

# Contract de arendare<sup>1)</sup>

Încheiat astăzi .....

la .....

## I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. S.C. .... S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L., cu sediul social în  
....., str. .... nr. ...., bloc ....., scară ....., etaj .....,  
(localitatea)

apartament ....., județul/sectorul ....., având codul unic de înregistrare nr. ...., atribut fiscal ..... și număr de ordine în registrul comerțului ...../...../....., contul nr. .... deschis la ....., telefon ....., fax ....., reprezentată prin ....., cu funcția de ....., în calitate de **arendator** și

**sau**

1.1. .... cu domiciliul în ....., str. ....  
(numele și prenumele) (localitatea)

nr. ...., bloc ....., scară ....., etaj ....., apartament ....., județul/sectorul .....  
născut(ă) la data de ..... în ..... județul/sectorul .....,  
(ziua, luna, anul) (localitatea)

fiul (fiica) lui ..... și al(a) ....., având actul de identitate seria  
..... numărul ....., eliberat de ....., la data de .....,  
codul numeric personal ....., în calitate de **arendator** și

1.2. S.C. .... S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L. cu sediul social în  
....., str. .... nr. ...., bloc ....., scara ....., etaj ....., apartament .....,  
(localitatea)

județul/sectorul ....., având codul unic de înregistrare nr. ...., atribut fiscal  
..... și număr de ordine în registrul comerțului ...../...../....., contul  
nr. .... deschis la ....., telefon ....., fax .....,  
reprezentată prin ....., cu funcția de ....., în calitate de **arendaș**

**sau**

1.2. .... cu domiciliul în ....., str. ....  
(numele și prenumele) (localitatea)

nr. ...., bloc ....., scara ....., etaj ....., apartament ....., județul/sectorul .....  
născut(ă) la data de ....., în ....., județul/sectorul .....,  
(ziua, luna, anul) (localitatea)

---

fiul (fiica) lui ..... și al(a) ....., având actul de identitate seria ..... numărul ....., eliberat de ....., la data de ....., codul numeric personal ....., în calitate de **arendaș** au convenit să încheie prezentul contract de arendare cu respectarea următoarelor clauze:

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI <sup>2)</sup>

- 2.1. Arendatarul încredințează arendașului următoarele bunuri: .....  
.....  
.....
- 2.2. Bunurile agricole arendate sunt cuprinse în inventarul anexă nr. .... /sunt prezentate în planul de situație anexa nr. ....

## III. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1. Părțile au convenit să încheie prezentul contract de arendare pe termen de ..... ani<sup>3)</sup>.
- 3.2. Predarea bunurilor va avea loc la data de ....., dată la care începe executarea contractului, a cărui durată se încheie la data de .....
- 3.3. Prezentul contract poate fi reînnoit potrivit înțelegerii părților și cu respectarea prevederilor legii.
- 3.4. Fiecare parte contractantă este obligată să încunoștințeze în scris cealaltă parte, cu cel puțin 1 an înainte de expirarea duratei contractului, despre intenția sa de a reînnoi sau de a nu reînnoi contractul de arendare.
- 3.5. Prin acordul părților, contractul de arendare poate să înceteze și înainte de a ajunge la termen.

## IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- 4.1. Drepturile și obligațiile *arendatorului* sunt următoarele:
- a) să predea bunurile arendate la termenul și în condițiile prevăzute în prezentul contract;
  - b) să primească arenda în bani și/sau în natură, stabilită prin contract;
  - c) să controleze, oricând, modul în care arendașul administrează bunurile arendate;
  - d) alte drepturi și obligații prevăzute de lege și de prezentul contract.

Arendatorul garantează pe arendaș împotriva oricărei evicțiuni – totale sau parțiale – în conformitatea cu prevederile legii.

- 4.2. *Arendașul* are următoarele drepturi și obligații:
- a) să folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, în condițiile stabilite de prezentul contract;
  - b) să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate;
  - c) la încetarea contractului să restituie arendatorului bunurile arendate<sup>4)</sup>;
  - d) să plătească arenda în bani și/sau în natură, în modalitățile și la termenul stabilite de prezentul contract;
  - e) să nu cesioneze contractul de arendare decât în condițiile legii;
  - f) să asigure bunurile agricole, în vederea recuperării daunelor produse de calamități naturale;
-

g) să execute toate celelalte obligații contractuale.

Arendașul poate schimba categoria de folosință a terenului arendat numai cu acordul dat, în prealabil în scris, de arendator și cu respectarea prevederilor legii.

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

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.

Arendașul are drept de preempțiune<sup>5)</sup> (exercitat în condițiile legii) înaintea statului, în cazul înstrăinării prin vânzare a terenului agricol din extravilan, arendat.

## **V. PREȚUL CONTRACTULUI**

5.1. Părțile au convenit ca arendașul să plătească o arendă<sup>6)</sup>, după cum urmează:

5.2. 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<sup>8)</sup> sau de forță majoră, arendașul poate obține o reducere de preț, dacă va face dovada îndeplinirii următoarelor condiții:

- a) cauza pieririi totale sau parțiale a recoltei să se datoreze cazului fortuit sau de forță majoră;
- b) pieirea recoltei să fie anterioară culegerii ei;
- c) cel puțin o jumătate din recoltă să fi pierit în mod fortuit<sup>8)</sup> sau din forță majoră;
- d) pieirea suferită de arendaș să nu fi fost compensată din anii precedenți sau din anii următori.

5.3. Impozitele și taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendate sunt în sarcina arendatorului.

5.4. Impozitele datorate de arendaș<sup>7)</sup> pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate se plătesc conform dispozițiilor legale.

5.5 Taxele de redactare și înregistrare a contractului de arendă sunt în sarcina arendașului.

## **VI. FORȚA MAJORĂ**

6.1. Nici una din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – 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.

6.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de ....., producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vedere a limitării (zile, ore) lui.

6.3. Dacă în termen de ....., de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au (zile, ore) dreptul să notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

---

6.4. Părțile au convenit ca daunele produse de calamități naturale, precum și pierderile totale sau parțiale ale bunurilor arendate ca urmare a unor cazuri fortuite<sup>8)</sup> sau de forță majoră să fie suportate astfel:

.....  
.....

## **VII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI <sup>9)</sup>**

- 7.1. 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.
- 7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 7.3. Dacă notificarea se trimite prin telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată,
- 7.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la pct. 7.1-7.3.

## **VIII. LITIGII**

- 8.1. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de ele/reprezentanții lor, după caz.
- 8.2. În cazul în care rezolvarea litigiilor nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile au convenit că ele sunt de competența instanțelor judecătorești sau pot fi rezolvate prin arbitraj.

## **IX. REÎNNOIREA CONTRACTULUI<sup>10)</sup>**

- 9.1. Fiecare parte contractantă este obligată să aducă la cunoștință, în scris, celeilalte părți, cu cel puțin 1 an înainte de expirarea prezentului contract, despre intenția sa de a-l reînnoi sau de a nu-l reînnoi.
- 9.2. În cazul în care părțile se înțeleg să-l reînnoiască, o pot face printr-un act adițional sau printr-un nou contract, cu respectarea prevederilor legii.

## **X. CLAUZE FINALE**

- 10.1. Contractul de arendare constituie titlu executoriu pentru plata arendeii, la termenele și în modalitățile stabilite prin prezentul contract.
- 10.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voia părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 10.3. Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru Consiliul local al .....

ARENDAȚOR

ARENDAȘ

---

ÎNREGISTRAT

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

la Consiliul local al

.....

Secretar,

LS .....

(Semnătura)

Note

1. Contractul este civil atunci când una sau ambele părți sunt persoane fizice, ori una dintre părți este persoană juridică iar cealaltă persoană fizică și este comercial în cazul în care ambele părți sunt persoane juridice.
  2. Obiectul contractului trebuie să fie complet și precis determinat și să cuprindă:
    - descrierea amănunțită a tuturor bunurilor agricole arendate;
    - inventarul acestora și
    - planul de situație al terenurilor.Toate acestea vor putea constitui anexe la contractul de arendare.
  3. Dacă în contract nu s-a prevăzut nici un termen, arenda se consideră valabilă pentru tot timpul necesar, astfel încât arendașul să poată culege fructele.
  4. În situația în care arendașul este înlocuit cu un alt arendaș, vechiul arendaș este obligat să lase noului arendaș bunurile agricole și toate accesoriile lor, în cele mai bune condiții pentru executarea contractului de arendă.
  5. Numai arendașul persoană fizică și numai pentru terenurile agricole din extravilan.
  6. Plata arende se face potrivit înțelegerii părților contractante și se execută la termenele și locul stabilite în contract. Elementele de stabilire a arende pentru *fiecare categorie de folosință a terenului* pot fi:
    - suprafața;
    - potențialul de producție;
    - structura parcelară;
    - relieful și gradul de accesibilitate a mecanizării;
    - posibilitățile de acces;
    - distanța față de locurile de depozitare, industrializare sau comercializare;
    - starea clădirilor;
    - amenajările de îmbunătățiri funciare;
    - alte dotări.În cazul *terenurilor plantate cu viță-de-vie, pomi, arbuști fructiferi, hamei și duzi*, arenda se poate stabili ținându-se seama și de tipul de plantație, vârstă, soi, starea tehnică și biologică.  
În cazul *efectivelor de animale*, arenda se poate stabili în funcție de specie, rasă, vârstă, starea biologică, potențialul de producție și starea sanitar-veterinară a acestora.
  7. Arendașul este considerat agricultor.
  8. Sinonim cu forța majoră în răspunderea contractuală.
  9. Clauze necesare în special în cazul în care părțile – persoane juridice, dar utilă și în alte cazuri.
  10. În cazul în care la expirarea termenului, arendașul continuă să folosească bunurile agricole, părțile se vor afla în față unei rearendări (relocațiuni).
-