

## Contract de inchiriere

Încheiat astăzi ....., între următorii:

1. .... numit în continuare Proprietar
2. .... numita în continuare Chiriaș.

### Art 2. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea imobilului situat la adresa ..... compus din .....Imobilul in cauza se gaseste in proprietatea dlui....., conform .....

2.2.Predarea spațiului către Chiriaș se va face la data semnării prezentului contract, data cu care Chiriașul va achita și prima rată a garanției aferente prezentului contract.Garanția contractuală s-a stabilit la suma de 2.900 euro, împartită în două tranșe, prima rată urmând a fi plătită la semnarea contractului, iar a doua la expirarea perioadei de grație, fiecare tranșă fiind în suma de 1.450 euro.

2.3.In spațiul ce se închiriaza se va derula activitatea de : ....., singura activitate ce Proprietarul este de acord să se desfășoare, fiind interzise orice alte activități comerciale.

### Art 3. Prețul contractului și termenul de plată

3.1. Prețul chiriei de comun stabilită de părți este de ..... / lună, se va plăti în contul proprietarului, sau în numerar la sediul acestuia, proprietarul emitând chitanțe în C/V respectivă .

Pana la data de ....., chiriașul va plăti chiria pentru prima lună contractuală ( considerată prima luna doar din punct de vedere financiar), respectiv pentru luna ....., având în vedere că se acordă o perioadă de grație de 2 luni, în care Chiriașul nu datorează chirie.La data plății primei chirii se va achita și a doua tranșă a garanției contractuale, în suma de ..... euro.

3.2. Pentru întreaga perioadă contractuală chiria va rămâne neschimbată.

3.3. Termenul de plată al chiriei este stabilit între 25-30 ale lunii precedente pentru luna care urmează.

3.4. În cazul în care chiriașul la data de 30 ale lunii precedente nu și-a achitat chiria către proprietar pentru luna care urmează, i se vor calcula penalități de 1% / zi de întârziere din întreaga sumă datorată, aceste penalități continuând să curgă până la maxim 15 ale lunii următoare. Dacă până la această dată chiria nu se găsește în contul proprietarului acesta va putea proceda la evacuarea chiriașului fără punere în întârziere conform pactului comisoriu.

3.5. Plata utilităților spațiului cade în sarcina chiriașului.

În cazul în care din culpa chiriașului spațiul va fi debransat de la utilitățile specificate în art.3, chiriașul se obligă la plata rebransării acestora, precum și la plata sumei constând în 10% din valoarea rebransării cu titlu de daune-interese în favoarea proprietarului.

## Art. 4 Durata contractului si modalitățile de încetare

4.1. Prezentul contract a fost încheiat pentru o perioada de 5 ani. Contractul va intra în vigoare de la data semnării sale de către părți, perioada închirierii rămânând cea specificată mai sus.

4.2. În cazul în care, din diverse motive, proprietarul se vede obligat să înstrăineze spațiul în cauză înainte de expirarea termenului contractual, dar nu mai devreme de trei ani de la data începerii perioadei contractuale, acesta se obligă să acorde drept de preemțiune chiriașului, notificându-l în scris, în acest sens. Dacă în termen de 15 zile de la data primirii notificării, chiriașul nu își exprimă în forma scrisă opțiunea de cumpărare a spațiului, proprietarul va considera aceasta drept refuz de cumpărare, fiind liber să-l ofere spre cumpărare către terți. La data semnării contractului de vânzare-cumpărare între proprietar și terți, prezentul contract va înceta să producă efecte între părțile contractante. Chiriașul va avea posibilitatea să discute cu noul proprietar încheierea unui nou contract de închiriere.

4.3. Acelasi drept de preemțiune se va acorda chiriasului si la expirarea perioadei contractuale, in vederea intocmirii unui nou acord de vointa al partilor pentru inchirierea spatiului in cauza.

4.4. Prezentul contract va putea înceta înainte de termen prin acordul de voință al părților, cu obligativitatea notificării intenției către cealaltă parte cu minim 60 de zile în avans față de data la care se dorește încetarea contractului și exclusiv în cazul în care ambele parti sunt de acord cu încetarea acestuia.

4.5. În caz de deces al Proprietarului, prezentul contract va continua cu mostenitorii acestuia.

4.6. Prezentul contract încetează de drept, fără îndeplinirea altor formalități, în următoarele cazuri:

- prin expirarea duratei contractului
- prin imposibilitate de executare datorită pieririi bunului ce se închiriaza
- prin insolabilitatea ori falimentul uneia din părți.

4.7. Rezilierea contractului intervine în cazul în care chiriașul nu își achită la termenele stabilite prin contract obligațiile pecuniare către proprietar. Și după data rezilierii contractului chiriașul este ținut la achitarea datoriilor restante către proprietar. Rezilierea va interveni și în cazul în care una din parti, cu rea credință nu își va respecta obligațiile contractuale asumate prin prezentul contract.

4.8. La data încetării sau rezilierii prezentului contract chiriașul trebuie să predea spațiul în stare de funcționare, conform inventarului. Îmbunătățirile aduse spațiului ce devin imobile prin destinație (ex. gresie, faianța, oglinzi, spoturi încorporate în perete, prize, întrerupătoare, etc) rămân de drept ale spațiului și revin proprietarului.

4.9. Cu două luni înainte de expirarea contractului, chiriașul va permite vizitarea spațiului de viitorii chiriași, conform înțelegerii partilor de la acea data.

## Art 5. Obligațiile părților

### 5.1. Obligațiile proprietarului

- 5.1.1. Să predea spațiul spre folosință chiriașului în stare de funcționare, având contractate utilitățile (energie electrică, gaze, apă potabilă, canalizare);
- 5.1.2. Să asigure chiriașului libera și nestânjenită folosință a spațiului în cauză pe toată durata prezentului contract;
- 5.1.3. Să suporte riscurile asupra spațiului provenind din calamități naturale, respectiv trăsnet, explozie, cutremur, inundație, fenomene atmosferice și stratul de zăpadă, grevele, tulburările sociale, revoltele și terorismul.
- 5.1.4. Să acorde chiriașului o perioadă de gratie de 2 luni, la începerea perioadei contractuale, în vederea amenajării spațiului.
- 5.1.5. Să nu instraineze spațiul în cauză, pentru o perioadă de minim 3 ani, calculată de la data începerii prezentului contract.
- 5.1.6. Să răspundă pentru viciile ascunse ale construcției care îi împiedică întrebuințarea.
- 5.1.7. Să execute reparațiile ce prin lege revin în sarcina proprietarului.

## 5.2. Obligațiile chiriașului

- 5.2.1. Să conserve spațiul, să respecte destinația pentru care a fost închiriat și să nu îi aducă modificări fără acceptul scris prealabil al proprietarului;
- 5.2.2. Să plătească prețul chiriei la termenul stabilit prin prezentul contract;
- 5.2.3. Să suporte costul utilităților, achitând proprietarului sumele ce acesta i le va menționa prin copia facturilor primite de la furnizorii de utilități;
- 5.2.4. Să restituie la finele contractului spațiul în stare de funcționare conform inventarului.
- 5.2.5. Să suporte reparațiile locative ce îi cad în sarcină pentru ca spațiul să nu se degradeze;
- 5.2.6. Să întrețină spațiul în bună stare ca un adevărat proprietar ;
- 5.2.7. Să asigure proprietarul împotriva riscurilor ce provin din fapta proprie sau a terților, obligându-se să asigure spațiul împotriva riscurilor ce ar putea cauza degradarea sau distrugerea sa, iar polița de asigurare să o ceseze proprietarului;
- 5.2.8. Să nu subînchirieze, arendeze sau să cedeze (total sau parțial) folosința spațiului către terți și să nu se asocieze în participative;
- 5.2.9. Să achite Proprietarului, cu titlu de garanție, suma de ..... în cele două tranșe prevăzute la art 2.2 .
- 5.2.10. Să obțină pe cheltuiala proprie autorizațiile de funcționare ce îi sunt necesare bunei funcționări.
- 5.2.11. Să achite cheltuielile aferente atestării prezentului act.

## Art 6. Clauze speciale

- 6.1. Pentru garantarea executării întocmai și la timp a obligațiilor asumate de către chiriaș, inclusiv de plată a chiriei și a utilităților aferente spațiului, noi părțile contractante stipulăm următoarea clauză cu caracter de pact comisoriu, de gradul IV:  
« În cazul în care plățile către proprietară nu se efectuează conform celor stabilite la art. 3, sau chiriașul nu își respecta obligațiile asumate, prezentul contract va fi reziliat de drept în favoarea proprietarului, care va trece la evacuarea chiriașului fără somație, punere în întârziere sau judecată, precum și obligarea chiriașului la plată de daune-interese prin reținerea sumei constând în garanția contractuală.

Orice îngăduință din partea proprietarului nu trebuie interpretată ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat. »

6.2. La rezilierea contractului din culpa chiriașului acesta din urma este obligat la plata daunelor ce ar fi provenit din reaua întrebuințare a spațiului închiriat.

6.3. Forta majora exonereaza de raspundere partea care o invoca. Prin forta majora se inteleg evenimentele absolut imprezibile si insurmontabile care o impiedica pe una din parti sa-si indeplineasca total sau partial obligatiile ce-i revin in baza prezentului contract.

6.4. Partea care invoca forta majora trebuie sa o instiinteze pe cealalta in scris, in termen de cel mult 5 zile de la producerea evenimentului considerat forta majora.

6.5. Sub sanctiunea inopozabilității, evenimentul de forță majoră trebuie certificat de autoritățile competente. În Romania, autoritatea competentă este Camera de Comerț și Industrie a României.

6.6. Chiriasul va putea executa lucrari de investitii asupra spatiului , constand in amenajari menite sa sporeasca gradul de functionalitate si aspectul estetic al acestuia , respectand obligatoriu urmatoarele reguli:

a) lucrarile vor fi executate pe baza de proiect de amenajare si modernizare agreat de proprietar si care va cuprinde toate aprobarile si avizele prealabile referitoare la executarea si siguranta constructiilor prevazute in dispozitiile legale in vigoare aplicabile

b) lucrarile executate conform proiectului nu vor afecta structura de rezistenta a imobilului.

c) proprietarul va verifica prin reprezentantii sai stadiul de realizare al lucrarilor si conformitatea lor cu proiectul de executie aprobat.

d) investitiile asupra spatiului vor fi realizate exclusiv din fonduri proprii ale chiriasului si vor avea regimul unor investitii de exploatare , pe perioada de valabilitate a contractului.

e) contravaloarea investitiilor nu este deductibila din chirie.

6.7. Litigiile dintre părți vor fi rezolvate pe cale amiabilă, în caz contrar acestea intelegand sa apeleze la instantele competente.

6.8. Prin semnarea prezentului contract, partile inteleg sa il realizeze si sa il respecte cu buna credinta.

6.9. Prezentul contract impreuna cu modificarile scrise ulterioare reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere orala sau scrisa anterioara semnarii lui.

6.10. Orice modificare in datele de identificare (cont bancar, sediu, denumire, forma juridica etc.) se va notifica celeilalte parti in termen de 10 zile de la data aparitiei acestora. Nerespectarea acestei obligatii conduce la inopozabilitatea, fata de cealalta parte, a modificarilor intervenite.

6.11. Legea care guvernează prezentul contract este legea română.

PROPRIETAR :

CHIRIAS :

\*\*\* Prezentul act are caracter informativ. Pentru a putea intra in posesia formei juridice finale a acestuia, ne puteti contacta la e-mail: [office@stiintejuridice.ro](mailto:office@stiintejuridice.ro)