

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 ....., titular al 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 ..... cod unic de inregistrare..... 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 prevăzute de art. 1836 din Codul Civil :

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

Alte bunuri agricole....., identificate cu tarla, parcelă, vecinătăți, după caz.

(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 arendas 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 .....

(2) În contextul aplicării prevederilor art.1848 din Codul Civil, reînnoirea de drept a contractului de arendare se face tot în formă scrisă de către părțile contractante, întrucât contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute (art. 1838 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 arendă 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 il incunostinteze in scris pe arendas de intentia sa de a reinnoi sau nu contractul cu cel puțin un an inainte de a expira prezentul contract;

h) sa primeasca, la incetarea contractului, bunul arendat care a facut obiectul prezentului contract.

i) 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) sa incunostinteze in scris pe arendator de intentia sa de a reinnoi sau nu contractul cu cel puțin un an inainte 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 (potrivit art. 1849 din Codul Civil) în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendator a bunurilor agricole arendate, care se exercită potrivit art. 1730- 1739 din Codul Civil.

n) 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.

o) arendașul nu poate, în nici un caz, să subarendeze – parțial sau total – bunurile care fac obiectul prezentului contract.

## CAPITOLUL VII

### Raspunderea

Art. 9. - (1) În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute în 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, arendașul 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.

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

(3) În cazul morții arendatorului sau a arendașului, contractul va continua dacă moștenitorii majori vor comunica în scris intențiile lor în acest sens și vor avea acordul scris al celeilalte părți, în termen de 30 de zile de la data decesului, conform dispozițiilor art. 1834 din Codul Civil, coroborate cu dispozițiile art. 1778 (2) din Codul civil. Contractul va fi semnat de către toți moștenitorii.

(4) Cu acordul scris al arendatorului, arendașul poate să cesioneze sotului/sotiei care participă la exploatarea terenului arendat sau descendenților săi majori, conform art.1846 Cod civil.

(5) La data încetării contractului, acesta poate fi reînnoit prin acordul părților, cu respectarea Codului civil.

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

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

(3) Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile. Toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului de arendă revin arendașului.

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

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

**(6) 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.**

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

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

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

Arendator,

Arendăș,

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