

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI IZVOARELE

*Str. Căminului, nr. 4, comuna Izvoarele, jud. Teleorman, CIF 4732572, tel./fax: 0247 333 838,
e-mail: primaria_izvoarele@yahoo.com*

PROIECT DE HOTĂRÂRE

***privind aprobarea Regulamentului pentru înregistrarea și arhivarea contractelor de
arendare depuse la Primăria/Consiliul local al comunei Izvoarele, județul Teleorman***

Consiliul Local al comunei Izvoarele, județul Teleorman, întrunit în ședință
ordinară azi - _____.2025,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Izvoarele, județul Teleorman și Referatul de aprobare al primarului comunei, înregistrat sub nr. ____/____.2025;
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. ____/____.2025;
- Avizele favorabile ale comisiilor de specialitate: Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement, Comisia pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice a drepturilor cetățenilor, protecția mediului, servicii și comerț,

Ținând cont de prevederile:

- art. 1777 - 1823, art. 1836 - 1850 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 5 alin. (2), art. 8, art. 10 din O. G. nr. 28/2008 privind registrul agricol, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1, art. 4 din H.G. nr. 1627/2024 privind registrul agricol pentru perioada 2025-2029;
- art. 6 din Normele tehnice privind modul de completare a registrului agricol pentru perioada 2020-2024, aprobate prin Ordinul nr. 25/2020;
- prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (14) și art. 136 alin. (8), art. 139 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 80 - 83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Fiind îndeplinite prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul pentru înregistrarea și arhivarea contractelor de arendare depuse la Primăria/Consiliul local al comunei Izvoarele, județul Teleorman, conform Anexei la prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de secretatul general al U.A.T. și Compartimentul Agricol, Fond Funciar și Cadastru.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

Art. 4. Secretarul general al comunei va comunica prezenta hotărâre, în termenul prevăzut de lege, autorităților și persoanelor interesate.

PRIMAR,
GHENA DAN

Avizează pentru legalitate,
Secretar General UAT,
Vîrban Mihai Laurențiu

P.H.C.L. IZVOARELE
Nr. 1/13.01.2025

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de ___ voturi „pentru”, ___ voturi „împotrivă” și ___ ”abțineri”, din totalul de 11 consilieri în funcție, ___ prezenți.

REGULAMENT

pentru înregistrarea și arhivarea contractelor de arendare depuse la Primăria/Consiliul local al comunei Izvoarele, județul Teleorman

I. Depunerea contractelor de arendare în vederea înregistrării

1.1. Contractele de arendare încheiate în formă scrisă, în minimum trei exemplare originale, în vederea înregistrării, vor fi depuse de către arendași la Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru, din cadrul Primăriei Comunei Izvoarele, în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data semnării acestora de către părțile contractante.

1.2. În vederea înregistrării lor în Registrul special de evidență a contractelor de arendare, ținut de secretarul general sau funcționarul căruia i s-au delegat aceste atribuții, agentul agricol din cadrul Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru, ca persoană responsabilă cu atribuții în completarea și ținerea la zi a registrelor agricole/înlocuitorul acesteia, va primi contractele de arendare și va proceda la efectuarea verificărilor prevăzute de prezentul Regulament.

1.3. Contractele de arendare vor fi însoțite de următoarele documente:

1.3.1. Pentru arendatori

a) **Pentru contractele încheiate de un arendator care are calitatea de unic titular al dreptului de proprietate**, se vor anexa:

a1. copia actului/actelor care atestă dreptul de proprietate al arendatorului (titlul de proprietate, contract de vânzare – cumpărare, Hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare – cumpărare, Certificat de moștenitor emis de notarul public, conform căruia arendatorul moștenește defunctul în calitate de unic moștenitor acceptant, Act de partaj voluntar sau Hotărâre judecătorească de ieșire de indiviziune, prin care, în urma partajului pe cale notarială sau judecătorească, a primit în proprietate suprafața de teren ce constituie obiectul contractului, alt care atestă dreptul de proprietate);

a2. copia actului de identitate pentru arendator;

b) **Pentru contractele încheiate de toți arendatorii care au calitatea de coproprietari/coindivizari**, se vor anexa:

b1. copia actului care atestă calitatea de coproprietari/coindivizari;

b2. copia actului autentic din care reiese cota-parte ce revine coproprietarilor /coindivizarilor, în cazul în care acesta este diferit de cel prevăzut la b1;

b3. copia actului de identitate pentru fiecare arendator coproprietar/coindivizar;

b.4. în cazul moștenitorilor coindivizari, copia Anexei 24, în cazul în care a fost emisă de pe urma defunctului; în caz contrar, copia actelor de stare civilă care atestă legătura de rudenie cu defunctul;

b.5. în cazul reprezentării la încheierea contractului, împuternicirea /procura/mandatul de reprezentare în forma autentică ori declarație în forma autentică sau pe propria răspundere a fiecărui coproprietar/coindivizar reprezentat că este de acord cu arendarea terenului și că este de acord să fie reprezentat de arendator la încheierea contractului de arendare.

**Nota:*

În conformitate cu prevederile art. 641 alin. (4) Cod civil, locațiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor.

c) Pentru contractele încheiate de arendatorii coproprietari/coindivizari ce dețin majoritatea cotelor-părți din dreptul de proprietate asupra terenului arendat, se vor anexa:

c.1. copia actului care atestă calitatea de coproprietari/coindivizari;

c.2. copia actului autentic din care reiese cota-parte ce revine coproprietarilor/coindivizarilor, în cazul în care acesta este diferit de cel prevăzut la b1;

c.3. copia actului de identitate pentru fiecare arendator coproprietar/coindivizar care în nume propriu, în calitate de reprezentant sau reprezentat participa la încheierea contractului;

c.4. în cazul moștenitorilor coindivizari, copia Anexei 24, în cazul în care a fost emisă de pe urma defunctului; în caz contrar, copia actelor de stare civilă care atestă legătura de rudenie cu defunctul;

c.5. în cazul reprezentării la încheierea contractului, împuternicirea/procura/mandatul de reprezentare în forma autentică ori declarație în forma autentică sau pe propria răspundere a fiecărui coproprietar/coindivizar reprezentat că este de acord cu arendarea terenului și că este de acord să fie reprezentat de arendator la încheierea contractului de arendare.

**Nota:*

În conformitate cu prevederile art. 641 alin. (1) Cod civil, actele de administrare, precum încheierea sau denunțarea unor contracte de locațiune, cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți.

În conformitate cu prevederile art. 641 alin. (4) Cod civil, locațiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor.

1.3.2. Pentru arendașii persoane juridice:

a) copie certificat constatator în termen de valabilitate, nu mai vechi de 30 de zile;

b) copie CI administrator/reprezentant legal;

1.3.3. Pentru arendașii persoane fizice:

a) copie act de identitate.

1.4. Arendatorul trebuie să figureze în registrul agricol și la serviciul local de taxe și impozite din cadrul U.A.T. Comuna Izvoarele.

II. Verificarea contractelor de arendare

3.1. (1) Contractul de arendare trebui să cuprindă clauze care să respecte cel puțin:

a) condițiile de formă impuse de codul civil (art. 1838);

b) bunurile arendate (identificate cu tarla, parcelă, suprafață, vecinătăți) să îndeplinească cerințele privind destinația agricolă prevăzute de art. 1836 din Codul civil, respectiv de art. 1839 Cod civil privind schimbarea categoriei de folosință;

c) să respecte durata legală a contractului de arendare (art. 1783, art. 1784 alin. (3) coroborat cu art. 641 alin. (4), coroborate cu art. 1778 alin. (2) din Codul Civil);

d) să prevadă plata arendei (art. 1844);
e) să nu încalce interdicția subarendării prevăzute de art. 1847 Cod civil;
f) să respecte prevederile art. 1848 privind reînnoirea arendarii sau refuzul de reînnoire;

g) arendașul și arendatorul trebuie să aibă capacitatea de folosință și de exercițiu (conform prevederilor Codului Civil) în a încheia acte de administrare.

(2) Raportat la complexitatea, volumul și timpul necesar a fi alocat efectuării verificărilor necesare, în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii acestora la Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru din cadrul Primăriei Comunei Izvoarele, contractele de arendare vor urma cursul unor verificări efectuate de către agentul agricol/înlocuitorul acestuia, ca persoană responsabilă cu atribuții în completarea și ținerea la zi a registrelor agricole, după cum urmează:

a) va verifica dacă sunt depuse contractele de arendare în trei exemplare originale, semnate (și ștampilate în cazul în care una sau ambele părți contractante sunt persoane juridice) și dacă sunt însoțite de documentele prevăzute la punctul 1.3. din prezentul Regulament;

b) va verifica dacă este respectat termenul de depunere spre înregistrare a contractelor de arendare, respectiv termenul de 30 de zile de la data semnării acestora de către părțile contractante;

c) va verifica dacă sunt îndeplinite cerințele prevăzute la alin. (1);

d) în cazul în care documentația este completă și corect întocmită, va verifica dacă, în conformitate cu datele înscrise în registrele agricole, arendatorul este proprietarul terenului care face obiectul arendării sau dacă, în raport de prevederile legale și ale prezentului Regulament, este în drept să încheie contractul de arendare în calitate de arendator, precum și dacă suprafața/suprafețele de teren înscrise în contractul de arendare fac obiectul altor contracte de arendare în vederea evitării situației „dublei arendari”;

e) dacă agentul agricol/înlocuitorul acestuia constată nereguli cu ocazia verificărilor efectuate, va proceda la returnarea documentației către Arendaș pentru completare, indicând ceea ce lipsește din documentație ori motivul pentru care procedura de înregistrare nu poate continua;

f) dacă nu se constată nereguli, agentul agricol/înlocuitorul acestuia va înscrie pe unul din cele trei exemplare ale contractului de arendare (care va rămâne în păstrarea primăriei) mențiunea „documentație completă”, datată și semnată, și va proceda la înaintarea celor trei exemplare, însoțite de documentația completă, către secretarul general sau funcționarul cu atribuții delegate, pentru a proceda la înregistrarea celor trei exemplare originale ale contractelor de arendare în Registrul special de evidență a contractelor de arendare.

3.2. În cazul înregistrării concomitente a mai mult de 10 contracte de arendare prezentate de unul și același arendaș, termenul de verificare indicat la 3.1. alin. (2) poate fi prelungit corespunzător.

III. Înregistrarea contractelor de arendare

4.1. În urma primirii documentației complete de la Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru, secretarul consiliului local sau funcționarului căruia i s-au delegat atribuțiile de completare și păstrare a Registrului special de evidență a contractelor de arendare va proceda la înregistrarea celor trei exemplare originale ale contractelor de arendare în Registrul special de înregistrare a contractelor de arendare. Înregistrarea se va face în ordinea primirii contractelor de arendare.

4.2. Fiecare exemplar al contractului de arendare va purta numărul de înregistrare din Registrul special, semnătura secretarului general/funcționarului cu atribuții delegate și stampila Consiliului Local al Comunei Izvoarele.

4.3. Exemplarul Contractului de arendare înregistrat care rămâne la primărie va fi înaintat la Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru pentru că agentul agricol/înlocuitorul acestuia să procedeze la operarea contractului de arendare conform 4.4.

4.4. (1) Persoană responsabilă cu atribuții în completarea și ținerea la zi a registrelor agricole/înlocuitorul acesteia va opera contractele de arendare în Registrul agricol, atât la Arendator, cât și la Arendaș și va efectua copii în vederea completării evidentei existente la nivelul acestui compartiment.

(2) În urma operării contractului de arendare, exemplarul contractului de arendare rămas în păstrarea Primăriei va purta mențiunea „Operat în R.A.”, data și semnătura agentului agricol și va fi restituit secretarului general/funcționarului cu atribuții delegate.

4.5. În urma restituirii de către agentul agricol/înlocuitorul acestuia, exemplarul contractului de arendare înregistrat care rămâne la primărie va fi arhivat de către secretarul general/funcționarul cu atribuții delegate, în ordinea înregistrării contractului, în Dosarul special creat pentru contractele de arendare.

4.6. Prin grija persoanei responsabile cu atribuții în completarea și ținerea la zi a registrelor agricole celelalte două exemplare originale ale contractelor de arendare, înregistrate, semnate și ștampilate vor fi înmânate arendașului sub semnătură de primire sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

IV. Înregistrarea rezilierii/încetării prin act adițional a contractele de arendare

2.1. (1) Pentru înregistrarea modificării contractului de arendare, arendașul prezintă la Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru din cadrul Primăriei Comunei Izvoarele, în termen de 30 de zile de la data încheierii actului adițional, cele trei exemplare ale acestuia.

(2) Nu vor fi luate în considerare și nu se vor înregistra modificări ale contractelor de arendare fără acordul ambelor părți sau fără a exista o sentință definitivă pronunțată de instanța judecătorească.

2.2. (1) În cazul prezentării Actului adițional de încetare a contractului de arendare, toate cele trei exemplare ale Actului adițional de modificare a contractului de arendare, în momentul primirii, vor fi înregistrate prin grija agentului agricol/înlocuitorului acestuia în Registrul general de evidență al U.A.T. Comuna Izvoarele și vor fi înaintate secretarului general/funcționarului cu atribuții delegate în vederea consemnării mențiunilor corespunzătoare în Registrul special de evidență a contractelor de arendare la poziția la care este înregistrat contractul de arendare respectiv.

(2) Ulterior înscrierii mențiunilor, secretarul general/funcționarul cu atribuții delegate va înscrie pe fiecare exemplar al Actului Adițional mențiunea „Înscris în Registrul de evidență”, va semna și va aplica ștampila Consiliului local, înaintând agentului agricol/înlocuitorului acestuia toate cele trei exemplare ale Actului adițional de modificare a contractului de arendare, în vederea înregistrării în Registrul agricol.

(3) Persoană responsabilă cu atribuții în completarea și ținerea la zi a registrelor agricole/înlocuitorul acesteia va opera Actul adițional în Registrul agricol, atât la Arendator, cât și la Arendaș și va efectua copii în vederea completării evidentei existente la nivelul acestui compartiment.

(4) În urma operării Actului adițional, persoană responsabilă cu atribuții în completarea și ținerea la zi a registrelor agricole/înlocuitorul acesteia va înscrie pe fiecare exemplar al Actului adițional mențiunea „Operat în R.A.”, data și semnătura agentului agricol.

(5) Prin grija persoanei responsabile cu atribuții în completarea și ținerea la zi a registrelor agricole, celelalte două exemplare originale ale Actului adițional, înregistrate, vor fi înmânate arendașului/părții contractuale care le-a prezentat sub semnătură de primire sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(6) Exemplarul Actului adițional rămas în păstrarea Primăriei, purtând mențiunea „Operat în R.A.”, data și semnătura agentului agricol, va fi restituit secretarului general/funcționarului cu atribuții delegate în vederea arhivării în Dosarul special creat pentru contractele de arendare.

2.3. În cazul prezentării unui act adițional de modificare a contractului de arendare având alt obiect decât încetarea contractului de arendare, se vor aplica prevederile 2.1. și 2.2. și în completare, dacă este cazul, prevederile art. I-II.

2.4. (1) Pentru înregistrarea la nivelul U.A.T. a rezilierii/refuzului de reînnoire a contractului de arendare, arendașul și/sau arendatorul prezintă la Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru din cadrul Primăriei Comunei Izvoarele un exemplar original/o copie certificată al/a Notificării privind refuzul de reînnoire a contractului de arendare, transmis părții cocontractante cu cel puțin un an anterior expirării termenului prevăzut în contractul de arendare, conform prevederilor art. 1848 Cod civil, Notificare ce va însoți de dovada transmiterii (de ex.: confirmare de primire în cazul trimiterii prin scrisoare recomandată prin oficiul poștal, altă modalitate care probează transmiterea notificării către cealaltă parte contractuală).

(2) Prevederile art. 2.2 vor fi aplicate în mod corespunzător.

(3) În cazul în care durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă, termenul de transmitere către cocontractant a refuzului reînnoirii contractului de arendare, prevăzut la alin. (1), se reduce la jumătate, prevederile alin. (1) și (2) aplicându-se în mod corespunzător.

V. Dispoziții finale

5.1. (1) În cazul în care, ulterior înregistrării contractului de arendare, sunt prezentate U.A.T. Comuna Izvoarele documente din care să reiasă că arendatorul nu era în drept să încheie contractul de arendare în calitate de arendator ori documente care atestă, ulterior înregistrării contractului, o modificare a persoanei arendatorului (altă decât moștenitorii legali ai acestuia în cazul survenirii decesului arendatorului), U.A.T. Comuna Izvoarele va proceda la notificarea părților inițiale din contractul de arendare atrăgând atenția asupra situației constatate și va solicita lămuriri.

(2) Prevederile art. 2.1 alin. (2) vor fi aplicate în mod corespunzător.

5.2. (1) Contractul de arendare se reînnoiește de drept, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin un an.

(2) Declarația de reînnoire a contractului de către una dintre părțile contractante nu poate fi opozabilă terților ori U.A.T. Comuna Izvoarele întrucât nu exclude posibilitatea ca Notificarea privind refuzul de reînnoire, astfel cum reglementează art. 1848 din Codul Civil, să fi fost comunicată în scris celeilalte părți, în termenul legal, de către partea interesată.

(3) Personalul de specialitate nominalizat în prezentul Regulament verifică îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute de prezenta procedură.

(4) Prezentul Regulament se completează în mod corespunzător cu prevederile Codului civil și cu celelalte prevederi legale incidente în materie. Eventualele modificări legislative survenite ulterior aprobării prezentului Regulament vor modifica și/sau completa, după caz, în mod corespunzător prezentul Regulament.

(5) În sprijinul părților interesate și respectării prevederilor legale și ale prezentului Regulament, părțile pot utiliza formularele de contract de arendare și, respectiv, act adițional, care vor fi puse la dispoziție de U.A.T. Comuna Izvoarele, prin Compartimentul agricol, fond funciar și cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului. Formularele nu sunt obligatorii pentru părțile contractului de arendare, acestea putând utiliza propriile formulare, cu respectarea condițiilor legale și ale prezentului regulament.

**PRIMAR,
GHENA DAN**

**Avizează pentru legalitate,
Secretar General UAT,
Vîrban Mihai Laurențiu**