

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (LOCAȚIUNE)

Nr. __ încheiat astăzi _____

I. PĂRȚILE CONTRACTUALE

_____ domiciliat în județul _____ loc. _____, str. _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, identificat prin __, seria __, nr. _____, CNP _____, emisă de _____, la data de _____ în calitate de _____ **LOCATOR** (**PROPRIETAR**),

și

Niculae Ioan Alexandru domiciliat în județul _____ loc. _____, str. _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, identificat prin CI, seria __, nr. _____, CNP _____, emisă de _____, la data de _____ în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)** și

Boarta Virginica domiciliată în județul _____ loc. _____, str. _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, identificată prin CI, seria __, nr. _____, CNP _____, emisă de _____, la data de _____ în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)**.

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere (locațiune) în condițiile stipulate mai jos:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

LOCATORUL închiriază LOCATARULUI imobilul situat în **jud.** _____, **loc.** _____, **str.** _____, **nr.** __, **bl.** __, **sc.** __, **ap.** __, compus din: _____ în suprafață utilă și totală de _____ mp, spre a servi LOCATARULUI drept locuință. Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată.

PROPRIETARUL deține în patrimoniu dreptul de proprietate asupra imobilului ce se închiriază, conform actului denumit drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin convenție. Act. Notarial nr. _____ din _____ înscris în cartea funciară nr. _____ a loc. _____.

II. DURATA

Prezentul contract se încheie pe o durată de _____, începând cu data de _____ până la data de _____, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților exprimat în formă scrisă, într-un act adițional. Cu 30 de zile înaintea expirării contractului, chiriașul va putea prelungi acest contract pentru aceeași perioadă sau pentru o perioadă mai mică, numai cu acordul scris al proprietarului.

III. PRETUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A CHIRIEI

Chiria pentru folosirea bunului închiriat este de _____ **Lei** (_____) **Lei/lună**. Plata se va face lunar în perioada _____ a fiecărei luni pentru luna în curs/următoare. Părțile sunt de acord ca plata, respectiv încasarea chiriei să fie efectuată numai de către PARTI sau împuterniciți legali ai acestora. Plate se poate realiza prin transfer bancar sau numerar. Nu se

acceptă plăți parțiale ale chiriei. Plata incompletă se consideră nesatisfăcătoare și atrage consecințele prevăzute pentru neplată.

Alături de chirie, *LOCATARUL* va achita *LOCATORULUI* și o garanție de _____ **Lei** (_____) **lei**, care se va restitui *LOCATARULUI* la data încetării prezentului contract, după ce acesta va achita toate cheltuielile aferente și respectiv toate posibilele reparații cauzate de eventualele degradări produse din culpa sa. Aceste degradări vor fi menționate obligatoriu în procesul-verbal de preluare a imobilului, proces-verbal care se va încheia la expirarea duratei prezentului contract.

În cazul în care Chiriașul nu anunță încetarea prezentului contract de închiriere, cu o notificare scrisă către Proprietar, în prealabil cu **60 de zile**, Chiriașul va pierde garanția. Sumele mai sus menționate se vor plăti în numerar.

La data semnării prezentului contract, *LOCATARUL* va achita suma de: _____ **Lei** (_____) **Lei** reprezentând **Garanția + Chiria pe prima lună**.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0, 1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, de la data scadenței. Dacă *LOCATARUL* nu achită chiria sau cheltuielile de întreținere timp de 20 de zile de la data scadenței, contractul se reziliază de plin drept, fără somație sau punere în întârziere, desființarea contractului făcând-se în virtutea prezentului pact comisoriu, fără intervenția instanței, *LOCATORUL* având dreptul la evacuarea necondiționată a *LOCATARULUI* din imobil.

IV. OBLIGATIILE SI DREPTURILE PROPRIETARULUI

1. OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

- proprietarul își asuma răspunderea ca spațiul este liber și va rămâne astfel pe toată perioada contractului.
- pune la dispoziției chiriașului imobilul în stare bună, pentru a fi folosit conform destinației avute în vedere în prezentul contract, împreună cu un inventar (realizat de către proprietar înainte de intrarea chiriașului în imobil) detaliat, întocmit în 2 (două) exemplare semnate de ambele părți;
- achita toate taxele legale ale imobilului (impozit pe clădiri, venituri);
- să suporte cheltuielile de reparații pentru părțile comune ale imobilului.
- să garanteze că locațiunea va continua în cazul transmiterii proprietății către o terță persoană, în caz contrar fiind obligat să plătească daune *LOCATARULUI*;
- să respecte orice alte obligații ce cad în sarcina sa conform legii;

2. DREPTURILE PROPRIETARULUI

- să viziteze imobilul când dorește, cu anunțarea în prealabil a chiriașului și în prezența acestuia;
- să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat în prezentul contract, în prealabil, sau ori de câte ori este necesar. Atât propunerile chiriașului cât și răspunsurile proprietarului se vor face în scris;
- să verifice achitarea obligațiilor de plata curente ale chiriașului.

V. OBLIGATIILE SI DREPTURILE CHIRIASULUI

1. OBLIGATIILE CHIRIASULUI:

- să preia imobilul de la *LOCATOR* la data prevăzută în contract;
- să asigure exploatarea imobilului pentru și doar în conformitate cu destinația avută în vedere în prezentul contract;
- nu are drept de subînchiriere a imobilului și nici de cedare a prezentului contract, total sau parțial altor persoane;
- să achite în termen legal plățile curente aferente: electricitate, gaze, gunoi, apă, sau dacă parte din cele menționate sunt incluse în costurile lunare de întreținere să efectueze plata întreținerii;
- să mențină în bună stare imobilul și bunurile din inventar;
- să respecte normele de conviețuire în conformitate cu regulamentul asociației de locatari;
- să permită accesul proprietarului în imobilul închiriat cel puțin o dată pe lună, în scopul verificării modului în care este folosit, cu anunțul în prealabil a chiriașului cu 2 zile înainte;
- să prezinte proprietarului, la cerere, facturile de plată pentru cheltuielile curente ale imobilului;
- să depună garanție o sumă stabilită de comun acord cu proprietarul;
- să suporte cheltuielile pentru degradările de bunuri sau de instalații ale imobilului închiriat sau imobilele vecinilor provocate numai din cauza chiriașului;
- la expirarea duratei prezentului contract, să restituie bunul în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal încheiat la predare;
- să aducă la cunoștință *LOCATORULUI* orice tulburare a folosinței normale a bunului închiriat, provocată de către un terț;
- să nu efectueze schimbări de yale, uși, etc. fără acordul prealabil al *LOCATORULUI*.
- să respecte orice alte obligații care sunt în sarcina sa potrivit legii.

2. DREPTURILE CHIRIASULUI

- să utilizeze imobilul în exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- să facă îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice structura de rezistență a imobilului și doar cu acordul proprietarului.

VI. PREDAREA IMOBILULUI

După expirarea contractului chiriașul va preda imobilul proprietarului sau unui reprezentant autorizat al proprietarului, în starea în care l-a primit.

VII. FORȚA MAJORĂ

Orice cauză neprevăzută și imposibil de evitat, independentă de voința părților, apărută după semnarea prezentului și care împiedică executarea contractului, va fi considerată cauză de forță majoră și va exonera de răspundere partea care o invocă. Vor fi considerate cauză de forță majoră în sensul prezentului articol calamitățile naturale (războiul, revoluția, cutremurul, inundațiile, etc.)

Partea care invocă cauza de forță majoră trebuie să notifice acest lucru celeilalte părți în maxim 5 zile de la apariție și în maxim 15 zile să înainteze documentele ce atestă cazul de forță majoră. De asemenea va trebui să notifice momentul în care cauza de forță majoră încetează.

În cazul în care cazul de forță majoră nu este notificat în termenii și condițiile de mai sus, partea care invocă va fi responsabilă de toate daunele provocate celeilalte părți.

In cazul in care cauza de forță majora sau efectele acesteia suspenda executarea prezentului contract pentru o perioada mai mare de 6 luni, părțile se vor întâlni in maxim 10 zile si vor stabili daca prezentul contract se va continua sau va înceta.

VIII. CONDIȚIILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
 - b) în situația nerespectării clauzelor contractuale de către una din părți;
 - c) clauza forței majore;
 - d) prin denunțare unilaterală de către oricare dintre părțile prezentului contract, cu o notificare prealabilă de 60 de zile, cu pierderea garanției în cazul în care denunțarea nu a fost făcută de către chiriaș în termen de 30 de zile sau fără un motiv întemeiat.
- Încetarea prezentului contract nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

IX. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Prezentul contract este supus legii romane în tot ceea ce privește conținutul sau efectele sale și interpretarea sa.

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv cel referitor la validitatea, interpretarea sau executarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă. În cazul nerezolvării litigiului pe cale amiabilă acesta va fi soluționat de către instanța competentă.

X. DISPOZIȚII FINALE

Modificarea clauzelor prezentului contract nu este admisibilă decât cu acordul ambelor părți în formă scrisă. Contractul conține 4 pagini și a fost încheiat în 2 (două) exemplare. Semnat de părți la data de _____.

LOCATOR (PROPRIETAR)

LOCATAR (CHIRIAS)
