

PROCEDURĂ DE LUCRU
privind înregistrarea și arhivarea contractelor de arendare depuse la Primăria comunei Tătărești,
județul Bacău

NOTIUNI INTRODUCTIVE

Contractul de arendare este reglementat prin Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și este un contract prin care una dintre părți, numită **arendator**, transmite bunuri agricole pe o durată determinată și în schimbul unui preț, numit **arendă**, stabilite de părți. În completarea normelor privind materia arendării se aplică regulile din partea generală a dreptului civil obligațional (teoria generală a obligațiilor civile).

Arendarea este un contract sinalagmatic (bilateral), cu executare succesivă și netranslativ de proprietate, tot astfel este un contract prin definiție cu titlu oneros.

Contractul de arendă trebuie să fie încheiat, ad validitatem, în formă scrisă și să fie înregistrat la Consiliul Local.

Forma solemnă presupune, în principiu, contractul scris și înregistrat la Consiliul Local. Nerespectarea formei solemne se sancționează cu nulitatea absolută a contractului. (art. 1838 alin. 1 Cod Civil).

Contractul de arendă se încheie între proprietar (arendator) și arendaș (persoane fizice sau juridice) pe durată determinată. Dacă durata este determinată, arendarea se consideră a fi făcută pe toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să-l producă în anul agricol în care se încheie contractul (art. 1837 Cod Civil).

Pot fi arendate orice bunuri agricole (art. 1836 Cod Civil), cum ar fi:

a) terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatarea agricole.

Bunurile ce fac obiectul arendării pot fi deopotrivă mobile sau imobile și trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să existe în momentul încheierii contractului; să fie determinate individual sau generic; să fie licite și posibile; să fie în proprietatea arendatorului dovedită cu acte de proprietate și să fie în circuitul civil, conform art. 1229 Cod Civil. Proprietatea se dovedește cu actul de proprietate atașat contractului încheiat.

Când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, se depune la fiecare consiliu local în a cărui raza teritorială sunt situate bunurile arendate, câte un exemplar.

Arenda reprezintă prețul arendării, în principiu aceasta se poate plăti în produse sau bani, stabilirea cuantumului arende revine părților, la libera lor apreciere.

Contractul de arendă se înregistrează într-un registru special, ținut de secretar sau de către persoana desemnată prin atribuirea unei astfel de atribuții, acesta trebuie depus imediat după data încheierii. Forma de opozabilitate a contractului de arendă se realizează prin înregistrarea acestuia în registrul special.

Contractele de arendă încheiate în formă autentică, precum și cele înregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata arende la termenele și modalitățile stabilite în contract.

Arendașul nu poate cesiona contractul și nici subarenda (art. 1847, alin. 2 Cod Civil), sub sancțiunea nulității absolute, cu excepția acordului scris al arendatorului, arendașul poate să cesioneze contractul de arendă soțului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori (art. 1846 C. Civil).

Arendarea încetează odată cu producerea efectelor sale. Deoarece arendarea are executare succesivă, iar durata este esența acestuia, încetarea contractului se va produce, de regulă, la expirarea termenului (dar el poate înceta și înainte de a ajunge la termen).

Contractul de arendă încetează prin deces, incapacitatea sau falimentul arendașului (art. 1850).

REGLEMENTĂRI SPECIFICE

1. Contractele de arendare se vor primi pentru înregistrarea lor în Registrul special pentru contracte de arendare, de către persoana cu atribuții delegate, încheiate în formă scrisă, în 3 (trei) exemplare, înaintate de către Arendaș.

Contractele de arendare vor fi însoțite de următoarele documente:

a) pentru contractele încheiate de un arendator care are calitate fie titular al dreptului de proprietate pentru care există emis un titlu de proprietate valabil, fie de un moștenitor unic înscris în această calitate într-un titlu de proprietate eliberat de pe urma unui defunct, este suficient să se anexeze **o copie a actului de proprietate și o copie a actului de identitate al arendatorului și al arendașului, în copie conformă cu originalul;**

Dacă arendatorul și/sau arendașul este persoană juridică, va depune și o copie conformă cu originalul de pe certificatul de înregistrare de la Registrul Comerțului.

b) pentru contractele încheiate de un arendator care are calitatea fie de coproprietar, alături de alți coproprietari, ai unui drept de proprietate pentru care s-a emis un titlu de proprietate valabil, fie de moștenitor alături de alți moștenitori înscrși într-un titlu de proprietate eliberat de pe urma unui defunct, se va anexa:

- copia titlului de proprietate;
- copia actului autentic din care reiese fie suprafața de teren ce revine fiecărui coproprietar/moștenitor, fie reiese cota din suprafața totală înscrisă în titlu de proprietate;
- declarația autentică notarială atât a arendatorului cât și a celorlalți coproprietari sau moștenitori, din care să reiasă că suprafața de teren revine fiecărui coproprietar/moștenitor din suprafața totală înscrisă în titlu de proprietate (pentru cazurile în care nu se depune actul autentic (partaj) din care reiese fie suprafața de teren ce revine fiecărui coproprietar/moștenitor, fie reiese cota din suprafața totală înscrisă în titlu de proprietate);
- copia actului de identitate pentru arendator și arendaș, în copie conformă cu originalul ;

c) pentru contractele încheiate de arendatori care reprezintă fie toți coproprietarii înscrși într-un titlu de proprietate valabil emis, fie toți moștenitorii înscrși într-un titlu de proprietate eliberat de pe urma unui defunct, este suficient să se anexeze o copie a titlului de proprietate și câte o copie a actelor de stare civilă pentru arendatori;

d) pentru contractele încheiate de arendatori care sunt alte persoane decât cele înscrise într-un titlu de proprietate, se va anexa:

- copia titlului de proprietate, de unde provine terenul;
- copia documentului autentic din care să reiasă calitatea arendatorului, și anume: fie copia Certificatului de moștenitor eliberat de pe urma defunctului înscris în titlul de proprietate, fie Împuternicirea/Procura/Mandatul autentic de reprezentare sau orice alt document din care să reiasă calitatea de proprietar sau utilizator al bunului imobil arendat;
- declarația autentică notarială a tuturor moștenitorilor defunctului înscris în titlu de proprietate, din care să reiasă ce suprafață de teren revine fiecăruia dintre ei din suprafața ce îi revine defunctului înscris în titlu de proprietate (pentru cazurile în care nu se depune Certificat de moștenitor cu cota ce le revine);
- **arendator/arendatorii vor declara, pe propria răspundere, că pentru bunul/bunurile ce fac obiectul contractului de arendă nu au mai încheiat anterior acestei date, alte contracte de arendă.**

1. Contractele de arendare vor urma cursul unor verificări, după cum urmează:

a) Verificarea documentației depuse

Agentul agricol, ca persoană responsabilă cu atribuții în completarea și ținerea la zi a Registrelor Agricole, verifică dacă, terenul ce face obiectul arendării este înscris în Registrul Agricol și dacă arendatorul are calitatea de proprietar sau utilizator al terenului ce face obiectul arendării.

b) Arendașul va solicita persoanelor responsabile din cadrul Compartimentului Taxe și Impozite Locale, să verifice dacă arendatorul este înregistrat fiscal și dacă figurează cu restanțe la plata impozitului pe terenul ce face obiectul arendării.

1. Dacă se constată nereguli, cu ocazia verificărilor efectuate, secretarul comunei Tătăraști/persoana desemnata din cadrul compartimentului registru agricol va face un Raport către Primar, însoțit de toată documentația depusă de către Arendaș, în care va propune returnarea documentației către Arendaș, pentru completare, indicând ceea ce lipsește din documentație.

2. Dacă nu se constată nereguli, Agentul Agricol, pe baza documentației complete, va proceda la înregistrarea celor 3 exemplare originale ale contractelor de arendare, în Registrul special de înregistrare a contractelor de arendare.

3. Declarația arendașului cu privire la preluarea datelor cu caracter personal.

4. După înregistrarea contractelor de arendare, se vor semna de către secretarul comunei Tătăraști/persoana desemnata din cadrul compartimentului registru agricol și se va aplica stampila Consiliului Local al comunei Tătăraști.

5. Exemplarul contractului de arendare care va rămâne la primărie, va avea atașat copie conformă cu originalul de pe titlul de proprietate, contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, împuternicire, contract de schimb, hotărâri judecătorești, ordin al prefectului, act de identitate și vor fi arhivate în dosarul Arendașului respectiv care se va păstra de către secretarul comunei, iar o copie a acestui contract se va păstra de către agentul agricol, care are obligația de a-l înscrie în registrele agricole, atât la Arendator, cât și la Arendaș.

Toate documentele, transmise și/sau emise de părți, care conțin date cu caracter personal sunt confidențiale și rămân în arhiva Achizitorului și/sau Executantului, folosindu-se exclusiv pentru derularea contractului, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 677/2001 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).



Secretar General,

Rotaru Ion