

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

- Model -

Încheiat astăzila

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. Dl/Dna....., domiciliat (ă) în str. nr., bloc..... scara etaj, apartament, sector/județ, născut (ă) la data de (ziua, luna, anul) în (localitatea).....sector/județ, posesorul (posesoarea) buletinului (cărții) de identitate seria nr..... eliberat (ă) de, cod numeric personal, în calitate de **proprietar**, pe de o parte, și
- 1.2. S.C..... S.N.C./S.C.S./S.A./S.R.L., cu sediul social în (localitatea) str. nr., bloc scara etaj, apartament, județ/sector, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr....., sub nr., din cod fiscal nr. din.....,având contul nr..... deschis la, reprezentată de dl./ dna....., cu funcția de, în calitate de **chiriaș**, pe de altă parte,

au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Proprietarul declară că închiriază chiriașului apartamentul nr. din imobilul situat în str. nr., bloc etaj , județ/sector, compus din camere de locuit și dependințe, cu o suprafață utilă de mp, complet mobilat.
- 2.2. Proprietarul declară că apartamentul, ce face obiectul prezentului contract, se află în proprietatea sa exclusivă, fiind dobândit prin (vânzare-cumpărare, donație, schimb, moștenire etc.) conform autentificat la, dreptul de proprietate (titlul de proprietate, numărul, data) fiind înscris în Cartea funciară nr. la Judecătoria
- 2.3. Spațiul închiriat este dat în folosința chiriașului pentru a servi drept, proprietarul declarând că este de acord cu această folosință.
- 2.4. Spațiul închiriat ce face obiectul prezentului contract va fi dat în folosința chiriașului pe baza unui proces verbal de predare-primire în care se va consemna descrierea

imobilului, starea acestuia, obiectele de inventar predate, suprafața efectivă.
Procesul verbal de predare-primire va constitui anexă la contract și se va încheia la data predării apartamentului.

III. VALOAREA CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

- 3.1. Chiria pentru folosirea spațiului prevăzut la art. 1 este de euro/lună.
- 3.2. Chiria include toate taxele ocazionate de încheierea și înregistrarea prezentului contract la autoritățile competente, acestea fiind suportate de către proprietar.
- 3.3. Plata chiriei se va face în prima zi lucrătoare, în avans, pentru luna în curs
- 3.4. Plata se va face în lei, la cursul de referință euro/leu al BNR din ziua efectuării plății.
- 3.5. Plata se poate efectua în numerar, personal proprietarului sau în contul bancar cu nr. deschis la Banca – Sucursala
- 3.6. În cazul în care chiriașul nu respectă termenul scadent, întârziind cu plata chiriei, va suporta penalități de întârziere de 0,15% pe zi, calculate la suma datorată.

IV. DURATA CONTRACTULUI

- 4.1. Apartamentul se va închiria pe o perioadă de, începând cu data de, până la data de
- 4.2. În cazul în care niciuna dintre părți nu-și va manifesta voința cu privire la încetarea contractului până la data încheierii perioadei contractuale, contractul de închiriere se va prelungi automat pentru o perioadă de 1 an de zile.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

5.1. Obligațiile proprietarului

- 5.1.1. Să pună la dispoziția chiriașului, în stare bună de folosință, spațiul închiriat, conform procesului verbal de predare-primire descris la pct. 2.4., semnat de ambele părți.
- 5.1.2. Să asigure funcționarea în stare bună a utilităților aferente și să nu întreprindă nicio acțiune de natură a întrerupe furnizarea utilităților (electricitate, gaze, apă) aferente spațiului închiriat.
- 5.1.3. Să efectueze reparații capitale, dacă este cazul, în conformitate cu prevederile art. 1421, alin. (2) C. civ.
- 5.1.4. Să-i asigure chiriașului folosința liniștită și netulburată a spațiului și să îl asigure pe acesta împotriva oricărei evicțiuni, conform art. 1422 Cod civil.
- 5.1.5. Să nu efectueze acte care ar putea restrânge folosința spațiului închiriat.

5.2. Obligațiile chiriașului

- 5.2.1. Să folosească spațiul închiriat potrivit destinației prevăzute în contract și să îl exploateze corespunzător, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor acestora.
- 5.2.2. Să efectueze plata chiriei lunar în condițiile și la termenul prevăzut în prezentul contract.
- 5.2.3. Să suporte cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a imobilului pe toată durata contractului;

- 5.2.4. La încetarea contractului, să predea suprafața închiriată în termen de zile lucrătoare, în bună stare, mai puțin uzura normală datorată folosinței (pe baza unui proces verbal de predare-primire). Cu această ocazie, proprietarul nu va putea ridica pretenții izvorâte din constatarea uzurii datorate folosinței normale a spațiului închiriat.
- 5.2.5. Să permită accesul proprietarului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de reparații strict necesare spațiului închiriat.
- 5.2.6. Să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuiala proprie, mici reparații locative precum și cele ocazionate de degradările produse imobilului prin culpa sa.
- 5.2.7. Să nu afecteze structura de rezistență și să nu schimbe destinația spațiului închiriat.
- 5.2.8. Să înștiințeze imediat proprietarul despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.
- 5.2.9. Să nu aducă modificări bunului închiriat, decât cu acordul scris al proprietarului.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 6.1. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:
 - a. prin acordul ambelor părți consemnat în scris, prin act adițional;
 - b. la expirarea termenului, pentru care a fost încheiat cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
 - c. prin denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 90 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
 - d. prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către o parte; rezilierea va opera de drept, printr-o simplă notificare, fără nici un fel de alte formalități sau intervenție a instanței de judecată (pact comisoriu de grad IV).

VII. NOTIFICĂRI

- 7.1. Orice notificare se va face în scris și va fi transmisă la adresele părților menționate în preambul prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificările verbale nu se iau în considerare.
- 7.2. Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.
- 7.3. Proprietarul este obligat să anunțe în scris chiriașului orice schimbare a adresei sau a oricărei alte date de identificare, cu cel puțin 5 zile înainte de a se produce.
- 7.4. Chiriașul nu este responsabil dacă din orice motiv proprietarul nu poate primi notificările scrise la adresa specificată mai sus.

VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

- 8.1. Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți.

IX. FORȚA MAJORĂ

- 9.1. Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia; prin forță majoră se înțelege un eveniment sau evenimente independente de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care fac executarea prezentului contract pentru oricare dintre

părțile contractante imposibilă, evenimente precum: război, cutremur, inundații majore, embargo.

- 9.2. Cazul de forță majoră exonerează părțile de răspundere, în condițiile legii și a notificării în scris, în termen de 5 zile de la apariția sa, către cealaltă parte. Documentele probatorii vor fi prezentate în termen de 15 zile de la data apariției forței majore, certificate de Camera de Comerț și Industrie a României.
- 9.3. În cazul în care forța majoră durează mai mult de 30 de zile calendaristice, oricare dintre părțile contractante va putea notifica celeilalte părți încetarea de drept a contractului, fără ca aceasta să-i datoreze daune interese.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 10.1. Părțile vor depune toate diligențele pentru rezolvarea oricăror conflicte legate de sau decurgând din prezentul contract pe cale amiabilă.
- 10.2. Orice conflict în legătură cu sau decurgând din prezentul contract care nu a fost rezolvat pe cale amiabilă se va rezolva de către instanțele judecătorești competente (de la sediul chiriașului sau din circumscripția cărora este situat imobilul ce face obiectul prezentului contract, după cum stabilesc părților la încheierea prezentului contract).

XI. CLAUZE FINALE

- 11.1. Proprietarul declară pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile legii pentru fals în declarații, că toate bunurile ce fac obiectul prezentei închirieri sunt proprietatea sa, nu sunt afectate de nicio sarcină în favoarea vreunui terț și nu fac obiectul niciunei urmăriri sau executări legale.
- 11.2. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, precum și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune.

Prezentul contract a fost încheiat în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru a fi înregistrat la autoritățile fiscale competente.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,