca urmare a unor pierderi fortuite a recoltei, totale sau parțiale, în condițiile art.1841 și următoarele Cod civil.

(6) Părțile sunt obligate să notifice primăriei la care a fost înregistrat contractul de arendare orice modificare a nivelului arendeii.

CAPITOLUL VI

Drepturile și obligațiile părților

Art.7. 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 asigure arendașului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul arendării și să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;
- e) 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;
- f) în caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu arendașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- g) să plătească taxele și impozitele datorate pentru terenurile arendate;
- h) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia;
- i) să înștiințeze pe arendaș de intenția sa de a înstrăina terenul arendat, arendașul având drept de preempțiune cu privire la terenul arendat, în temeiul dispozițiilor art.1849 Cod civil;
- j) înstrăinarea de către arendator a terenului arendat, nu va afecta prezentul contract, dobânditorul se va subroga în toate drepturile arendatorului, în condițiile art.1811-1813 Cod civil;

k) 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.

Art.8. 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 ca un bun proprietar, în scopul exploatarea 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;

- 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 încunoștiințeze 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 drept de preempțiune la cumpărarea terenului arendat, în temeiul dispozițiilor art.1849 Cod civil;
- n) are dreptul de a continua prezentul contract în cazul înstrăinării de către arendator a terenului arendat, iar dobânditorul se va subroga în toate drepturile arendatorului, în condițiile art.1811-1813 Cod civil;
- o) să rețină la sursă impozitul pe venitul datorat de către arendator și să-l achite în termen legal la ANAF;
- p) orice alte taxe sau impozite aferente terenului arendat, care intervin pe toată perioada de derulare a prezentului contract, vor fi suportate de către arendaș.

CAPITOLUL VII

Răspunderea

Art.9.(1) În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute în contract de către una dintre părți, contractul se consideră reziliat de drept fără intervenția instanței, partea în culpă puând fi obligată la plata de daune-interese.

(2) În caz de tulburare în exploatare a arendașului de către arendator sau de către terți, arendatorul va plăti despăgubiri pentru pagubele cauzate arendașului.

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

CAPITOLUL VIII

Încetarea contractului

Art.10.(1) Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost arendat terenul sau la finalul anului agricol în curs, la solicitarea oricărei părți, indiferent de motiv, fără a se acționa în instanță.

(2) În cazul morții arendatorului sau a arendașului, contractul va continua cu moștenitorii majori ai acestuia, cu excepția cazului în care moștenitorii au denunțat acest contract în termen de 60 de zile de la data luării la cunoștință de decesul arendatorului și de existența contractului, conform art.1820 Cod civil.

(3) Contractul de arendare încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului, conform art.1850 Cod civil.

(4) La data încetării contractului, acesta poate fi reînnoit de drept, pentru aceeași durată cu respectarea prevederilor art.1848 Cod civil.

CAPITOLUL IX

Alte clauze

Art.11.(1) Cheltuielile cu redactarea prezentului contract se suportă de către arendaș.

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

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

(4) Arendașul este exonerat de la plata arende în cazuri de forță majoră (de exemplu: radiații, război, cutremure devastatoare, care afectează terenul arendat).

Încheiat astăzi, _____, în 4 (patru) exemplare, dintre care unul la arendator, unul la arendaș, unul la APIA și unul la Consiliul Local Pesac unde a fost înregistrat contractul.

Arendator,

Arendaș,

Inregistrat la Consiliul Local al Comunei PESAC

Judetul Timiș

Nr. _____ din _____

ACT ADIȚIONAL LA CONTRACTUL DE ARENDARE

NR. _____

NR. înrg. la Primărie _____

Încheiat azi _____

1. _____ cu domiciliul în Comuna _____, nr. _____, posesor a C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **Arendator**,

2. _____, cu sediul în _____, str. _____ nr. _____, Județul _____, în calitate de **Arendas**,

3. _____ cu domiciliul în Comuna _____, nr. _____, posesor a C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **Arendas**,

Părțile au hotărât modificarea OBIECTULUI contractului de arendare, astfel:

OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL:

Obiectul prezentului act adițional îl constituie rezilierea convențională/diminuare de suprafață/marire de suprafață, a contractului de arendare nr. _____/_____, începînd cu data de _____ în baza prevederilor Codului Civil.

Efectele rezilierii contractului de arendare se produc începînd cu data de _____, **Arendatorul** declarînd că nu are nici o pretenție de nici o natură, izvorâtă din contractul de arendare, față de **Arendas**.

Părțile declară că acest act reprezintă voința comună a acestora.

S-a încheiat în trei exemplare originale.

ARENDAȘ,

ARENDAȚOR,