

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din data de

Prezenta convenție („Contractul”) este încheiată astăzi, între:

1. _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____, nr. _____, bl. _____, , având CUI/CNP _____, email: _____, prin _____, identificat/ă prin CI/Pașaport seria _____, nr. _____, numit în continuare „Locatar/Chiriaș”,
și,

2. _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____, nr. _____, bl. _____, , având CUI/CNP _____, email: _____, prin _____, identificat/ă prin CI/Pașaport seria _____, nr. _____, în calitate de „Locator/Proprietar” al imobilului situat în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, înscris în CF nr. _____, nr. top. _____, în suprafață de _____ mp,

Părțile convin să încheie prezentul Contract de închiriere, având la bază următoarele clauze.

1. Obiectul Contractului

1.1. Obiectivul urmărit de părți la încheierea contractului este reprezentat de cedarea folosinței imobilului situat în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, înscris în CF nr. _____, nr. top. _____, în suprafață de _____ mp de către Locator/Proprietar către Locatar;

1.2. Destinația imobilului închiriat este cea de _____.

2. Utilizarea Imobilului Închiriat

2.1. Locatarul nu își va putea stabili sediul social în imobilul închiriat.

2.2. Locatarul nu poate schimba destinația Imobilului, astfel cum este prevăzută în prezentul Contract.

3. Durata contractului

3.1. Partile au convenit o perioadă de închiriere a Imobilului de __ an/i, calculată începând cu data de _____.

3.2. Durata contractului poate fi prelungită cu perioade a câte __ an/i, Locatarul trebuind a adresa o cerere către Locator/Proprietar în acest sens, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea duratei contractului.

4. Predarea Spațiului Inchiriat

4.1. Predarea spațiului se face de către Proprietar, pe baza unui Proces – verbal de predare - primire, întocmit numai după inventarierea și evaluarea tuturor bunurilor mobile aflate în interiorul acestuia.

4.2. Predarea imobilului se va face **la data de _____**

4.3. La data încetării contractului de închiriere, Locatarul se obligă să predea imobilul închiriat, în starea în care i-a fost predat, cu toate obiectele de inventar stipulate în procesul – verbal de predare – primire de la pct. 4.1. din Contract.

5. Prețul închirierii

- 5.1. Chiria aferentă cedării dreptului de folosință asupra imobilului descris la pct. 1.1. din Contract este de**Euro/Lei**, plătită în lei, la cursul BNR din ziua emiterii facturii de către Proprietar.
- 5.2. Chiria pentru prima lună se va achita în termen de 10 zile de la data emiterii facturii de către Locatar/Proprietar, odată cu încheierea prezentului contract.
- 5.3. Plata chiriei se va efectua până la data de 10 a lunii, pentru luna în curs.
- 5.4. Plata chiriei se va face în contul bancar al Locatar/Proprietarului furnizat în acest sens odată cu factura aferentă.
- 5.5. Neplata la termen a chiriei atrage după sine calcularea de penalități în cuantum de 1% pentru fiecare zi de întârziere, penalitățile putând depăși debitul. În caz de neplată a chiriei în termen de 15 de zile de la scadență, Locatarul/Proprietarul poate rezilia unilateral contractul și poate evacua din spațiu pe Locatarul, solicitând acestuia daune interese. Costurile evacuării vor fi suportate în totalitate de către Locatar.

6. Utilități.

- 6.1. Contravaloarea utilităților consumate sunt în sarcina Locatarului.
- 6.2. Locatarul se obligă să achite la timp contravaloarea utilităților consumate, în caz contrar, acesta va fi obligat la suportarea penalităților stabilite de furnizorii de utilități.

7. Declarații și Garanții

- 7.1. Locatarul garantează plata chiriei prev. la art. 5.1. din Contract, la termenele și în condițiile descrise în prezentul Contract și în Condițiile generale de închiriere.
- 7.2. Locatarul se obligă la plata chiriei, contravalorii utilităților și a altor sume prevăzute în prezentul Contract sau în Condițiile generale de închiriere în solidar cu persoanele care locuiesc împreună cu Locatarul.
- 7.3. Locatarul/Locator/Proprietarul declară că imobilul ce face obiectul prezentei convenții nu este afectat de nicio sarcină, nu face obiectul vreunui litigiu și nu există nicio cauză de natură a împiedica în vreun fel activitatea Locatarului.
- 7.4. Locatarul va achita Locatarului/Proprietarului, la semnarea Contractului de închiriere, o garanție în sumă totală de _____ **euro/lei**, calculată la cursul BNR din ziua emiterii facturii. Neachitarea garanției în termenul stabilit în factura emisă de Locatar/Proprietar conduce la **rezilierea de plin drept** a prezentului contract, fără intervenția instanței sau alte formalități.
- 7.5. Această sumă va fi restituită Locatarului, în conformitate cu prevederile contractului de închiriere, în termen de 30 de zile de la încetarea Contractului de închiriere, cu excepția situației în care există datorii de orice fel, neachitate de către Locatar sau prejudicii aduse Imobilului Închiriat, nereparate de către Locatar.

8. Modificări ale imobilului.

- 8.1. Locatarul nu poate efectua modificări și/sau îmbunătățiri ale Imobilului închiriat, decât cu acordul prealabil al Locatar/Proprietarului. În caz contrar, Locatarul va răspunde față de toate daunele aduse imobilului închiriat cauzate prin aceste modificări.
- 8.2. Îmbunătățirile aduse de Locatar Imobilului închiriat rămân de drept Locatar/Locator/Proprietarului, în condițiile art. 1823 alin. 1 Cod civil, în situația în care acesta își exprimă acordul în vederea acceptării acestor modificări.

9. Sancțiuni

9.1. Locatarul este pus de drept în întârziere de la data scadenței plății chiriei (stabilită la pct. 5.1. din Contract).

9.2. Neplata chiriei pe o perioadă mai mare de 15 zile calendaristice, implică rezilierea contractului și evacuarea Locatarului fără somație sau altă formalitate, Locatarul recunoscând dreptul Locatorului/Proprietarului de a recurge imediat la procedura prevăzută la art. 1034 și urm. C. pr. civ., renunțând în mod expres la notificarea prevăzută de art. 1038 Cod civil.

9.3. Pact comisoriu de gr. IV: în cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a debitorului, fără preaviz sau întocmirea altor formalități, prezentul contract reprezentând titlu executoriu în condițiile stipulate de Codul Civil.

10. **Încetarea contractului**

10.1. Prezenta convenție încetează în următoarele situații:

a. Prin acordul părților;

b. Prin reziliere - rezilierea contractului, independent de culpă poate fi anunțată de locatar cu un preaviz comunicat în scris cu minim 60 zile înainte de data rezilierii; nerespectarea termenului de 60 de zile atrage obligația Locatarului de a plăti chiria datorată pentru această perioadă.

10.2. Locatorul/Proprietarul are dreptul de a rezilia Contractul, fără îndeplinirea vreunei formalități și fără intervenția instanțelor judecătorești, în cazul în care Locatarul a încălcat următoarele obligații, denumite în continuare evenimente de încetare:

a. Locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare, inclusiv, dar nu limitativ, cu privire la: chirie, plata utilităților consumate, a sumelor prevăzute în notificările adresate de Locator/Proprietar, a sumelor prevăzute la Cap. 9 din Contract etc. și dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite în 5 zile de la notificarea în scris dată de către Locator/Proprietar;

b. Locatarul nu plătește garanția conform termenelor și condițiilor prevăzute în contract;

c. Locatarul folosește fără acordul locatorului imobilul închiriat sau o parte a acestuia în alte scopuri decât cele stabilit în contract, sau a abandonat sau eliberat Imobilul închiriat;

10.3. În cazul în care, după expirarea perioadei de închiriere sau după rezilierea acestuia, Locatarul continuă să folosească imobilul închiriat, acest fapt va fi considerat ca ilegal și în nici un caz nu se va considera drept extindere a perioadei de închiriere pentru o perioadă nedeterminată sau drept reînnoire sau acceptare a posesiei imobilului închiriat, cu excepția prelungirii duratei contractului, în condițiile descrise la art. 3.2. și 3.3. din Contract.

11. **Obligațiile părților**

Art. 11.1. **Locatorul/Proprietarul** se obligă:

- a. să predea Locatarului bunul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia, mobilat, utilat și dotat și în bună stare de funcționare a instalațiilor, până cel tâziu la data de _____;
- b. să nu stânjenească pe Locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și să nu facă niciun act care ar putea restrânge folosința acestuia;
- c. să nu execute, pe durata prezentului contract, niciun fel de modificare sau schimbare a structurii bunului închiriat, de natură să tulbure folosința acestuia de către Locatar sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat;
- d. să îl garanteze pe Locatar, pe întreaga durată a contractului, contra oricărei tulburări de drept și de fapt, inclusiv față de Proprietarul imobilului închiriat;
- e. să nu închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț, pe întreaga durată a contractului;

Art. 11.2. Pe toată durata închirierii, **Locatarul se obligă:**

- a. să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze, exceptând un grad de uzură normal;
- b. să folosească bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract și respectând un nivel moderat/normal de zgomot, fără a stânjeni în vreun fel pe ceilalți locatari;
- c. să suporte toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate, pentru folosința bunului închiriat, respectiv curent, gaz, abonament cablu TV și internet, apă, degajarea gunoiului, cheltuieli administrative.
- d. să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrările de reparații ale bunului închiriat, numai dacă sunt determinate de culpa sa;
- e. îmbunătățirile aduse imobilului se vor face cu acordul Locator/Locator/Proprietarului, iar la încheierea contractului, acestea rămânând în cadrul imobilului;
- f. să răspundă de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale;
- g. să permită Locatorului/Proprietarului sau reprezentanților acestuia să viziteze/controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia, precum și să constate eventualele defecțiuni, cu condiția notificării Locatarului cu cel puțin 5 zile înainte de inspecția programată;
- h. să îl înștiințeze imediat pe Locator/Proprietar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- i. să nu facă modificări bunului închiriat, decât cu acordul scris al Locatorului/Proprietarului;
- j. să restituie Locatorului/Proprietarului, la expirarea, la rezilierea sau la încetarea acestui contract, bunul închiriat, împreună cu toate accesoriile acestuia, în aceeași stare în care le-a primit, exceptând gradul de uzură normal și asigurând curățenia imobilului anterior predării acestuia;

12. Informare

12.1. Prin semnarea prezentului Contract, părțile atestă faptul că, anterior semnării, clauzele contractuale au fost discutate și negociate individual și că ele exprimă intenția de colaborare dintre acestea.

13. Dispoziții finale

13.1. Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare la data încheierii.

13.2. Părțile convin să dea eficiență art. 1271 Cod Civil, Locatarul asumându-și riscul schimbării împrejurărilor ce au stat la baza încheierii contractului, renunțând astfel la posibilitatea invocării impreviziunii.

Date de corespondență

Locator/Proprietar

Nume - prenume

Adresa:

Tel:

email:

Locatar,

Nume - prenume

Adresa:

Tel:

email:

Prezentul contract a fost încheiat azi, _____, în 3 (trei) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte și unul pentru a fi înregistrat la ANAF – AJFP _____.

Locator/Proprietar,

Locatar/Chiriaș