

# CONTRACT DE ARENDARE

Incheiat azi \_\_\_\_\_

## CAPITOLUL I. Partile contractului

Art. 1. - Contractul de arendare se incheie si se executa pe baza prevederilor Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil.

Art. 2.- (1).SC cu sediul in \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, inregistrata la ORC \_\_\_\_\_ sub numarul \_\_\_\_\_, avand CUI \_\_\_\_\_, tel \_\_\_\_\_, reprezentata prin \_\_\_\_\_, denumita in continuare **ARENDAS**, si

Art. 2.- (2).DI/ Dna. \_\_\_\_\_, domiciliat in \_\_\_\_\_, Str \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, Bloc \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ Judetul \_\_\_\_\_ posesoare a B.I/C.1 seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, in calitate de proprietar, detinator legal al suprafetei de \_\_\_\_\_ **ha**, teren arabil detinut in baza T.P. nr \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, denumit in continuare **ARENDATOR**, au convenit sa incheie prezentul contract de arendare, cu respectarea urmatoarelor clauze:

## CAPITOLUL II. Obiectul contractului

Art. 3. - (1) . Potrivit art. 1836 Cod civil, arendatorul incredinteaza arendasului urmatoarele bunuri:

- terenul în suprafată de \_\_\_\_\_ **ha**, situat în extravilanul localității Galati, Jud. Galati, tarlăua \_\_\_\_\_, parcela nr. \_\_\_\_\_, având următoarele vecinătăți:  
N. \_\_\_\_\_, S. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, V. \_\_\_\_\_.

(2) Categoria de folosinta a terenului in suprafata de \_\_\_\_\_ **ha** care face obiectul contractului de arendare este aceea de teren arabil.

(3) Pe data incheierii prezentului contract, arendatorul a predat, iar arendasul recunoaste ca a primit suprafata de \_\_\_\_\_ **ha** teren.

## CAPITOLUL III. Scopul arendarii

Art. 4. - Terenul arendat va fi folosit de catre arendas doar in scopul exploatarii 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) Prezentul contract de arendare poate fi reinnoit prin acordul scris al partilor si cu

respectarea prevederilor legii.

(3) Contractul de arendare se reinnoieste de drept, pentru aceeaasi durata, daca nici una dintre parti nu a comunicat cocontractantului, in scris, refuzul sau privind reinnoirea, cu cel putin un an inainte, de expirarea acestuia.

## **CAPITOLUL V. Nivelul arendeii, modalitati si termene de plata**

Art. 6. - (1) Nivelul arendeii este de \_\_\_\_\_ kg de grau STAS la ha pe fiecare an agricol sau echivalentul in lei la pretul de vanzare al graului catre unitatile contractante la pretul legal comunicat de M.A.P.D.R. prin Directia Agricola si Prefectura.

Pentru suprafata de \_\_\_\_\_ ha, arenda totala cuvenita este de \_\_\_\_\_ kg grau pe an agricol.

(2) Plata arendeii in natura se face imediat dupa recoltarea culturii, dar nu mai tarziu de 45 de zile.

(3) Plata arendeii in bani se va face in perioada 01 septembrie- 31 decembrie, direct la sediul arendasului 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) Partile sunt obligate sa notifice primariei la care a fost inregistrat contractul de arendare orice modificare a nivelului arendeii printr-un act aditional la prezentul contract.

(6) Arendasul in calitate de producator va beneficia de toate facilitatile acordate din partea statului in baza legislatiei in vigoare privind sprijinul material si financiar aferent suprafetelor lucrate.

## **CAPITOLUL VI. Drepturile si obligatiile partilor**

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

a) sa predea terenul 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 bunului pe care il arendeaza;

c) sa nu ia niciun fel de masuri in legatura cu exploatarea terenului arendat, de natura sa-l tulbure pe arendas;

d) sa controleze oricand modul in care arendasul exploateaza terenul 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 terenului, sa actioneze impreuna cu arendasul, potrivit legii, pentru incetarea actelor de tulburare;

f) sa plateasca taxele si impozitele datorate pentru terenurile arendate;

g) sa plateasca impozitul pe venitul net conform prevederilor Legii nr.571/2003 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile prin O.U.G. nr. 125/2011, art.62, aliniatele (2.1)-(2.6) si art.94, aliniatul (14).

-Venitul net din arenda se stabileste la fiecare plata prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 25% asupra veniturii brut. Impozitul pe veniturile din arenda se calculeaza prin retinere la sursa de catre arendas la momentul platii veniturii, prin aplicarea cotei de 16% asupra veniturii net, impozitul fiind final.

-In cazul in care arenda se exprima in natura, evaluarea in lei se va face pe baza

preturilor medii ale produselor agricole, stabilite prin hotarari ale Consiliilor Judetene ca urmare a propunerilor M.A.P.D.R., hotarari emise inainte de inceperea anului fiscal.

h) contribuabilii care obțin venituri din arendarea bunurilor agricole din patrimoniul personal au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de 15 zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, la organul fiscal competent. (art. 81 alin.2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare)

i) arendatorul are obligația de a comunica în scris refuzul sau acordul privind reinnoirea contractului cu cel puțin un an înaintea expirării prezentului contract;

j) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.

**Art. 8. - Drepturile și obligațiile arendasului 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 în scopul exploatării 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;

e) să plătească arenda la termenul și în condițiile prevăzute la cap. V alineatul (1,2,3);

f) să ceară acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;

g) să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului;

h) impozitul pe venitul obținut de arendas din exploatarea bunurilor arendate se plătește conform Codului Fiscal 571/2003;

i) arendasul este obligat să asigure bunurile agricole pentru riscul pierderii recoltei în cazul unor calamități naturale;

j) să comunice arendatorului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat;

k) arendasul are obligația de a comunica în scris refuzul sau acordul privind reinnoirea contractului cu cel puțin un an înaintea expirării prezentului contract,

l) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul arendat în starea în care l-a primit de la arendator;

m) are dreptul de preempțiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendator a terenului prevăzut prin prezentul contract, drept care se exercită potrivit art. 1730-1739 Cod civil.

## **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.

## **CAPITOLUL VIII. Incetarea contractului**

**Art. 10. - (1)** Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost arendat terenul.

(2) Arendașul poate cesiona contractul de arendare soțului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori numai cu acordul arendatorului.

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

(4) La data încetării contractului, acesta poate fi reînnoit prin acordul părților, cu respectarea prevederilor legale.

## CAPITOLUL IX . Alte clauze

Art. 11. – (1) Cheltuielile cu redactarea, taxele de timbru si cele privind autentificarea prezentului contract se suporta de catre arendas.

(2) Comunicarile judiciare si extrajudiciare in iegatura cu prezentul contract se vor face la domiciliul partilor.

(3) 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) Prezentul contract se completeaza cu alte prevederi aplicabile ale Codului Civil in vigoare.

Incheiat astazi,....., in 3 (trei) exemplare, dintre care unul la arendator, unul la arendas si unul la Consiliul Local al Mun. Galati unde a fost inregistrat contractul.

Arendator,

Arendas,

.....

.....