CONTRACT DE COMODAT (ÎMPRUMUT DE FOLOSINȚĂ)

Încheiat astăzi \_\_/\_\_/\_\_\_\_

între:

Comodantul (Proprietarul): [Nume și prenume], cetățean român, CNP [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], posesor al CI seria [\_\_] nr. [\_\_\_\_\_\_\_], domiciliat în [adresă completă], în calitate de proprietar comodant al imobilului descris mai jos,

și

Comodatarul (Beneficiarul folosinței): [Nume și prenume], cetățean român, CNP [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], posesor al CI seria [\_\_] nr. [\_\_\_\_\_\_\_], domiciliat în [adresă completă], în calitate de comodatar

(în mod colectiv denumiți "Părțile")

I. Obiectul contractului\*

1.1. Comodantul declară că este proprietarul imobilului ce face obiectul prezentului contract, respectiv: apartamentul nr. \_\_, situat în [localitate], str. [\_\_\_\_\_\_] nr. [\_\_], bl. [\_\_], sc. [\_\_], et. [\_\_], ap. [\_\_], compus din [număr] camere și dependințe, având suprafața utilă de [\_\_] mp, identificat prin nr. cadastral [\_\_\_\_], înscris în Cartea Funciară nr. [\_\_\_\_] a localității [\_\_\_\_\_\_\_]. Comodantul împrumută spre folosință Comodatarului imobilul descris, împreună cu următoarele bunuri mobile aflate în acesta (dacă este cazul): [mobiler/echipamente predate].

1.2. Imobilul este împrumutat Comodatarului cu destinația de locuință. Comodatarul îl va folosi exclusiv pentru scop locativ, împreună cu membrii familiei sale și nu îi va schimba destinația fără acordul scris al Comodantului.

1.3. Comodantul transmite Comodatarului folosința imobilului cu titlu gratuit, prezentul contract fiind un contract de comodat (împrumut de folosință) fără nicio chirie sau altă plată din partea Comodatarului. Comodatarul acceptă primirea în folosință gratuită a imobilului.

II. Durata contractului

2.1. Durata folosinței acordate este de [\_\_\_] (luni/ani), începând cu data de [zz.ll.aaaa] până la data de [zz.ll.aaaa]. La expirarea acestui termen, Comodatarul se obligă să elibereze imobilul și să îl restituie Comodantului, dacă părțile nu convin prelungirea folosinței prin act adițional.

2.2. Părțile pot prelungi durata comodatului prin acord scris, înainte de expirarea termenului menționat, stabilind un nou termen de folosință în condițiile agreate la acel moment.

III. Predarea imobilului

3.1. Predarea imobilului de la Comodant către Comodatar se face la data semnării prezentului contract pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de ambele Părți. În procesul-verbal se vor consemna starea spațiului și inventarul bunurilor predate.

3.2. Comodatarul confirmă că a inspectat imobilul și îl consideră potrivit scopului de locuință, acesta fiind în stare bună de folosință, liber de orice sarcini la momentul predării.

IV. Obligațiile Comodatarului

4.1. Comodatarul se obligă să folosească imobilul cu grijă și bună-credință, ca un bun proprietar, numai pentru destinația stabilită (locuință). El nu va folosi bunul în scopuri comerciale sau ilegale și nu îl va supune unor activități care i-ar putea aduce degradări majore.

4.2. Comodatarul nu poate ceda folosința imobilului unei terțe persoane, în tot sau în parte (prin subînchiriere, împrumut sau orice alt mod), fără acordul scris prealabil al Comodantului.

4.3. Comodatarul va suporta toate cheltuielile ocazionate de folosința imobilului pe durata prezentului contract. Acestea includ, fără a se limita la: plata utilităților (energie electrică, gaze, apă, canalizare, salubrizare), cheltuielile de întreținere comună (dacă imobilul este în condominiu/asociație de proprietari), abonamentele la servicii (internet, cablu TV – dacă este cazul) și reparațiile de întreținere curentă. Comodatarul nu va putea pretinde Comodantului restituirea acestor costuri, ele fiind în sarcina folosinței sale.

4.4. Comodatarul se obligă să mențină imobilul în stare bună. El va efectua pe cheltuiala sa micile reparații necesare (ex: înlocuire becuri, robineți, reparații minore la instalații, zugrăveli de întreținere etc.) și se va îngriji de imobil ca și cum ar fi proprietarul acestuia. Orice lucrare de reparație majoră sau modificare (amenajare) care ar putea afecta structura, aspectul ori instalațiile imobilului se va efectua numai cu acordul prealabil al Comodantului.

4.5. Comodatarul va notifica de îndată Comodantul despre orice defecțiune gravă, deteriorare sau orice situație de urgență apărută la imobil (ex: infiltrații majore, probleme structurale, avarii la instalații care necesită intervenții mari), pentru ca proprietarul să poată lua măsuri. Dacă este o urgență care impune intervenție imediată (ex: țeavă spartă), Comodatarul va acționa pentru limitarea pagubelor și va anunța cât de curând posibil Comodantul.

4.6. La încetarea contractului (indiferent de motiv), Comodatarul se obligă să elibereze imobilul fără vreo constrângere și să îl predea Comodantului în starea inițială în care l-a primit, curat și liber de bunurile Comodatarului, exceptând uzura normală rezultată din folosința prudentă. Comodatarul va returna și toate cheile sau dispozitivele de acces primite.

4.7. Comodatarul răspunde pentru orice pagubă adusă imobilului sau bunurilor din acesta (aparținând Comodantului) cauzată din culpa sa sau a persoanelor pentru care este responsabil (membri ai familiei, vizitatori invitați etc.). În caz de daune, Comodatarul se obligă să repare sau să despăgubească Comodantul pentru prejudiciul cauzat.

V. Obligațiile Comodantului

5.1. Comodantul se obligă să asigure folosința pașnică a imobilului de către Comodatar pe durata contractului. El nu va stânjeni folosința acestuia și nu va interveni decât cu acordul Comodatarului sau în condițiile stipulate (ex: pentru verificări periodice convenite sau urgențe).

5.2. Comodantul poartă răspunderea pentru efectuarea reparațiilor capitale/structurale ale imobilului, dacă acestea sunt necesare și nu sunt cauzate de culpă Comodatarului. De asemenea, Comodantul va suporta costurile oricăror reparații extraordinare apărute din cauze neimputabile Comodatarului (ex: vicii ascunse ale clădirii, reparații majore la acoperiș, structură, instalații comune ale imobilului etc.) și care nu puteau fi prevăzute la momentul încheierii contractului. Dacă astfel de lucrări devin necesare, Comodatarul va permite accesul pentru realizarea lor.

5.3. Comodantul garantează Comodatarului că imobilul este liber de orice sarcini sau limitări care ar împiedica folosința. Comodantul declară că nu a ascuns vicii cunoscute ale imobilului care ar face imposibilă utilizarea normală; în caz contrar, el poate răspunde pentru daunele provocate comodatarului de acele vicii ascunse știute și nedezvăluite.

5.4. Comodantul va continua să achite toate obligațiile fiscale legate de proprietatea imobilului (impozitul pe clădire) și orice alte taxe ce cad în sarcina proprietarului pe perioada comodatului. Comodatarul nu are nicio obligație în acest sens, contractul fiind cu titlu gratuit.

5.5. În cazul în care Comodatarul este tulburat în folosința sa de către terți care revendică drepturi asupra imobilului, Comodantul se obligă să asigure apărarea dreptului de proprietate (ex: să intervină pentru a lămuri situația, să suporte consecințele juridice ale unei eventuale evacuări dacă se dovedește că nu avea dreptul de a da bunul în comodat etc.).

VI. Răspundere contractuală și penalități

6.1. Dacă oricare dintre Părți nu își execută obligațiile asumate prin prezentul contract, partea vinovată va răspunde pentru prejudiciile cauzate celeilalte părți.

6.2. În cazul în care Comodatarul nu eliberează imobilul la termenul stabilit, acesta va datora, cu titlu de penalitate pentru ocupare abuzivă, o sumă echivalentă cu [\_\_\_] lei pe zi (sau "echivalentul chiriei de piață, aproximat la \_\_\_ lei pe lună, calculat proporțional pe zi de întârziere") până la predarea efectivă a imobilului. Plata acestei penalități nu îl autorizează pe Comodatar să întârzie predarea; Comodantul își rezervă dreptul de a recurge la procedurile legale pentru recuperarea posesiei.

6.3. Pentru orice alte încălcări ale obligațiilor (de exemplu, degradarea imobilului, încălcarea restricțiilor de la pct. 4.2 etc.), Comodantul poate notifica Comodatarul pentru remedierea situației într-un termen rezonabil. Dacă în pofida notificării, Comodatarul continuă să nu respecte contractul, Comodantul poate considera prezentul contract reziliat de plin drept, cu consecința obligării Comodatarului la evacuare și plata eventualelor daune-interese.

6.4. Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în măsura în care evenimentul de forță majoră (imprevizibil și de neînlăturat) împiedică executarea obligațiilor și a fost notificat celeilalte părți.

VII. Încetarea contractului

7.1. Prezentul contract încetează de drept la expirarea duratei menționate la pct. 2.1, dacă părțile nu convin prelungirea lui anterioară expirării. Comodatarul va preda imobilul conform obligației de la pct. 4.6.

7.2. Încetare anticipată prin acord: Părțile pot încheia oricând un act adițional de încetare a contractului, de comun acord, stabilind data predării imobilului înainte de termen.

7.3. Rezilierea pentru neîndeplinirea obligațiilor: În caz de încălcare gravă a obligațiilor de către Comodatar (cum ar fi nerespectarea destinației, deteriorări intenționate, nerespectarea clauzei de gratuitate prin perceperea de la terți a vreunei chirii etc.), Comodantul poate rezilia unilateral contractul, cu notificarea prealabilă a Comodatarului. În acest caz, Comodatarul va elibera imobilul în termen de [\_\_] zile de la primirea notificării de reziliere. De asemenea, dacă Comodantul nu își respectă obligațiile esențiale, Comodatarul îi poate cere remedierea sau poate considera contractul încetat, cu restituirea imobilului.

7.4. Cazuri speciale de încetare:Prezentul contract va înceta de drept, înainte de termenul stabilit, în următoarele situații:

- Distrugerea sau indisponibilizarea imobilului (pierderea obiectului comodatului): dacă imobilul este distrus integral sau devine definitiv nelocuibil din cauze de forță majoră (incendiu, cutremur etc.) fără culpa Părților.

- Decesul Comodatarului: în cazul în care Comodatarul (persoană fizică) decedează, dreptul de folosință nefiind transmisibil moștenitorilor, contractul încetează la data decesului.

- Nevoia urgentă a Comodantului: dacă Comodantul se află într-o situație urgentă și neprevăzută care îl obligă să reia folosința imobilului (de ex. reîntoarcerea din străinătate fără altă locuință disponibilă, necesitatea de a asigura locuință propriei familii etc.), acesta poate solicita încetarea anticipată a comodatului. (Această clauză se aplică dacă este menționată în contract; în lipsa ei, se aplică prevederile legale incidente – [art. 2156 C.civ](https://notari.pro/noul-cod-civil-legea-287-2009/art-2156-restituirea-anticipata-imprumutul-de-folosinta-contractul-de-imprumut)., dacă condițiile de urgență sunt îndeplinite).

7.5. Încetarea sau rezilierea prezentului contract nu aduce atingere dreptului părților de a pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligațiilor, dacă este cazul, conform pct. VI.

VIII. Dispoziții finale

8.1. Orice modificare a prezentului contract (inclusiv prelungirea duratei) se poate face numai prin act adițional scris semnat de ambele Părți.

8.2. Prezentul contract este guvernat de legile din România, în special de dispozițiile Codului Civil privind împrumutul de folosință (art. 2146 – 2157), care se aplică în completare oricăror aspecte nereglementate expres de Părți

8.3. Eventualele litigii născute din sau în legătură cu acest contract, care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi deduse spre soluționare instanțelor judecătorești competente de la [locul imobilului sau domiciliul pârâtului, conform dreptului comun].

8.4. Prezentul contract s-a încheiat în \_\_\_ exemplare originale, astăzi [zz.ll.aaaa], fiecare Parte declarând că a primit câte un exemplar.

\*\*COMODANT,\*\* \*\*COMODATAR,\*\*

[Semnătura și numele complet] [Semnătura și numele complet]