

CONDICIONS GENERALS

1a. Règim jurídic

El contracte actual es regix pel que han acordat expressament les parts, sempre que no s'opose a la llei. De manera supletòria, regirà el Codi Civil i, si no és possible, els usos i costums que siguin aplicables.

2a. Duració

El contracte actual tindrà una duració d.....anys. (1)

Una vegada complit el temps, l'arrendatari/ària posarà a la disposició de l'arrendador/a la possessió de les finques arrendades. (2)

L'arrendador/a, per a recuperar la possessió de la finca al final del termini contractual, haurà de comunicar-li-ho fefaentment a l'arrendatari/ària amb un any d'antelació. En cas contrari, si l'arrendatari/ària no posa la possessió de les finques arrendades a la disposició de l'arrendador/a al final del termini, el contracte s'entendrà prorrogat per un període de cinc anys. Estes pròrrogues se succeiran indefinidament mentres no es produísca la denúncia del contracte.

3a. Desenvolupament del contracte

L'arrendatari/ària té dret a determinar el tipus de cultiu, sense perjudi de la seua obligació de retornar la finca, en acabar l'arrendament, en l'estat en què la va rebre i sense perjudi del que es disposa sobre les millores en la llei. (3)

4a. Criteris i requisits formals

Este contracte podrà elevar-se a escriptura pública a instàncies de qualsevol de les parts, i les despeses que se'n deriven aniran a càrrec de la part que ho sol·licite.

5a. Renda

L'arrendatari/ària abonarà a l'arrendador/a una renda d.... € anuals. (4)

La renda s'actualitzarà per a cada anualitat per referència a l'índex anual de preus de consum. (5)

La renda es pagarà per anys vençuts, dins dels..... primers dies del mes d....., fixant-se com a domicili per al pagament..... (6)

L'arrendador/a es compromet a entregar a l'arrendatari/ària el rebut del pagament.

Totes les quantitats que haja de pagar l'arrendador/a i que per disposició legal siguin repercutibles a l'arrendatari/ària podran ser exigides per aquell des del moment en què les haja satisfetes, indicant el concepte, l'import i la disposició que autoritze la repercussió. L'impagament d'estes quantitats equivaldrà a l'impagament de la renda. El dret a repercutir prescriurà al cap d'un any que l'arrendador/a haja efectuat el pagament.

6a. Contracte d'assegurança

L'arrendatari/ària podrà assegurar la producció normal de la finca contra els riscos normalment assegurables, i podrà repercutir en l'arrendador/a, a partir del moment en què li comuniqui l'assegurança concertada, una part de la prima que tinga, en relació amb el seu import total, la mateixa proporció que hi haja entre la renda i la suma total assegurada. (7)

7a. Despeses i millores

L'arrendador/a i l'arrendatari/ària estan obligats a permetre la realització de les obres, reparacions i millores que l'altra part contractant haja de realitzar o pugui realitzar. Estes reparacions s'han d'efectuar en l'època de l'any i en la forma que menys pertorben, llevat que no puguin diferir-se.

8a. Cessió i subarrendament

L'arrendatari/ària no podrà cedir o subarrendar la finca o explotació sense el consentiment exprés de l'arrendador/a. Este consentiment no serà necessari quan la cessió o subarrendament s'efectue a favor del o de la cònjuge o d'un dels descendents de l'arrendatari/ària, si bé la cessió o el subarrendament hauran de ser comunicats per qualsevol de les parts a l'arrendador/a en el termini deseixanta dies hàbils des que se subscriu.

La cessió i el subarrendament es referiran a la totalitat de la finca o explotació, i s'atorgaran per tot el temps que reste del termini de l'arrendament per una renda que no podrà ser superior a la pactada entre l'arrendador/a i l'arrendatari/ària.

9a. Acabament, resolució i rescissió de l'arrendament

L'arrendament acabarà per qualsevol de les següents causes:

- a) Per pèrdua total del bé arrendat i per expropiació forçosa quan siga també total. Si la pèrdua o l'expropiació són parcials, l'arrendatari/ària podrà continuar amb l'arrendament, reduint-se proporcionalment la renda. A més, en cas d'expropiació, tindrà dret a la indemnització que haja sigut fixada.
- b) Per expiració del termini legal i convencional i de la pròrroga, si és el cas.
- c) Per mutu acord de les parts.
- d) Per desistiment unilateral de l'arrendatari/ària, al final de l'any agrícola, el qual ho haurà de notificar a l'arrendador/a amb un any d'antelació.
- e) Per defunció de l'arrendatari/ària, i quedaran garantits el dret dels seus successors legítims en els termes establits en la llei.
- f) En els arrendaments efectuats a favor de persones jurídiques o de comunitats de béns, des del moment que s'extingisquen.
- g) Per resolució del dret de l'arrendador/a.

A més, podrà resoldre's a instàncies de l'arrendador/a per alguna de les causes següents:

- a) Falta de pagament de la renda o de les quantitats assimilades a esta.
- b) Incomplir greument les obligacions de millora o transformació de la finca, a les quals l'arrendatari/ària s'haguera compromés en el contracte, i aquelles altres que estiguen imposades per una norma legal o per una resolució judicial o administrativa.

- c) No explotar la finca, ni tan sols parcialment, o destinar-la, en tot o en part, a fins o aprofitaments diferents dels previstos en el contracte, excepte en els casos imposats per programes i plans que s'hagen de complir necessàriament per a la percepció d'ajudes o compensacions en l'aplicació de la normativa estatal, autonòmica o comunitària que pertoque.
- d) Subarrendar o cedir l'arrendament sense ajustar-se a les condicions assenyalades en la condició 8.
- e) L'aparició sobrevinguda d'alguna de les circumstàncies previstes en l'article 7.1 de la llei.
- f) Causar greus danys a la finca, amb dol o negligència manifesta.

Tant l'arrendador/a com l'arrendatari/ària podran rescindir el contracte per l'incompliment de l'altra part de l'obligació de pagar despeses de conservació i millores en els termes assenyalats en la llei.

PACTES I CONDICIONS PARTICULARS

.....
.....
.....

Perquè quede constància de la formalització d'este contracte, el firmen les parts intervinents, per triplicat, al lloc i en la data indicats.

L'ARRENDADOR/A

L'ARRENDATARI/ÀRIA

Firmat:

Firmat:

CÒNJUGE DE L'ARRENDADOR/A

Firmat:

- (1) La duració mínima del contracte serà de cinc anys, conforme a l'article 12 de la Llei d'arrendaments rústics.
- (2) Les parts podran acordar una altra cosa en el contracte actual o en un altre moment posterior.
- (3) Seran nuls els pactes que imposen a l'arrendatari/ària qualsevol restricció sobre els cultius o sobre la destinació dels productes, excepte els que tinguen com a objecte evitar que la terra siga sobreexplotada o els que siguen conseqüència de disposicions legals o reglamentàries.
- (4) La renda es fixarà en diners. No obstant això, les parts podran fixar-la en diners o part endiners i part en espècie, i en este cas duran a terme la seua conversió a diners.
- (5) Podrà pactar-se una altra forma d'actualització diferent de la referència a l'índex de preus de consum.
- (6) Podrà acordar-se una altra forma i lloc de pagament.
- (7) Si les parts no han acordat una altra cosa.

