**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**–** *model* **–**

**Părţile**

Societatea comercială \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nr. \_\_\_\_\_, judeţul/sector \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, înmatriculată în Registrul comerţului \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ având contul curent nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deschis la Banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ şi codul fiscal nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prin reprezentanţii legali \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ şi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în calitate de ***locator***, pe de o parte

 şi

Societatea comercială \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nr. \_\_\_\_\_, judeţul/sector \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în curs de constituire, prin reprezentantul sau legal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , cetăţean \_\_\_\_\_\_\_ domiciliat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificat cu \_\_\_\_ seria\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, eliberat(ă) de către \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_\_\_\_, CNP\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în calitate de ***locatar*** , pe de altă parte

 au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

**Capitolul I**

**OBIECTUL ŞI DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 1. Obiectul contractului**

Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosinţă (închiriere) a imobilului situat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_\_\_\_ nr.\_\_\_\_, sector/judeţ

 în suprafaţă de \_\_\_\_\_\_ mp.

**Art. 2. Predarea-primirea**

(1) Predarea-primirea imobilului se va face până la data de \_\_\_\_\_\_\_\_, pe bază de proces-verbal de predare-primire în care se vor menţiona indexurile la gaze, apa şi energie electrică.

(2) Starea imobilului este \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Art. 3. Durata contractului**

Durata închirierii este de \_\_\_\_\_ luni calendaristice, de la \_\_\_\_\_\_\_ până la \_\_\_\_\_\_\_\_, orele \_\_\_\_\_\_\_.

#### Capitolul III

#### CHIRIA. MODALITĂŢI DE PLATĂ. PENALITĂŢI

**Art. 4. Plata chiriei**

(1) Chiria lunară pentru folosirea imobilului menţionat la art. 1 este de \_\_\_ EURO pe lună, platibili în RON la cursul BNR din ziua efectuării plăţii, pe toată perioada derulării prezentului contract.

(2) Aceasta sumă va fi achitată în numerar sau prin OP până la data de \_\_\_\_ ale lunii, pentru luna următoare.

(3) Preţul chiriei va fi achitat în contul locatorului cod IBAN\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deschis la Banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Locatarul nu va putea fi obligat la plata penalităţilor de întârziere stabilite la art. 5 dacă face dovada efectuării plăţii în termenul prevăzut la art. 4 alin. (2) din prezentul contract. Locatorul se obligă să comunice locatarului, în cel mai scurt termen, situaţia contului, pentru a se putea efectua plăţi valabile.

(4) De asemenea, părţile convin că plata va putea fi făcută şi în numerar, la sediul locatarului, până în ultima zi a lunii în curs. Pentru aducerea la îndeplinire a acestei clauze contractuale, locatorul se va prezenta la sediul locatarului în fiecare zi de \_\_\_\_\_, în vederea ridicării tranşei convenite.

**Art. 5. Penalităţi de întârziere**

Neplata chiriei autorizează pe locator să perceapă penalităţi de întârziere de \_\_\_ % pentru fiecare zi de întârziere, calculate de la data scadenţei.

**Capitolul IV**

**UTILITĂŢI ŞI GARANŢII**

**Art. 6.** **Plata utilităţilor**

Locatarul se obligă să achite integral contravaloarea utilităţilor consumate pe toată durata derulării contractului.

**Art. 7. Garanţii**

(1) Locatarul se obligă să predea locatorului, la data semnării contractului suma de \_\_\_\_\_\_\_ EURO cu titlu de garanţie, în RON la cursul BNR din ziua plătii, pentru eventualele deteriorări ale spaţiului în afara de uzura normală sau alte prejudicii aduse de către locatar.

(2) La încetarea prezentului contract de închiriere, locatorul va returna locatarului garanţia constând în echivalentul în RON a sumei de \_\_\_\_\_ EURO, la cursul BNR din ziua efectuării plăţii.

(3) Locatorul garantează că el este singurul proprietar legal al spaţiului închiriat.

#### Capitolul V

#### OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

**Art. 8. Obligaţiile locatorului**

Locatorul se obligă:

a) să pună la dispoziţia locatarului spaţiile închiriate în stare normală de folosinţă;

b) să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi de funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;

c) să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente) precum şi spaţiile din interiorul clădirii (casa scării, scări);

d) să întreţină în bune condiţii instalaţiile proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrala termică, instalaţii telefonice etc.);

e) să garanteze pe locatar, în tot sau în parte, contra pierderii totale sau parţiale a bunului, împotriva tulburării folosinţei spatiilor şi împotriva viciilor bunului, provenite din fapte proprii;

f) să suporte plata tuturor taxelor, impozitelor şi a altor cheltuieli către bugetul de stat sau bugetul local care, potrivit legii, cad în sarcina locatorului;

g) să acorde locatarului un preaviz de 24 ore în situaţia în care intenţionează să inspecteze spaţiile închiriate, stabilind în prealabil o oră, de comun acord cu locatarul.

## Art. 9. Obligaţiile locatarului:

a) să plătească chiria în condiţiile prevăzute de prezentul contract şi să achite plata tuturor utilităţilor;

b) să folosească spaţiile închiriate ca un bun proprietar;

c) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente interioare provenite din folosinţa bunului;

d) să nu execute lucrări de investiţii în spaţiile închiriate fără acordul scris al locatorului;

e) să predea locatorului spaţiile închiriate la expirarea contractului, în condiţii corespunzătoare (de uzură normală a spaţiului) pe bază de proces-verbal de predare-primire. Locatarul datorează chirie până la momentul predării spaţiului închiriat prin consemnarea procesului-verbal de predare-primire. Locatarul va putea să notifice locatorului încetarea contractului în condiţiile prevăzute în contract urmând a-l convoca pentru preluarea spaţiului prin notificare cu minimum 15 zile calendaristice înainte. În situaţia în care locatorul sau împuternicitul acestuia nu se prezintă pentru preluarea spaţiului, locatarul va putea să încheie un proces-verbal în prezenţa a doi martori, fiind obligat să ia masuri de conservare a spaţiului. După data acestui proces-verbal nu se va mai calcula chirie;

f) să nu subînchirieze spatiile fără acordul locatorului;

### Capitolul VI

### RESPONSABILITATEA CONTRACTUALĂ

**Art. 10. Despăgubiri**

Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiilor prevăzute în contract, partea în culpă datorează despăgubiri celeilalte părţi pentru repararea prejudiciului cauzat.

**Art. 11. Forţa majoră**

Forţa majoră exonerează de răspundere, pentru neîndeplinirea obligaţiilor contractuale, partea care o invocă, în condiţiile legii.

## Capitolul VII

## ÎNCETAREA ŞI REZOLUŢIUNEA CONTRACTULUI. NOTIFICĂRI

**Art. 12. Expirarea duratei contractuale**

Contractul încetează la expirarea duratei, dacă părţile nu convin de comun acord prelungirea acestuia.

**Art. 13. Pieirea bunului**

(1) Dacă spaţiile închiriate vor fi distruse prin caz fortuit, contractul se consideră reziliat de drept conform art. 1423 Cod civil.

(2) În cazul distrugerii parţiale a spaţiilor prin caz fortuit locatarul este în drept a cere încetarea contractului sau reducerea proporţională a chiriei.

**Art. 14. Neplata chiriei**

Contractul se consideră reziliat de drept pentru neplata chiriei, în situaţia întârzierii mai mult de \_\_\_\_\_ zile calendaristice faţă de termenul convenit.

**Art. 15. Încetarea de drept**

(1) Prezentul contract încetează de plin drept, fără a fi necesară intervenţia unei instanţe judecătoreşti, în cazul în care oricare din părţi:

a) nu îşi execută obligaţiile asumate prin prezentul contract;

Contractul încetează dacă înmaximum \_\_\_\_ de zile de la data la care i-a fost notificată încălcarea oricăreia din obligaţiile sale, nu execută sau execută în mod necorespunzător aceasta obligaţie.

b) cesionează drepturile şi obligaţiile sale fără a avea acordul celeilalte părţi;

**(2)** Oricare dintre părţi va putea solicita rezilierea unilaterală a contractului, caz în care va notifica celeilalte părţi cu minimum \_\_\_\_\_ zile înainte de data la care aceasta urmează sa-si producă efectele.

**(3)** Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligaţiilor deja scadente între părţi. Prevederile acestui contract nu înlătură răspunderea părţii care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

**Art. 16. Notificări**

(1) În înţelesul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul menţionate în partea introductivă a prezentului contract. În cazul în care comunicarea/notificarea va fi făcută prin poştă, ea va lua forma unei scrisori recomandate cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de către oficiul poştal primitor pe această confirmare.

(2) De asemenea, notificarea poate fi transmisă şi prin intermediul executorului judecătoresc.

(3) În cazul în care comunicarea/notificarea va fi sub formă de fax, comunicarea se consideră primită de destinatar în prima zi lucrătoare următoare celei în care a fost expediată.

(4) Comunicările/notificările verbale nu sunt luate în considerare de niciuna din părţi, dacă nu sunt confirmate prin una din modalităţile prevăzute în acest articol.

**Capitolul** **VIII**

**LITIGII**

**Art. 17. Soluţionarea amiabilă**

În caz de litigiu sau neînţelegeri între părţile semnatare în legătură cu interpretarea sau executarea prezentului contract părţile vor încerca soluţionarea acestora pe cale amiabilă.

**Art. 18**. **Clauză compromisorie**

(1) În cazul în care încercarea de conciliere prevăzută la art. 17 din contract se soldează cu rezultate negative, litigiul va fi soluţionat pe calea arbitrajului.

**(2)** Prezentul contract de închiriere se supune legislaţiei româneşti.

**Capitolul** **IX**

**CLAUZE SPECIALE**

**Art. 19. Înstrăinarea bunului**

Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă spaţiul vreunei persoane fizice sau juridice**.**

**Art. 20**. **Modificarea contractului**

(1) Modificarea prezentului contract poate fi făcuta numai în scris, prin acordul ambelor părţi.

(2) Prezentul contract, împreună cu modificările şi actele adiţionale, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice înţelegere orală dintre acestea.

(3) În cazul încălcării de către una din părţi a obligaţiilor sale, neexercitarea de către partea prejudiciată a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent a respectivei obligaţii nu înseamnă că partea prejudiciată a renunţat la acest drept.

**Art. 21. Înregistrarea sediului social**

(1) Locatorul îşi exprimă acordul ca locatarul să îşi înregistreze sediul la oficiul registrului comerţului.

(2) Locatarul se obligă să radieze sediul la oficiul registrului comerţului în termen de \_\_\_ de zile de la încetarea contractului.

**Art. 22. Dreptul comun**

Prezentul contract se completează cu dispoziţiile art. 1410 – 1490 Cod civil.

Încheiat astăzi, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în \_\_\_\_\_\_\_\_\_ exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

*Locator*  *Locatar*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_