

PROIECT
DE
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Regulamentului-cadru pentru înregistrarea și arhivarea contractelor de
arenda depuse la Primăria/Consiliul local al comunei Studina județul Olt.

AVÂND ÎN VEDERE :

Având în vedere prevederile :

- art.120 alin.(1), art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 si art.4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul Civil - adoptat prin Legea nr.287/2009;
- art. 21 lit. m) din Legea cadru a descentralizării nr.195/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1836-1850 din Codul civil referitoare la Contractul de arendare.
- art. 1178-1280 din Codul civil referitoare la contracte;
- Ordinului 37/2020 pentru aprobarea Normelor tehnice privind modul de completare a registrului agricol pentru perioada 2020-2024;
- art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administrația publică, cu modificările si completările ulterioare;

Văzând :

- raportul secretarului general al comunei Studina înregistrat sub nr.4750/16.10.2023 -;
- referatul de aprobare a d-lui Primar Vasile Marian, înregistrat sub nr.4750/16.10.2023;

Văzând avizul favorabil al comisiei de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 3 – 4, art. 10, art. 84, art. 87, art. 106, art. 109, art. 129, art. 134, art. 139, art. 154 – 155, art. 196 - 197 din OUG nr. 57/2019, Consiliului Local al Comunei Negoii, propun prezentul

PROIECT DE HOTĂRÂRE :

Art. 1. Privind adoptarea Procedurii de înregistrare a contractelor de arenda la Consiliul Local al comunei Studina județul Olt, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește Primarul Comunei Studina să îndeplinească procedurile dispuse de lege și să semneze toate actele necesare pentru derularea contractelor.

Art. 3. Secretarul Comunei Studina va comunica persoanelor interesate prezentul proiect de hotărâre și se va îngriji de afișarea acestuia în spațiile publice special amenajate în acest scop.

INIȚIATOR,

Primarul Comunei Studina Vasile Marian

Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL
Stanciu Emilia _____

Întocmit, azi –16.10.2023

Nr. 71

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
COMUNA STUDINA
PRIMAR
Nr4749/ 16.10.2023

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind pentru aprobarea Regulamentului-cadru pentru înregistrarea și arhivarea contractelor de arenda depuse la Primăria/Consiliul local al comunei Studina județul Olt

Având în vedere prevederile :

- art. 1836-1850 din Codul civil referitoare la Contractul de arendare.
- art. 1178-1280 din Codul civil referitoare la contracte;
- Ordinului 37/2020 pentru aprobarea Normelor tehnice privind modul de completare a registrului agricol pentru perioada 2020-2024.
- art.1 29 alin.2 lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, din conținutul dispozițiilor legale enumerate rezulta ca legiuitorul nu numai ca a conferit consiliului local dreptul de a adopta hotărâri ce au ca obiect operațiunile menționate, dar totodată, a apreciat că există și capacitatea de a organiza și reglementa desfășurarea procedurilor supuse dezbaterii.

Analiza procedurilor de înregistrare și arhivare a Contractelor de arendare depuse la Consiliul local al comunei Studina a evidențiat sincope rezultate ca urmare a interpretării greșite a normativelor incidente. Pentru evitarea acestor situații, se impune, ca cerință obligatorie, necesitatea adoptării unui regulament intern.

Pentru aceste considerente, consider oportună și justificată adoptarea unui proiect de hotărâre având ca obiect aprobarea Procedurii de lucru privind modul de înregistrare și arhivare a Contractelor de arendare depuse la Primăria/Consiliul local al comunei Studina județul Olt.

PRIMAR,
Vasile Marian

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
COMUNA STUDINA
SECRETAR GENERAL
Nr. 4750/16.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind pentru aprobarea Regulamentului-cadru pentru înregistrarea și arhivarea contractelor de arenda depuse la Consiliul local al comunei Studina județul Olt.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de către primarul comunei Studina județul Olt și având în vedere prevederile :

art. 1836-1850 din Codul civil referitoare la Contractul de arendare.

art. 1178-1280 din Codul civil referitoare la contracte;

Ordinului 37/2020 pentru aprobarea Normelor tehnice privind modul de completare a registrului agricol pentru perioada 2020-2024.

art.129 alin.2, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Din conținutul dispozițiilor legale enumerate rezultă că legiuitorul nu numai că a conferit consiliului local dreptul de a adopta hotărâri ce au ca obiect operațiunile menționate, dar totodată, a apreciat că există și capacitatea de a organiza și reglementa desfășurarea procedurilor supuse dezbaterii.

Analiza procedurilor de înregistrare și arhivare a Contractelor de arendare depuse la Consiliul local al comunei Studina a evidențiat sincope rezultate ca urmare a interpretării greșite a normativelor incidente. Pentru evitarea acestor situații, se impune, ca cerință obligatorie, necesitatea adoptării unui regulament intern.

Pentru aceste considerente, consider justificată adoptarea unui proiect de hotărâre având ca obiect aprobarea Procedurii de lucru privind modul de înregistrare și arhivare a Contractelor de arendare depuse la Primăria/Consiliul local al comunei Studina județul Olt.

Secretar general,
Stanciu Emilia

REGULAMENT PRIVIND ÎNREGISTRAREA ȘI ARHIVAREA CONTRACTELOR DE ARENDARE DEPUSE LA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI STUDINA, JUDEȚUL OLT

Noțiuni 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 obligational (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, pomicole, 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 exploatarei 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 Generale.

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:

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.

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 înscriși 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 ;

pentru contractele încheiate de arendatori care reprezintă fie toți coproprietarii înscriși într-un titlu de proprietate valabil emis, fie toți moștenitorii înscriși 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;

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 dăți, alte contracte de arendă.

2) Adresa de înaintare depusă de către Arendaș, însoțită de cele trei exemplare ale fiecărui Contract de arendare, va fi înregistrată în Registrul general de intrare-ieșire al Primăriei comunei Studina județul Olt de către persoana responsabilă care înregistrează corespondența intrată în primărie și se va prezenta Primarului care sub rezoluție scrisă le va înainta spre verificare persoanei cu atribuții delegate.

3) Contractele de arendare vor urma cursul unor verificări, după cum urmează :

a) Persoana cu atribuții delegate va verifica dacă adresa de înaintare depusă de către Arendaș a fost înregistrată în Registrul general de intrare-ieșire, poartă rezoluția scrisă a Primarului, sunt anexate

- contractele de arendare în câte trei exemplare originale și sunt însoțite de documentele prevăzute la punctul 2) din prezenta Procedură. În cazul în care documentația este completă și corect întocmită, se va verifica dacă, în conformitate cu datele înscrise în registrele agricole, arendatorul este proprietarul sau utilizatorul terenului ce face obiectul arendării. În situația în care arendatorul este utilizator al terenului, va solicita biroului financiar contabil să verifice dacă arendatorul este înregistrat ca plătitor de impozite.
- b) Persoana 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.
- c) Biroul financiar contabil verifică dacă arendatorul este înregistrat ca proprietar sau utilizator de teren, caz în care va verifica și dacă este înregistrat ca plătitor de impozite, în urma verificărilor efectuate se va constata dacă sunt înregistrate restanțe la plata impozitului/taxei pe teren, caz în care înregistrarea contractelor de arendă se va face în registrul special după achitarea restanțelor.
- 4) Dacă se constată nereguli, cu ocazia verificărilor făcute, se va propune returnarea documentației către Arendaș pentru completare, indicând ceea ce lipsește din documentație.
- 5) Dacă nu se constată nereguli, persoana cu atribuții delegate pe baza documentației complete va solicita Arendașului să plătească valoarea taxei de înregistrare pentru aceste contracte de arendare. După achitarea taxei de înregistrare a contractelor de arendare, persoana cu atribuții delegate va proceda la înregistrarea celor trei exemplare originale ale contractelor de arendare, în Registrul special de înregistrare a contractelor de arendare, semnându-le și aplicând ștampila Consiliului local al comunei Studina.
- 6) Exemplarul Contractului de arendare care rămâne la primărie, va fi înregistrat, semnat de secretar și sub ștampila Consiliului local al comunei Studina va fi arhivat în dosarul Arendașului respectiv care se va păstra de către compartimentul agricol, care are obligația de a-l înscrie în registrele agricole, atât la Arendator, cât și la Arendaș. Prin grija secretarului comunei celalte două exemplare originale ale contractelor de arendare, înregistrate, semnate de secretar și cu ștampila Consiliului local al comunei Studina vor fi înmânate Arendașului sub semnătură de primire.
7. În baza Codului civil, relația juridică dată de contractul de arendă este una exclusiv între două părți, respectiv arendașul și arendatorul, iar Consiliul local al comunei Studina este doar notificat că s-a încheiat acel contract, astfel că autoritatea publică locală nu are atribuții de a verifica legalitatea contractului de arendă, luarea în evidență în registrul deschis la consiliul local este doar pentru știință.
8. Nu se vor accepta și înregistra acte adiționale, note de constatare sau alte documente care să modifice contractele de arendă înregistrate deja, cu excepția actelor adiționale privind micșorarea suprafeței în cazul înstrăinării unor parcele obiect al contractului inițial sau rezilierea contractelor înainte de expirarea termenului de valabilitate, în două situații:
- a) în cazul în care părțile contractante doresc de comun acord încetarea contractului;
 - b) în cazul în care survine decesul sau încetarea activității uneia dintre părțile contractante.

Reglementări specifice.

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).

PREȘEDINTE

SECRETAR,

DECLARAȚIE

Subsemnatul/a _____ domiciliat în
_____ deținător al
A.I./C.I./B.I. seria _____, nr. _____ declar că utilizez suprafața de
_____ în
calitate de moștenitor al defunctului/defunței _____
înscris în _____ (se va trece actul de proprietate).
La prezenta anexez actul de proprietate al defunctului/defunței menționat mai sus.
Prin semnarea prezentei am luat la cunoștință că declararea necorespunzătoare a
adevărului se pedepsește conform legii penale, cele declarate fiind corecte și complete.

Data,

Subsemnatul,

(numele, prenumele și semnătura)

Act adițional

la

Contractul de arendă nr. ---/ -----

Încheiat azi -----

Subsemnatul _____, CNP _____, domiciliat în _____ și legitimat cu CI seria _____ nr. _____ eliberată de _____ la data de _____

în calitate de arendator, și

Subscrisa/Subsemnatul _____, CIF/CNP _____, identificat cu J/CI _____ eliberat de _____ la data de _____

în calitate de arendaș, prin prezentul act am convenit la rezilierea de comun acord a Contractului de arendă înregistrat la Consiliul local al comunei Studina sub nr. _____ din _____ începând cu data de _____

Prezentul act adițional a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care unul va fi depus la Consiliul local al comunei Studina spre a fi radiate din registrul special menționile cu privire la valabilitatea Contractului de arendă înregistrat la Consiliul local al comunei Studina sub nr. _____ din _____ începând cu data de _____

Arendator,

Arendaș,

Către,
Primăria Comunei Studina,

Subsemnatul (a) _____, având CNP _____, domiciliat (ă) în localitatea _____, strada _____, nr __, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, județul _____, posesor al actului de identitate seria _____, nr. _____ eliberat la data de _____ de _____, reprezentant legal al (societății, asociației, PFA etc) _____ având Cod Unic de Înregistrare _____, cu sediul social în localitatea _____, strada _____, nr __, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, județul _____ înregistrat în registrul agricol al _____, volumul _____, poziția nr. _____, formulez prezenta

CERERE

Prin care respectuos vă rog să înregistrați în evidențele registrului agricol Contractul de comodat/arendă, anexat prezentei¹, încheiat cu numitul/numiții: _____
_____ pe
perioada _____

Data: _____

Semnătura: _____

Număr telefon: _____

Email _____

1

Primăria comunei Studina asigură gratuit fotocopierea documentelor.

Pentru documentele emise de către alte instituții publice, organe de specialitate ale administrației publice centrale și locale, precum și persoane juridice de drept privat, care potrivit legii au obținut statut de utilitate publică sau sunt autorizate să presteze un serviciu public, în regim de putere publică, pe care solicitantul nu le depune, acesta are posibilitatea de a-și da consimțământul expres ca Primăria comunei Studina să obțină în numele său copii sau extrase ale acestora.

Către,
Primăria Comunei Studina,

Subsemnatul (a) _____, având CNP _____, domiciliat (ă) în localitatea _____, strada _____, nr. __, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, județul _____, posesor al actului de identitate seria _____, nr. _____ eliberat la data de _____ de _____, înregistrat în registrul agricol al _____, volumul __, poziția nr. _____, formulez prezenta

CERERE

Prin care respectuos vă rog să înregistrați în evidențele registrului agricol Contractul de comodat/arendă, anexat prezentei¹, încheiat cu numitul/numiții: _____ pe _____ perioada _____

Data: _____

Semnătura: _____

Număr telefon: _____

Email _____

1

Primăria comunei Studina asigură gratuit fotocopierea documentelor.
Pentru documentele emise de către alte instituții publice, organe de specialitate ale administrației publice centrale și locale, precum și persoane juridice de drept privat, care potrivit legii au obținut statut de utilitate publică sau sunt autorizate să presteze un serviciu public, în regim de putere publică, pe care solicitantul nu le depune, acesta are posibilitatea de a-și da consimțământul expres ca Primăria comunei Studina să obțină în numele său copii sau extrase ale acestora.