

Locația unde se află terenul	Numărul cadastral	Numărul cărții funciare	Numărul topografic	Tarlaua	Parcela	Suprafața terenului (ha)
Adunații-Copăceni				42		0,9767
Adunații-Copăceni				67		4,1435
Adunații-Copăceni				68		4,3884
Adunații-Copăceni				69		7,4771
Adunații-Copăceni				73		0,5000
TOTAL						31,6639

(2) Categoria de folosință a terenului în suprafață de 31,6639 ha, care face obiectul contractului de arendare este de categoria II.

(3) La data încheierii prezentului contract, arendatorul a predat, iar arendașul a primit suprafața de 31,6639 ha.

CAP. III OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 3 (1) Terenul este arendat în scopul utilizării și administrării cât mai eficiente de către arendaș, având în vedere că arendașul deține activele și resursele umane specializate exploatarea acestuia.

(2) Terenul arendat va fi folosit de către arendaș în scopul exploatarea agricole.

CAP. IV DURATA CONTRACTULUI

Art. 4 (1) Durata contractului este de **2 (doi) ani**, de la data de **15.09.2013**, până la data de **14.09.2015**.

(2) Predarea terenului va avea loc la data de 15.09.2013, dată la care începe executarea contractului.

Art. 5 (1) Durata contractului poate fi prelungită prin acordul scris al părților în conformitate cu dispozițiile art. 12 din Legea nr. 16/1994, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Fiecare parte contractantă are obligația să încunoștiințeze în scris, cealaltă parte, cu cel puțin 6 (șase) luni calendaristice înainte de expirarea contractului, despre intenția de a prelungi durata de valabilitate a contractului de arendare

Art. 6 Contractul de arendare poate să înceteze prin acordul părților exprimat în scris, și înainte de a ajunge la termenul scadent, cu mențiunea că acest lucru se poate realiza numai după strângerea recoltei de pe terenul arendat.



CAP. V NIVELUL ARENDEI, MODALITĂȚILE ȘI TERMENELE DE PLATĂ

Art. 7 (1) Arendașul va plăti arendatorului, cu titlu de arendă, **contravaloarea în lei a 700 kg recoltă/ha, an, dar nu mai puțin de 600 lei/ha,an.**

(2) Plata arendei în bani se va face la un preț mediu de vânzare, care va avea în vedere cotațiile de la Bursa Agricolă la care valorifică acel tip de recoltă, din care se scad cheltuielile de manipulare și depozitare corespunzătoare fiecărui an agricol, precum și eventualele taxe și impozite legale, prin reținere la sursă, sau la nivelul stabilit prin acte normative în vigoare la data plății acesteia.

(3) ~~Contravaloarea arendei se va stabili printr-un document încheiat între Arendator și Arendaș și va ține cont de elementele menționate la alin. (2). Acest act va fi documentul justificativ în baza căruia Arendatorul va emite facturile fiscale.~~

Art. 8 Plata arendei (mai puțin impozitul care este obligația Arendașului de a-l vira la bugetul de stat), se va face de către Arendaș în perioada 01.10-31.12 a fiecărui an calendaristic, în numerar în caseria societății, în baza facturii/factorilor emise de Arendator, în termen de 30 zile calendaristice de la primirea acesteia/acestora.

Art. 9 (1) Arenda poate fi renegociată la cererea oricărei părți, nivelul acesteia urmând a fi prevăzut într-un act adițional la prezentul contract.

(2) Renegocierea se va realiza atunci când rata rentabilității realizată de arendaș din valorificarea recoltei va înregistra fluctuații semnificative.

(3) Nivelul arendei poate fi diminuat ca urmare a unor pierderi majore datorate unor factori naturali (calamități, condiții meteorologice extreme), numai în urma negocierii dintre arendaș și arendator, și ținând cont de faptul că prin asigurări se recuperează parțial din nivelul cheltuielilor datorită francizelor din polițele de asigurare a culturilor.

(4) În situația în care, pe durata arendei, recolta de pe una sau mai multe culturi cu pondere semnificativă/ponderi semnificative a pierit fortuit, arendașul poate solicita în scris și argumentat arendatorului, reducerea proporțională a arendei.

Art. 10 (1) Contractul de arendă constituie, după înregistrarea la Primăria Adunații-Copăceni, titlu executoriu pentru plata arendei, la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(2) Părțile sunt obligate să notifice primăriei la care a fost înregistrat contractul de arendă, orice modificare a nivelului arendei.

CAP. VI DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 11 Arendatorul are următoarele drepturi:

a) să controleze oricând modul în care arendașul exploatează terenul

- arendat, fiind însoțit de acesta sau de împuternicitul său;
- b) să încaseze arenda, la termenul și în cuantumul stabilit;
 - c) să aducă în scris la cunoștința arendașului intenția sa de a nu mai reînnoi contractul ce cel puțin 6 luni înaintea expirării acestuia;
 - d) să aibă acces la datele financiare ale arendașului în vederea fundamentării arendei ce i se cuvine;
 - e) să primească terenul care a făcut obiectul arendei, la încetarea contractului, cu păstrarea categoriei de folosință.

Art. 12 Arendașul are următoarele drepturi:

- a) să primească terenul la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) să folosească terenul în scopul obținerii de producție agricolă și să valorifice producția obținută conform interesului;
- c) să comunice arendatorului și să solicite acestuia să intervină în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat;
- d) să exploateze terenul sau de alte persoane juridice sau fizice, cu condiția ca la încetarea contractului, să predea terenul arendatorului în starea în care a fost preluat. Eventualele stricăciuni vor fi reparate de către arendaș prin grija și cheltuiala acestuia;
- e) să-și exercite, sau după caz, să nu-și exercite dreptul de preemțiune conferit de lege, în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendator a terenului arendat;
- f) să respecte regulile de mediu în ceea ce privește exploatarea terenului arendat.

Art. 13 Arendatorul are următoarele obligații:

- a) să predea terenul arendașului la termenul și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) să nu ia niciun fel de măsuri ce ar putea tulbura buna exploatare de către arendaș a terenului arendat;
- c) să-l garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțială asupra terenului arendat, precum și de viciile ascunse ale acestuia;
- d) să acționeze împreună cu arendașul pentru încetarea actelor de tulburare de către terți a exploatării normale a terenului arendat;
- e) să plătească taxele și impozitele aferente terenului arendat;
- f) să emită la timp factura privind arenda anuală și să o transmită arendașului la adresa de corespondență;
- g) să anunțe arendașul în caz de înstrăinare a terenului arendat, despre intenția de vânzare, în conformitate cu dispozițiile legale privitoare la dreptul de preemțiune; *precum și că acesta își preia calitatea de TEREN "TRABZ" II*
- h) să înștiințeze, în caz de înstrăinare, dobânditorul despre existența contractului de arendare asupra imobilului ce urmează a fi vândut, precum și asupra faptului că drepturile arendașului sunt opozabile dobânditorului, situație în care acesta se subrogă în toate drepturile și obligațiile arendatorului care izvorăsc din contractul de arendare;
- i) să respecte prevederile legale cu privire la modalitatea de plată pe veniturile provenite din arendă.

Art. 14 Arendașul are următoarele obligații:

- a) să plătească arenda la termenul și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) să întrebuințeze terenul pe care l-a luat în arendă ca un bun proprietar, în condițiile stabilite prin contract;
- c) să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul luat în arendă;
- d) să nu schimbe categoria de folosință a terenului luat în arendă fără acordul scris al proprietarului;
- e) să ceară acordul scris al proprietarului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;
- f) să încheie contracte de asigurare a culturilor pe care le înființează și exploatează pe terenul arendat;
- g) să restituie, la încetarea contractului, terenul luat în arendă în starea care l-a luat în primire de la arendator;
- h) să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului;
- i) să plătească impozitul datorat pentru veniturile realizate din exploatarea terenului;
- j) să suporte eventualele daune provocate de calamități naturale/cazuri fortuite/forță majoră;
- k) să nu subarendeze, total sau parțial, terenul ce face obiectul prezentului contract;
- l) să aducă în scris la cunoștința arendatorului intenția sa de a reînnoi contractul ce cel puțin 6 luni înaintea expirării acestuia;
- m) să înștiințeze arendatorul în legătură cu prevederile OUG nr. 125/2011.

CAP. VII RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 15 În caz de evicțiune, arendatorul datorează arendașului daune interese:

Art. 16 În cazul înstrăinării terenului în perioada de valabilitate a contractului, arendatorul datorează arendașului despăgubiri și daune-interese.

Art. 17 În cazul în care arendașul nu respectă termenul de plată al arende, arendatorul este în drept să încaseze sume cu titlu de penalități de întârziere calculate prin aplicarea cotei de 0,05 % zi de întârziere asupra sumei neachiate de arendaș.

Art. 18 În în care arendașul va schimba, fără acordul prealabil și scris al arendatorului, categoria de folosință a terenului care face obiectul contractului, așa cum este prevăzut la art. 2, alin. (2), acesta datorează arendatorului daune-interese.

CAP. VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 19 Prezentul contract încetează de drept la data de 14.09.2015, dacă

durata sa nu a fost prelunțită prin act adițional.

Art. 20 Rezilierea contractului, respectiv încetarea acestuia înainte expirării duratei sale, se poate produce:

- a) la cererea arendașului, cu notificarea prealabilă cu un termen de 3 luni calendaristice;
- b) în cazul în care arendașul a schimbat, fără acordul scris și prealabil al arendatorului, categoria de folosință a terenului arendat;
- c) la cererea arendatorului, în cazul în care arendașul nu a plătit arenda la termenul și modalitatea prevăzută de prezentul contract;
- d) în situația în care se înregistrează incapacitatea sau falimentul arendașului.

Art. 21 În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute în contract de către una dintre părți, contractul se va considera reziliat de drept, fără notificare prealabilă, fără preaviz și fără intervenția instanței de judecată, prin intervenția unui pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IX FORȚA MAJORĂ

Art. 22 (1) Forța majoră este constatată de autoritatea competentă.

(2) Forța majoră exenorează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată durată în care acesta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuvin părților până la apariția acesteia.

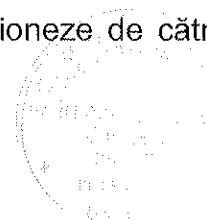
Art. 23 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 24 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 (șase) luni calendaristice, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea pe deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte părți daune-interese.

CAP. X SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 25 Arendatorul și arendașul vor face toate eforturile pentru rezolvarea pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate apare între ei, în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art. 26 Dacă arendașul și arendatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România, potrivit dreptului comun.



CAP. XI DISPOZIȚII FINALE

Art. 27 (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prebuie depusă în scris la sediul acestora sau să fie transmisă, prin scrisoare recomandată sau fax.

(2) Orice document primit, trebuie înregistrat de fiecare dintre părți.

(3) Prezentul contract va fi înregistrat la Primăria Comunei Adunații-Copăceni, prin grija arendașului, în termen de maxim 5 zile calendaristice de la intrarea în vigoare.

Prezentul Contract de arendă conține 7 (șapte) file și intră în vigoare la data de 15.09.2013.

Contractul a fost semnat în trei exemplare originale, egal valabile, câte unul pentru fiecare parte, respectiv un exemplar pentru Primăria Comunei Adunații-Copăceni, exprimând voința liberă și neviciată a părților.

ARENDATOR
S.C. ROMSTRADE S.R.L.



Eugen-Cristian CIUCĂ
Director executiv

Mihaela ENESCU
Director economic

Luana STANCIU
Consilier juridic

ARENDAȘ
S.C. AGRONOMICA S.R.L.

Augustin **MĂNESCU**
Administrator

