

LEGE nr.16 din 5 aprilie 1994 Legea arendării

Textul actului publicat în M.Of. nr. 91/7 apr. 1994

Parlamentul României adopta prezenta lege.

Art. 1. - Bunurile agricole pot fi arendate în condițiile legii.

Prin bunuri agricole care pot fi arendate se înțelege terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi -, pasunile împadurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări 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, precum și animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatarei agricole.

Art. 2. - Prin arendare se înțelege contractul încheiat între proprietar, uzufructuar sau alt detinator legal de bunuri agricole și arendas, cu privire la exploatarea bunurilor agricole, pe o durată determinată și la un pret stabilite de părți.

Art. 3. - Arendarea se face prin contract scris încheiat între proprietar, uzufructuar sau alt detinator legal de bunuri agricole pe de o parte și arendas pe de alta parte. Partile contractante pot fi persoane fizice sau juridice.

Arendasul, persoana fizică, trebuie să fie cetățean român cu domiciliul în România, să prezinte garanțiile solicitate de arendator.

Arendasul, persoana juridică, trebuie să aibă naționalitate română, sediul în România și obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole.

Art. 4. - Regiile autonome, institutele și stațiunile de cercetare și producție agricolă, societățile comerciale și alte unități care au în patrimoniu sau în administrare terenuri proprietate de stat nu pot da în arenda bunurile agricole prevăzute la art. 1 alin. 2 din prezenta lege.

Agentii economici cu capital majoritar de stat prestatori de servicii, rezultați din transformarea fostelor stațiuni de mecanizare a agriculturii, nu pot lua în arenda terenuri agricole.

Orice act de arendare făcut cu încălcarea prevederilor prezentului articol este nul.

Art. 5. - Contractul de arendare va cuprinde:

a) partile contractante și domiciliul sau sediul acestora;

- b) obiectul contractului, complet si precis determinat; obiectul contractului trebuie sa cuprinda descrierea amanuntita a tuturor bunurilor agricole arendate, inventarul acestora si planul de situatie al terenurilor;
- c) obligatiile fiecareia dintre parti, expres si complet mentionate;
- d) durata arendarii;
- e) arenda, modalitatile si termenele de plata a acesteia;
- f) raspunderile fiecarei parti; orice suprafata de teren sau orice alt bun agricol ce se va retine de catre proprietar, uzufructuar sau detinator legal se vor specifica separat in contract;
- g) alte clauze convenite de parti si permise de lege.

Art. 6. - Contractul de arendare se intocmeste in scris, cite un exemplar pentru fiecare parte si un exemplar care se depune la consiliul local in a carui raza teritoriala se afla bunurile arendate, in termen de 15 zile de la data incheierii.

Acesta se inregistreaza intr-un registru special, tinut de secretarul consiliului local.

Cind bunurile arendate sint situate in raza teritoriala a mai multor consilii locale, inregistrarea si depunerea contractului se fac la fiecare consiliu local in a carui raza teritoriala este situat bunul arendat.

Taxele de redactare si inregistrare a contractului de arenda sint in sarcina arendasului. Sint valabile si opozabile numai contractele de arendare incheiate in scris si inregistrate la consiliul local, in conditiile prezentei legi.

Art. 7. - Durata arendarii trebuie sa prevada data la care incepe si data la care inceteaza, conform contractului.

Durata arendarii nu poate fi mai mica de 5 ani.

In cazul plantatiilor de vita de vie, de pomi, de arbusti fructiferi, de hamei si duzi in declin, durata arendarii poate fi mai mica de 5 ani in functie de starea plantatiei si, respectiv, de durata de exploatare ramasa.

Pentru suprafetele de teren mai mici de 1 ha, a caror dare in arenda este justificata de lipsa temporara a mijloacelor de productie materiale si financiare, de absenta din localitate sau de motive de sanatate, durata arendarii poate fi sub 5 ani.

Art. 8. - Cel care da in arenda este obligat sa predea bunurile arendate la termenul si in conditiile stabilite, sa garanteze pe arendas de evictiune totala sau partiala la si sa execute toate celelalte obligatii asumate prin contract.

Arendasul are obligatia de a folosi bunurile arendate, ca un bun proprietar, in conditiile stabilite, de a mentine potentialul productiv al bunurilor arendate, de a le restitui la incetarea contractului, de a plati arenda la termenele si in modalitatile stabilite, precum si de a executa toate obligatiile contractuale.

Cel care da in arenda are dreptul de a controla oricind modul in care arendasul administreaza bunurile arendate.

La incetarea contractului, se poate recunoaste arendasului, prin hotarire judecatoareasca, un drept de retentie cu privire la contrapretentiile sale fata de cealalta parte, izvorite din contract.

Art. 9. - Arendasul, persoana fizica, are drept de preemtiune inaintea statului, in cazul instrainarii prin vinzare a terenurilor agricole din extravilan, arendate.

Dreptul de preemtiune se exercita in conditiile legii.

Art. 10. - Impozitele si taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendate sint in sarcina proprietarului, uzufructuarului sau detinatorului legal.

Art. 11. - Arendasul este considerat agricultor; impozitele datorate de el pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate se platesc potrivit dispozitiilor legale.

Arendasul, in calitate de producator agricol, beneficiaza de facilitatile de creditare si impozitare prevazute de actele normative in vigoare.

Art. 12. - Contractul de arendare poate fi reinnoit potrivit intelegerii partilor si cu respectarea prevederilor prezentei legi.

Fiecare parte contractanta este obligata sa incunostinteze in scris pe cealalta parte, cu cel putin 1 an inainte de expirarea contractului, despre intentia sa de a reinnoi sau de a nu reinnoi contractul de arendare.

Prin acordul partilor, contractul de arendare poate sa inceteze si inainte de a ajunge la termen.

Art. 13. - Plata arendeii se face in natura, in bani sau in natura si in bani, potrivit intelegerii partilor contractante, si se executa la termenele si locul stabilite in contract.

Art. 14. - Elementele de stabilire a arendeii pentru fiecare categorie de folosinta a terenului pot fi: suprafata, potentialul de productie, structura parcelara, relieful si gradul de accesibilitate a mecanizarii, posibilitatile de acces, distanta

fata de locurile de depozitare, industrializare sau comercializare, starea cladirilor, amenajarile de imbunatatiri funciare sau alte dotari.

In cazul terenurilor plantate cu vita de vie, pomi, arbusti fructiferi, hamei si duzi, arenda se poate stabili tinindu-se seama si de tipul de plantatie, virsta, soi, starea tehnica si biologica.

In cazul efectivelor de animale, arenda se poate stabili in functie de specie , rasa, virsta, starea biologica, potentialul de productie si starea sanitaraveterinara a acestora.

Art. 15. - Arenda in natura se stabileste intr-o cantitate determinata de produse agricole, cuprinsa intre un minim si un maxim de productie.

Produsele prin care se plateste arenda se stabilesc de parti in functie de specificul activitatii agricole si de zona respectiva.

Termenele si locul de plata a arendei in natura se stabilesc de parti, tinindu-se seama de felul produselor si de specificul obtinerii lor.

Art. 16. - Arenda in bani va consta din echivalentul in lei al produselor stabilite conform prevederilor art. 15 din prezenta lege si se va plati la termenele stabilite si la preturile practicate pe piata locala la data platii.

Art. 17. - Arenda convenita in natura si in bani se va stabili si se va achita potrivit prevederilor art. 15 si 16 din prezenta lege.

Art. 18. - Functionarii publici si salariatii din conducerile administrative ale regiilor autonome cu profil agricol, ale institutelor si statiunilor de cercetare si productie agricola, ale societatilor comerciale agricole pe actiuni si ale altor unitati care au in patrimoniu sau in administrare terenuri agricole proprietate de stat nu pot lua in arenda bunurile agricole prevazute la art. 1 din prezenta lege.

Art. 19. - Normele metodologice orientative de calcul al arendei se elaboreaza de catre Ministerul Agriculturii si Alimentatiei in termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a legii si se publica in Monitorul Oficial al Romaniei.

Art. 20. - Arendasul poate schimba categoria de folosinta a terenului arendat numai cu acordul prealabil dat in scris de catre proprietar si cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare.

Art. 21. - In contractul de arendare, de comun acord, partile contractante pot stabili cazurile si limitele suportarii daunelor produse de calamitati naturale.

De asemenea, de comun acord pot sa prevada suportarea pierderilor totale sau partiale ale bunurilor arendate ca urmare a unor cazuri fortuite sau de forta majora.

Art. 22. - Nu sint permise oficii de arendasi.

Subarendarea totala sau partiala este interzisa.

Orice act de subarendare este nul.

Art. 23. - Salariatii permanenti sau sezonieri folositi de arendasi se bucura de toate drepturile si de protectia sociala prevazute de legislatia muncii in vigoare.

Art. 24. - Contractele de arendare incheiate cu incalcarea prevederilor prezentei legi sint nule sau anulabile.

Oricare dintre partile contractante poate cere in justitie rezilierea contractului de arendare pentru cauze de neindeplinire a obligatiilor de catre cealalta parte, in conditiile legii.

Litigiile sint de competenta instantelor judecatoresti sau pot fi solutionate, cu acordul partilor, si prin arbitraj.

Partile contractante au la dispozitie toate mijloacele juridice pentru apararea drepturilor si intereselor lor legitime contractuale, in legatura cu bunurile arendate.

Art. 25. - Persoanele fizice, carora le-a fost stabilita calitatea de actionar in baza prevederilor art. 36 din [Legea nr. 18/1991](#), pot opta in termen de 1 an de la data intrarii in vigoare a prezentei legi pentru calitatea de locator, in conditiile legii.

Contractul de locatiune se incheie, pentru perioada minima de arendare prevazuta la art. 7 alin. 2, intre societatea comerciala care detine terenul in cauza si persoana fizica care a optat pentru calitatea de locator, incepind cu primul an agricol ulterior inregistrarii optiunii scrise.

Pina la expirarea perioadei prevazute la art. 7 alin. 2, comisia judeteana va emite titlu de proprietate asupra terenului in echivalent arabil si va pune in posesie persoanele indreptatite, in sole compacte, situate in limita perimetrului actual, stabilite pe ferme si localitati.

Dupa expirarea perioadei minime de arendare, prevazuta la art. 7 alin. 2, persoanele indreptatite potrivit alin. 1 pot exploata terenurile in mod liber, in calitate de proprietar.

Art. 26. - Dispozitiile prezentei legi se completeaza cu prevederile legislatiei civile, in masura in care acestea nu sint contrare prezentei legi.

Aceasta lege a fost adoptata de Camera Deputatilor si Senat in sedinta comuna din 16 martie 1994, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) si ale art. 76 alin. (2) din Constitutia Romaniei.

**p. PREȘEDINTELE SENATULUI
EUGEN DIJMĂRESCU**

**PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR
ADRIAN NĂSTASE**