**Contract de arendare1**)

Incheiat astazi ...............

la ............................

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

1.1. 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 **arendator** si

**sau**

1.1. .................................................... (numele si prenumele), cu domiciliul in ............................... (localitatea), str. .............................., nr. ......, bloc ........, scara ........, etaj ......., apartament ......, judetul/sectorul ................... nascut(a) la data de ................ (ziua, luna, anul), in ................................ (localitatea), judetul/sectorul .............., fiul(fiica) lui ................ si al(a) ...................................... judetul/sectorul ............................., avand actul de identitate seria ........... numarul ........................., eliberat de ..................., la data de ............, codul numeric personal ........................., in calitate de **arendator** si

1.2. 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**

1.2. .............................. (numele si prenumele), cu domiciliul in ....................... (localitatea), str. ........................., nr. ......, bloc ....., scara ....., etaj ....., apartament ......., judetul/sectorul ........................., nascut(a) la data de .................... (ziua, luna, anul), in ..................... (localitatea), judetul/sectorul ..............................., 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:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI 2)**

2.1. Arendatarul incredinteaza arendasului urmatoarele bunuri: (bunurile care pot fi arendate sunt prevazute de art. 1836 Cod civil) ........................

............................................................................... ...............................................................................

...............................................................................

...............................................................................

...............................................................................

...............................................................................

............................. .

2.2. Bunurile agricole arendate sunt cuprinse in inventarul anexa nr. ...... /sunt prezentate in planul de situatie anexa nr. ................ .

**III. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. Partile au convenit sa incheie prezentul contract de arendare pe termen de ...................... ani3).

3.2. Predarea bunurilor va avea loc la data de ................, data la care incepe executarea contractului, a carui durata se incheie la data de .............. .

3.3. Prezentul contract poate fi reinnoit potrivit intelegerii partilor si cu respectarea prevederilor legii.

3.4. Fiecare parte contractanta este obligata sa incunostinteze in scris cealalta parte, cu cel putin 1 an inainte de expirarea duratei contractului, despre intentia sa de a reinnoi sau de a nu reinnoi contractul de arendare.

3.5. Prin acordul partilor, contractul de arendare poate sa inceteze si inainte de a ajunge la termen.

**IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

4.1. Drepturile si obligatiile arendatorului sunt urmatoarele:

a) sa predea bunurile arendate la termenul si in conditiile prevazute in prezentul contract;

b) sa primeasca arenda in bani si/sau in natura, stabilita prin contract;

c) sa controleze, oricand, modul in care arendasul administreaza bunurile arendate;

d) alte drepturi si obligatii prevazute de lege si de prezentul contract.

Arendatorul garanteaza pe arendas impotriva oricarei evictiuni – totale sau partiale – in conformitatea cu prevederile legii.

4.2. Arendasul are urmatoarele drepturi si obligatii:

a) sa foloseasca bunurile arendate ca un bun proprietar, in conditiile stabilite de prezentul contract;

b) sa mentina potentialul productiv al bunurilor arendate;

c) la incetarea contractului sa restituie arendatorului bunurile arendate4);

d) sa plateasca arenda in bani si/sau in natura, in modalitatile si la termenul stabilite de prezentul contract;

e) sa nu cesioneze contractul de arendare decat in conditiile legii;

f) sa asigure bunurile agricole, in vederea recuperarii daunelor produse de calamitati naturale;

g) sa execute toate celelalte obligatii contractuale.

Arendasul poate schimba categoria de folosinta a terenului arendat numai cu acordul dat, in prealabil in scris, de arendator si cu respectarea prevederilor legii.

Arendasul nu poate, in nici un caz, sa subarendeze – partial sau total – bunurile care fac obiectul prezentului contract.

Arendasul, cu acordul scris al arendatorului, poate sa cesioneze contractul de arendare sotului/sotiei, coparticipant/coparticipanta la exploatarea bunurilor agricole arendate sau descendentilor sai care au implinit varsta majoratului.

Arendasul are drept de preemptiune5) (exercitat in conditiile legii) inaintea statului, in cazul instrainarii prin vanzare a terenului agricol din extravilan, arendat.

**V. PRETUL CONTRACTULUI**

5.1. Partile au convenit ca arendasul sa plateasca o arenda6), dupa cum urmeaza: ................................................................................................................................................................... .

5.2. In cazul in care, inainte de a fi culeasa, recolta a pierit integral sau cel putin o jumatate din ea, ca urmare a unui caz fortuit8) sau de forta majora, arendasul poate obtine o reducere de pret, conform art. 1841 Cod civil, daca va face dovada indeplinirii urmatoarelor conditii:

a) cauza pieirii totale sau partiale a recoltei sa se datoreze cazului fortuit sau de forta majora, conform;

b) pieirea recoltei sa fie anterioara culegerii ei;

c) cel putin o jumatate din recolta sa fi pierit in mod fortuit8) sau din forta majora;

d) pieirea suferita de arendas sa nu fi fost compensata din anii precedenti sau din anii urmatori.

5.3. Impozitele si taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendate sunt in sarcina arendatorului.

5.4. Impozitele datorate de arendas7) pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate se platesc conform dispozitiilor legale.

5.5 Taxele de redactare si inregistrare a contractului de arenda sunt in sarcina arendasului.

**VI. FORTA MAJORA**

6.1. Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

6.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de ......................., producerea evenimentului si sa ia

(zile, ore)

toate masurile posibile in vedere a limitarii lui.

6.3. Daca in termen de ....................., de la producere, evenimentul

(zile, ore)

respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

6.4. Partile au convenit ca daunele produse de calamitati naturale, precum si pierderile totale sau partiale ale bunurilor arendate ca urmare a unor cazuri fortuite8) sau de forta majora sa fie suportate astfel: .....................

.............................................................................

.............................................................................

..............................................................................

...................................................................... .

**VII. NOTIFICARILE INTRE PARTI 9)**

7.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

7.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare reco- mandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

7.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata,

7.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la pct. 7.1-7.3.

**VIII. LITIGII**

8.1. Partile au convenit ca toate neintelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea acestuia sa fie rezolvate pe cale amiabila de ele/reprezentantii lor, dupa caz.

8.2. In cazul in care rezolvarea litigiilor nu este posibila pe cale amiabila, partile au convenit ca ele sunt de competenta instantelor judecatoresti sau pot fi rezolvate prin arbitraj.

**IX. REINNOIREA CONTRACTULUI10)**

9.1. Fiecare parte contractanta este obligata sa aduca la cunostinta, in scris, celeilalte parti, cu cel putin 1 an inainte de expirarea prezentului contract, despre intentia sa de a-l reinnoi sau de a nu-l reinnoi, conform art. 1848 Cod civil.

9.2. In cazul in care partile se inteleg sa-l reinnoiasca, o pot face printr-un act aditional sau printr-un nou contract, cu respectarea prevederilor legii.

**X. CLAUZE FINALE**

10.1. Contractul de arendare constituie titlu executoriu pentru plata arendei, la termenele si in modalitatile stabilite prin prezentul contract.

10.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta voia partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

10.3. Prezentul contract s-a incheiat in 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte si unul pentru Consiliul local al .............................. .

ARENDATOR ARENDAS

INREGISTRAT

sub nr. ...... din ........

La Consiliul local al

Secretar

LS........................

**Note**

1. Contractul este civil atunci cand una sau ambele parti sunt persoane fizice, ori una dintre parti este persoana juridica iar cealalta persoana fizica si este comercial in cazul in care ambele parti sunt persoane juridice.

2. Obiectul contractului trebuie sa fie complet si precis determinat si sa cuprinda:

– descrierea amanuntita a tuturor bunurilor agricole arendate;

– inventarul acestora si

– planul de situatie al terenurilor.

Toate acestea vor putea constitui anexe la contractul de arendare.

3. Daca in contract nu s-a prevazut nici un termen, arenda se considera valabila pentru tot timpul necesar, astfel incat arendasul sa poata culege fructele, conform **art. 1837 Cod civil.**

4. In situatia in care arendasul este inlocuit cu un alt arendas, vechiul arendas este obligat sa lase noului arendas bunurile agricole si toate accesoriile lor, in cele mai bune conditii pentru executarea contractului de arenda.

5. Numai arendasul persoana fizica si numai pentru terenurile agricole din extravilan.

6. Plata arendei se face potrivit intelegerii partilor contractante si se executa la termenele si locul stabilite in contract. Elementele de stabilire a arendei pentru fiecare categorie de folosinta a terenului pot fi:

– suprafata;

– potentialul de productie;

– structura parcelara;

– relieful si gradul de accesibilitate a mecanizarii;

– posibilitatile de acces;

– distanta fata de locurile de depozitare, industrializare sau comercializare;

– starea cladirilor;

– amenajarile de imbunatatiri funciare;

– alte dotari.

In cazul terenurilor plantate cu vita-de-vie, pomi, arbusti fructiferi, hamei si duzi, arenda se poate stabili tinandu-se seama si de tipul de plantatie, varsta, soi, starea tehnica si biologica.

In cazul efectivelor de animale, arenda se poate stabili in functie de specie, rasa, varsta, starea biologica, potentialul de productie si starea sanitar-veterinara a acestora.

7. Arendasul este considerat agricultor.

8. Sinonim cu forta majora in raspunderea contractuala.

9. Clauze necesare in special in cazul in care partile – persoane juridice, dar utila si in alte cazuri.

10. In cazul in care la expirarea termenului, arendasul continua sa foloseasca bunurile agricole, partile se vor afla in fata unei rearendari (relocatiuni).

**In Codul civil la art. 1836- 1850 sunt prevazute regulile particulare in materia arendarii.**