

CONTRACT DE ARENDARE

Art. 1 Părțile contractului

Prezentul contract de arendă se încheie între:

1. UNIVERSITATEA PENTRU ȘTIINȚELE VIEȚII "ION IONESCU DE LA BRAD" DIN IAȘI, cu sediul în Iași, Aleea M. Sadoveanu nr. 3, cod fiscal 4541840, cont bancar RO83TREZ4065005XXX000408 reprezentată legal prin Rector, Prof. univ. dr. Gerard JITĂREANU și ec. Gabriela Radu, Contabil șef - în calitate de Arendator și

2. S.C. _____, cu sediul în _____, cod fiscal _____, număr de înregistrare la ORC _____, cont bancar _____, reprezentată prin _____, în calitate de Arendaș.

Art. 2. Obiectul contractului

- (1) Obiectul contractului de arendare îl constituie terenurile agricole proprietate privată a Universității pentru Științele Vieții "Ion Ionescu de la Brad" din Iași situate administrativ pe teritoriul comunei Zorleni, jud. Vaslui, conform titlului de proprietate nr. 2028/30.09.2002, identificată prin anexa la titlul de proprietate.
- (2) Categoria de folosință a terenului în suprafață de 770 ha care face obiectul contractului de arendare este de teren cu destinație agricolă (TDA).
- (3) Suprafața de 770 ha teren obiect al arendării se predă de la arendator la arendaș pe bază de proces verbal de predare - primire, anexă la contract.

Art. 3. Scopul arendării

Terenul arendat va fi folosit de către arendaș exclusiv în scopul exploatării agricole.

Art. 4 Durata contractului

- (1) Prezentul contract de arendare se încheie pentru o durată de 5 ani, începând de la data de..... și până la data de
- (2) Contractul de arendare poate fi reînnoit în condițiile prevăzute la art.1848/Noul Cod civil.

Art. 5 Nivelul arendeii, modalități și termene de plată

- (1) Arenda datorată de arendaș pentru exploatarea terenului reprezintă contravaloarea cantității de kg de grâu aferente celor 770 ha/an x 5 ani stabilită conform cotației bursei MATIF - Paris, privind produsul grâu de panificație, pentru fiecare ha de teren arendat, cotație stabilită la data facturării.
- (2) Plata arendeii se va face în două tranșe anuale, respectiv:
 - prima tranșă, în cuantum de 50% din valoarea arendeii totală : între 01 – 15 martie ale fiecărui an, pe baza facturii fiscale emisă de USV Iași, având în vedere prețul grâului din ziua facturării de la Bursa MATIF - Paris.
 - a doua tranșă : în cuantum de 50% din valoarea arendeii totală: între 15 – 31 iulie ale fiecărui an, pe baza facturii fiscale emisă de USV Iași, având în vedere prețul grâului din ziua facturării de la Bursa MATIF - Paris

- (3) Plata se va face prin transfer bancar în contul arendatorului, indicat în prezentul contract, **în termen de 20 de zile lucrătoare de la emiterea facturii de către arendator.**
- (4) Prezentul contract de arendare, înregistrat la Consiliul local al comunei Zorleni, județul Vaslui, constituie titlu executoriu pentru plata arendei la termenul și în modalitatea stabilite în contract.
- (5) Nivelul arendei nu poate fi modificat ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități). Arendasul va acoperi pierderile prin asigurarea culturilor împotriva unor factori de risc.
- (6) Arendașul va depune la sediul arendatorului, până la data încheierii contractului, cu titlu de garanție, un bilet la ordin avalizat de bancă cu valabilitate pe întreaga perioadă de contractare, cu valoarea arendei pe un an de contract, stabilită conform cotației bursei din data adjudecării licitației sau orice alt instrument bancar de garantare a acestei sume.

Art. 6. – Drepturile și obligațiile arendatorului sunt următoarele:

- a) să predea terenul agricol obiect al prezentului contract arendasului, pe bază de proces verbal de predare primire;
- b) să asigure arendașului folosința liniștită și utilă a bunului pe toată durata contractului și să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința bunului;
- c) să controleze oricând modul în care arendasul exploatează terenul arendat. Pe timpul controlului, arendatorului va fi însoțit de arendas sau de un împuternicit al acestuia;
- d) în caz de tulburări ale tertilor în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu arendasul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;
- e) să îl încunostinteze în scris pe arendas de intenția sa de a nu reînnoi contractul cu cel puțin un an înainte de a expira prezentul contract, conform art. 1848 din Noul Cod civil;
- f) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia, cel puțin în starea în care a fost predat, cu toate eventualele îmbunătățiri și investiții făcute de arendaș pe durata contractării.

Art. 7. – Drepturile și obligațiile arendasului sunt următoarele:

- (1) Arendașul are următoarele drepturi și obligații:
 - a) să primească terenul arendat în condițiile stabilite de prezentul contract;
 - b) să întrebuințeze terenul pe care l-a arendat cu prudența și diligența unui bun proprietar, în condițiile stabilite prin contract și respectând destinația terenului conform contractului;
 - c) să mențină/crească 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 în contract;
 - f) să ceară acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;
 - g) să suporte taxele de înregistrare și publicitate a contractului;
 - h) în vederea recuperării daunelor produse de calamități naturale, să încheie contracte de asigurare a culturilor pe care le înființează pe terenul arendat, pentru riscul pierderii recoltei;
 - i) să comunice în scris arendatorului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat;
 - j) să încunostinteze în scris pe arendator de intenția sa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin un an înainte de a expira prezentul contract;
 - k) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul arendat cel puțin în starea în care l-a primit de la arendator, cu toate eventualele îmbunătățiri și investiții realizate pe durata arendării;

- l) să plătească taxele și impozitele locale aferente suprafeței de teren arendate, potrivit legislației în vigoare;
 - m) are dreptul de preempțiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendator a terenului prevăzut prin prezentul contract, în condițiile derulării în bune condiții a contractului.
- (2) Arendașul trebuie să înregistreze prezentul contract la Consiliul Local al comunei Zorleni și să predea arendatorului în termen de 15 zile de la încheierea contractului o copie a acestuia, cu mențiunea înregistrării sale la autoritatea competentă;
 - (3) Arendașul nu poate schimba categoria de folosință a terenului decât cu acodul expres, în scris, al arendatorului, în condițiile legii;
 - (4) Subarendarea, totală sau parțială, este interzisă;
 - (5) Arendașul confirmă prin semnarea prezentului contract că a luat cunoștință de calitatea terenului arendat, de categoria lui de folosință, de tipul de sol existent pe teren, terenul obiect al contractului fiind corespunzător calitativ cu cerințele arendașului și corespunzător pentru exploatarea agricolă pe care arendașul o are în vedere pe durata contractului;
 - (6) Arendașul va permite studenților USV Iași accesul în perimetrul terenului arendat, pentru practica de specialitate, după un program stabilit cu conducerea USV Iași;
 - (7) Arendașul va prezenta arendatorului, la începutul fiecărui an agricol, până la data de 30 octombrie a fiecărui an, structura culturilor ce urmează să fie însămânțate pe terenul arendat și tehnologiile ce urmează a fi aplicate.
 - (8) În anul finalizării contractului, în situația în care se va încheia un nou contract de arendare cu un alt arendaș pentru suprafața ce face obiectul prezentului contract, actualul arendaș se obligă să permită accesul noului arendaș în vederea efectuării de lucrări agricole pe teren, începând cu data de 01 august, după eliberarea terenului de culturile agricole anterior înființate.

Art. 8 Răspunderea contractuală

- (1) Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia arendarea, cu daune interese dacă este cazul, prin simpla notificare scrisă adresată părții care nu și-a executat obligația, fără intervenția instanței judecătorești și fără trecerea vreunui termen.
- (2) Pentru neplata la timp a arendeii, arendașul va plăti penalități de întârziere în procent de **0,04 % pe zi din suma datorată**, penalități ce vor curge în termen de 30 de zile de la scadență. După cele 30 de zile de la scadență, arendatorul poate executa garanția prevăzută în art. 5 al. 6 din prezentul contract și poate notifica rezilierea contractului în condițiile alineatului precedent.
- (3) Arendașul răspunde pentru degradarea bunului arendat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

Art. 9 Încetarea contractului

- (1) de drept la expirarea termenului pentru care a fost arendat terenul;
- (2) în cazul falimentului sau incapacității arendașului;
- (3) la solicitarea oricăreia dintre părți, motivată, cu un termen de preaviz de 6 luni, dar nu mai mic decât termenul necesar pentru recoltarea produselor de pe teren, în anul agricol în care se adresează notificarea de reziliere;
- (4) la notificarea arendatorului, în condițiile art. 8 alin.2 din contract;
- (5) În privința obligației de restituire a terenului și a obligației de plata a arendeii, prezentul contract, înregistrat la Consiliul local, constituie titlu executoriu.

Art. 10 Alte clauze

- (1) Cheltuielile cu înregistrarea și publicitatea prezentului contract se suportă de către arendaș.

- (2) Comunicările judiciare si extrajudiciare în legătură cu prezentul contract se vor face la sediul părților indicat în contract, prin poștă sau prin orice mijloc care presupune posibilitatea dovezii comunicării.
- (3) Eventualele neînțelegeri se vor rezolva pe cale amiabilă, în caz contrar fiind supuse soluționării instanțelor de judecată competente de la sediul arendatorului.

Încheiat astăzi,, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul la arendator, unul la arendaș și unul pentru înregistrarea la Consiliul Local Zorleni.

Arendator,
Universitatea pentru Științele Vieții
"Ion Ionescu de la Brad" din Iași

Arendaș,