

Inregistrat la Consiliul Local al Comunei Strejești,
conform dispozițiilor Codului Civil
Nr. din

CONTRACT DE ARENDARE

CAPITOLUL I

Partile contractului

Art. 1. Contractul de arendare se incheie și se execută pe baza prevederilor Codului civil.

Art. 2. (1). Intre, prin reprezentant(în baza procurii speciale nr.....),- domiciliat/domiciliata in, str....., nr....., județul....., CNP..... posesor/posesoare al/a B.I./C.I. seria nr., eliberat/eliberata de la data de, având calitatea **moștenitor/comoștenitor al titularului dreptului de proprietate/coindivizarul/coproprietarul/uzufructuar al titularului dreptului de proprietate**.....(numele titularului dreptului de proprietate), conform act de proprietate

denumit/denumita in continuare **arendator**,

si

(2) Domnul/doamna, domiciliat/domiciliata in, str....., nr....., județul, posesor/posesoare al/a B.I./C.I. seria nr., eliberat/eliberata de, la data de, denumit/denumita in continuare **arendas**,

sau

Societatea Comerciala (asociatia agricola etc.)/PFA/II, cu sediul in localitatea, str....., nr....., județul, avand nr. de inregistrare la oficiul registrului comertului si atribut fiscal R:, reprezentata prin domnul/doamna, domiciliat/domiciliata in, str....., nr....., județul....., CNP..... posesor/posesoare al/a B.I./C.I. seria nr., eliberat/eliberata de

..... la data de, denumit/denumita in
continuare **arendas**,
a intervenit prezentul contract de arendare.

CAPITOLUL II Obiectul contractului

Art. 3. - (1) Arendatorul încredințează arendașului următoarele bunuri agricole - terenuri agricole :

- ha, situat in extravilanul (intravilanul) localitatii, judetul, in tarlăua, parcela, avand următoarele vecinatati: N, S....., E....., V

- ha, situat in extravilanul (intravilanul) localitatii, judetul, in tarlăua, parcela, avand următoarele vecinatati: N, S....., E....., V

- ha, situat in extravilanul (intravilanul) localitatii, judetul, in tarlăua, parcela, avand următoarele vecinatati: N, S....., E....., V

- ha, situat in extravilanul (intravilanul) localitatii, judetul, in tarlăua, parcela, avand următoarele vecinatati: N, S....., E....., V

- ha, situat in extravilanul (intravilanul) localitatii, judetul, in tarlăua, parcela, avand următoarele 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) Pe data incheierii prezentului contract, arendatorul a predat, iar arendașul recunoaste ca a primit suprafata de ha teren.

CAPITOLUL III Scopul arendarii

Art. 4. (1) Bunul agricol arendat va fi folosit de catre arendaș doar în scopul exploatării agricole.

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

(durata până la care poate încheia persoana care are dreptul de a face numai acte de administrare este de maximum 3 ani conform dispozițiilor art. 1784(3) Cod Civil, coroborat cu art. 641(4) Cod civil și coroborate cu art. 1778(2) din Codul Civil).

CAPITOLUL V

Nivelul arendeii, modalitati si termene de plata

Art. 6. - (1) Nivelul arendeii este de

..... (cantitate produse, produse si bani sau numai bani).

(2) Plata arendeii în natură se face imediat dupa recoltarea culturii, dar nu mai tarziu de 45 de zile. Produsul livrat de arendas trebuie sa corespunda din punctul de vedere al calitatii.

(3) Plata arendeii în bani se face la un pret stabilit prin intelegerea partilor. Plata în bani se face în termen de de zile de la recoltarea produsului respectiv sau la data de Plata în bani se va face direct la sediul arendasului (printr-o dovadă de plată) sau prin mandat postal la adresa arendatorului.

(4) 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.

(5) Nivelul arendeii nu poate fi modificat de arendas ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamitati)."

(6) În cazul în care, înainte de a fi culeasă, recolta a pierit integral sau cel puțin o jumătate din ea, ca urmare a unui caz fortuit sau de forță majoră, arendașul poate obține o reducere de preț, conform prevederilor art. 1841 Cod Civil, dacă face dovada îndeplinirii următoarelor condiții :

a) cauza pierii totale sau parțiale a recoltei să se datoreze cazului fortuit sau de forță major ;

b) pieirea recoltei să fie anterioară culegerii ei ;

c) cel puțin o jumătate din recoltă să fi pierit în mod fortuit sau de forță majoră ;

d) pieirea suferită de arendaș să nu fi fost compensată cu anii precedenți sau din anii următori.

(7) Partile sunt obligate sa notifice primariei la care a fost inregistrat contractul de arendare orice modificare a nivelului arendeii, modificarea făcându-se prin încheierea unui act adițional la contract.

(8) Impozitele și taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendade sunt în sarcina arendatorului.

(9) Impozitele datorate de arendaș pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate se plătesc conform dispozițiilor legale.

(10) Taxele de redactare și înregistrare a contractului de arenda sunt în sarcina arendașului.

CAPITOLUL VI

Drepturile si obligatiile partilor

Art. 7. - Drepturile si obligatiile arendatorului sunt urmatoarele:

- a) sa predea bunul 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 bunului arendat, de natura sa-l tulbure pe arendas;
- d) sa controleze oricand modul in care arendasul exploateaza bunul arendat. Pe timpul controlului, arendatorului va fi insotit de arendas sau de un imputernicit al acestuia;
- e) in caz de tulburari ale tertilor in exploatarea normala a bunului arendat, sa actioneze impreuna cu arendasul, potrivit legii, pentru incetarea actelor de tulburare;
- f) sa plateasca taxele si impozitele datorate pentru bunurile agricole arendate;
- g) sa primeasca, la incetarea contractului, bunul arendat care a facut obiectul prezentului contract.
- h) să primească arenda în bani și/sau în natură, stabilită prin contract.

Art. 8. - Drepturile si obligatiile arendasului sunt urmatoarele:

- a) sa primeasca bunul agricol arendat la termen si in conditiile stabilite de prezentul contract;
- "b) sa foloseasca bunurile agricole arendate ca un bun proprietar, în condițiile stabilite de prezentul contract;
- c) sa mentina potentialul de productie si sa nu degradeze bunul arendat;
- d) arendașul nu poate schimba categoria de folosință a bunului arendat numai cu acordul dat, în prealabil în scris, de arendator și cu respectarea prevederilor legii ;
- e) sa plateasca arenda în bani și/sau în natură, în modalitățile și la termenele stabilite de prezentul acontract;
- f) sa ceara acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investitii pentru bunul arendat;
- g) sa suporte taxele de redactare si inregistrare a contractului;
- h) să asigure bunurile agricole, în vederea recuperării daunelor produse de calamități naturale;
- i) sa comunice arendatorului si sa solicite acestuia sa intervina in cazurile in care este tulburat de terti in exploatarea terenului arendat;
- j) la incetarea contractului, are obligatia de a restitui terenul arendat in starea in care l-a primit de la arendator;
- K) sa plateasca impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului arendat;
- l) să nu cesioneze contractul de arendare decât în condițiile legii. Arendașul cu acordul scris al arendatorului, poate să cesioneze contractul de arendare soțului/soției, coparticipant/coparticipantă la exploatarea bunurilor agricole arendate sau descendenților săi care au împlinit vârsta majoratului.
- m) arendașul nu poate, în nici un caz, să subarendeze – parțial sau total – bunurile care fac obiectul prezentului contract.

CAPITOLUL VII

Raspunderea

Art. 9. - (1) In caz de neexecutare a obligatiilor prevazute in contract de către una dintre părți, contractul se consideră reziliat de drept. Rezilierea contractului ca urmare a neexecutării obligațiilor se va face prin hotărârea instanțelor judecătorești dacă părțile contractante nu se înțeleg pe cale amiabilă.

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

CAPITOLUL VIII CARACTERUL EXECUTORIU

Art.10. Contractele de arendare încheiate în formă autentică, precum și cele înregistrate la consiliul local, constituie, în condițiile legii, titluri executorii pentru plata arendeii la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

CAPITOLUL IX Încetarea contractului

Art. 11. – (1) Contractul de arendare încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului, precum și la decesul arendatorului.

(2) Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost arendat terenul.

(3) Prin acordul părților, contractul de arendare poate să înceteze și înainte de a ajunge la termen.

CAPITOLUL X Forța majoră

Art. 12. (1) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod corespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligatorie să notifice celeilalte părți, în termen de 24 de ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui.

(3) Dacă în termen de 3 zile de la producerea evenimentului respectiv nu încetează, părțile au dreptul să notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

(4) Părțile au convenit ca daunele produse de calamități naturale, precum și pierderile totale sau parțiale ale bunurilor agricole arendate prevăzute la art. 3(1) ca urmare a unor cazuri fortuite sau de forță majoră să fie suportate de către

CAPITOLUL XI Notificarea între părți

Art. 13. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

(3) Dacă notificarea se transmite prin telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele (1) – (3).

CAPITOLUL X

Alte clauze

Art. 14. (1) Comunicările judiciare si extrajudiciare in legatura cu prezentul contract se vor face la domiciliul partilor.

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

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

(5) Arendatorul garantează că niciunul dintre comoștenitori/coindivizari/coproprietari nu s-a opus încheierii contractului de arendare.

(6) Arendatorul este direct răspunzător în cazul solicitării de daune interese din partea celuilalt comoștenitor/coindivizar/coproprietar, în caz de litigiu între aceștia.

(7) Arendașul, respectiv arendatorul își asumă denunțarea/încetarea prezentului contract de arendare înainte de termen, ca urmare a solicitărilor unuia dintre comoștenitori/coindivizari/coproprietari. Solicitarea încetării va fi adusă la cunoștința primăriei și părților contractante, care vor proceda la încheierea unui act adițional de reziliere a contractului respectiv, în caz de refuz persona îndreptățită se va adresa instanței judecătorești pentru anularea acestuia.

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

(9) Arendatorul....., dau în arendă bunul agricol ce face obiectul prezentului contract, liber de orice sarcini și servituți, declar că nu a fost scos din circuitul civil și garantez arendașul împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform prevederilor Codului Civil.

(10) Arendatorul declară că modalitatea de plată a impozitului pe venitul din arendă este prin reținere la sursă de către plătitorul de venit (arendaș) la momentul plății venitului. Venitul net din arendă se stabilește la fiecare plată prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei forfetare asupra venitului brut.

(11) Părțile contractante au citit și au înțeles conținutul clauzelor contractuale.

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

Arendator,

Arendaș,

Vizat spre neschimbare
Secretar U.A.T. Strejești
Neacșu Sorin