**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR\_\_\_**

Încheiat în data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în localitatea \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Art. 1. Părțile contractante**
1.1. **Domnul/Doamna**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu domiciliat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, legitimat cu CI seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, telefon\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_denumit în continuare *Locator(proprietar)*.
1.2. **Domnul/Doamna**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu domiciliat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, legitimat cu CI seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, telefon\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_denumit în continuare *Locatar(chiriaș)*.

**Art. 2. Obiectul contractului**
2.1. Locatorul închiriază Locatarului imobilul situat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_ camere + dependințe, în suprafață de \_\_\_\_\_\_ mp. Apartamentul este proprietatea Locatorului conform CF nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ și se află în stare bună de folosință.
2.2. Apartamentul se predă mobilat / parțial mobilat / nemobilat conform inventarului anexat.

**Art. 3. Destinația și folosința spațiului**
3.1. Locatarul va folosi imobilul exclusiv ca locuință. Nu este permisă schimbarea destinației (utilizarea în scop comercial, sediu de firmă, activități de producție etc.) fără acordul prealabil și scris al Locatorului.
3.2. Locatarul se obligă să respecte normele de conviețuire socială și regulamentul de ordine interioară al imobilului (inclusiv respectarea orelor de liniște, numărul de persoane ce locuiesc etc.).

**Art. 4. Durata închirierii**
4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de \_\_\_\_\_\_ luni, începând cu data de \_\_/\_\_/\_\_\_\_ și până la data de \_\_/\_\_/\_\_\_\_, cu posibilitatea prelungirii prin acordul scris al părților.
4.2. Până la expirarea termenului, părțile pot conveni prelungirea contractului prin semnarea unui act adițional.
4.3. Dacă părțile doresc încheierea pe perioadă nedeterminată de la bun început, se va menționa această durată nedeterminată și condițiile de denunțare unilaterală (vezi Art. 9).

**Art. 5. Chiria și modalități de plată**
5.1. Chiria lunară este de \_\_\_\_\_\_\_\_, sumă ce va fi plătită de Locatar către Locator până la data de \_\_\_\_ a fiecărei luni pentru luna în curs.
5.2. Plata se va efectua în numerar sau transfer bancar în contul RO\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_\_\_\_ pe numele Locatorului.
5.3. Întârzierea la plată a chiriei pentru o perioadă mai mare de \_\_\_\_\_ zile de la scadență atrage obligația de a plăti penalități de \_\_\_\_% pe zi întârziere.

5.4. Chiria poate fi modificată pe durata contractului doar prin acordul părților, consemnat în scris (act adițional). Locatorul nu poate majora chiria în mod unilateral în perioada contractuală inițială.
5.5. În chirie **nu** sunt incluse costurile utilităților și ale cheltuielilor de întreținere, care cad în sarcina Locatarului.

**Art. 6. Garanția**
6.1. La semnarea prezentului contract, Locatarul a achitat către Locator o garanție de \_\_\_\_\_\_
6.2. Garanția este depusă drept asigurare pentru eventuale daune cauzate apartamentului și bunurilor acestuia, precum și pentru acoperirea unor restanțe la chirie sau utilități la încetarea contractului, în cazul în care Locatarul nu și-a achitat toate obligațiile.
6.3. Restituirea garanției către Locatar se va face în termen de \_\_\_ zile de la eliberarea apartamentului de către Locatar și predarea cheilor, cu condiția ca Locatarul să fi predat apartamentul în starea în care l-a primit, mai puțin uzura normală, și să fi achitat la zi toate obligațiile de plată.
6.4. Locatorul are dreptul să rețină din garanție sumele necesare acoperirii eventualelor stricăciuni constatate și neimputabile uzurii normale, precum și a utilităților restante sau chiriei restante. Dacă aceste sume depășesc valoarea garanției, Locatarul se obligă să achite diferența în cel mult \_\_\_ zile de la solicitarea scrisă a Locatorului.
6.5. Garanția nu se va folosi de către Locatar pentru a acoperi ultima chirie din contract decât cu acordul scris al Locatorului.

**Art. 7. Obligațiile și drepturile Locatorului**
7.1. Locatorul se obligă să predea apartamentul în stare bună, curat și liber de orice sarcini.
7.2. Locatorul va efectua, pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare menținerii apartamentului în stare de folosire normală, cu excepția celor ce cad în sarcina Locatarului. Locatorul se va ocupa de remedierea lor într-un termen rezonabil, suportând costurile.
7.3. Locatorul garantează că este proprietarul legal al apartamentului și că are dreptul de a-l închiria. De asemenea, se obligă să nu deranjeze Locatarul pe durata contractului. Vizitele de inspectare a apartamentului de către Locator (sau reprezentanții săi) vor fi programate cu un anunț prealabil de minim 24 ore și cu acordul Locatarului, într-un interval orar rezonabil.
7.4. Locatorul are dreptul să primească chiria la termenele stabilite și să fie despăgubit pentru eventualele stricăciuni cauzate de Locatar peste uzura normală.

**Art. 8. Obligațiile și drepturile Locatarului**
8.1. Locatarul va folosi apartamentul închiriat în mod diligent și exclusiv pentru destinația de locuință. Nu va schimba sub nicio formă destinația imobilului și nu va desfășura activități comerciale sau ilegale în acesta.
8.2. Locatarul se obligă să plătească chiria la termenele și în condițiile stipulate în Art. 5. De asemenea, va plăti **facturile de utilități** (energie electrică, gaze, apă, salubritate etc.) și cheltuielile de întreținere (după caz, cota de întreținere la asociația de proprietari) la termenele scadente, pentru perioada în care folosește apartamentul.
8.3. Locatarul va întreține starea bună a apartamentului și a bunurilor aferente. Este responsabil pentru remedierea sau costul reparațiilor defecțiunilor cauzate din vina sa (ex: geam spart, mobilier rupt, aparate electrocasnice deteriorate din culpă proprie). Reparațiile minore și de întreținere curentă (ex: înlocuirea becurilor, siguranțe arse, remedieri minore la robineți care picură, ungerea balamalelor) cad în sarcina Locatarului.
8.4. Fără acordul scris al Locatorului, Locatarul nu va efectua modificări **structurale** și nu va aduce îmbunătățiri majore apartamentului. Modificările minore (ex: zugrăvit, montare corpuri de iluminat, mobilier fixat în perete) se pot realiza pe cheltuiala Locatarului, cu informarea prealabilă a Locatorului, în condiția ca la plecare, la cererea Locatorului, locuința să fie readusă la starea inițială.
8.5. Locatarul nu poate subînchiria sau ceda drepturile și obligațiile prezentului contract unei terțe părți fără acordul prealabil și scris al Locatorului.
8.6. În caz de urgență (ex: o avarie gravă, incendiu, inundație), Locatarul va informa de îndată Locatorul și autoritățile competente și va permite accesul în locuință pentru remedierea problemei.
8.7. La încetarea contractului, Locatarul va elibera apartamentul la data stabilită, predându-l în starea inițială în care l-a primit (conform inventarului semnat la început), cu excepția uzurii normale. Cheile vor fi predate Locatorului și se va semna un proces-verbal de predare-finală.

**Art. 9. Încetarea și rezilierea contractului**
9.1. Prezentul contract încetează de drept la expirarea perioadei stabilite la Art. 4, dacă părțile nu cad de acord asupra prelungirii și dacă Locatarul eliberează apartamentul. La încheiere, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire, constatând starea locuinței și a bunurilor, și se va restitui garanția conform art. 6.
9.2. Prin acordul scris al ambelor părți, contractul poate înceta oricând înainte de termenul stabilit, fără nicio penalitate pentru părți.
9.3. **Rezilierea de către Locator (proprietar):** În cazul în care Locatarul nu își respectă obligațiile esențiale (neplata chiriei pe o perioadă mai mare de \_\_\_ luni, încălcarea gravă a regulilor de conviețuire, deteriorarea intenționată a imobilului etc.), Locatorul are dreptul să rezilieze contractul anticipat. Rezilierea se va face cu o notificare scrisă și un preaviz de \_\_\_ zile, după care Locatorul poate solicita evacuarea de drept a Locatarului, conform legii.
9.4. **Rezilierea de către Locatar (chiriaș):** Locatarul poate rezilia contractul înainte de termen dacă proprietarul nu și-a respectat obligațiile contractuale (ex: neexecutarea reparațiilor majore necesare, încălcarea dreptului la liniște și intimitate etc.), după notificarea prealabilă și acordarea unui termen rezonabil de remediere. De asemenea, Locatarul poate denunța unilateral contractul (fără culpă din partea Locatorului) cu un preaviz de \_\_\_ zile, dar în acest caz poate pierde total sau parțial garanția.
9.5. Dacă contractul este pe durată nedeterminată, atunci oricare parte poate denunța contractul în mod unilateral, cu un preaviz de \_\_\_ zile care începe să curgă de la data notificării scrise între părți.

**Art. 10. Clauze finale**
10.1. Orice modificare a prezentului contract se va face numai în scris, prin act adițional semnat de către ambele părți.
10.2. În caz de litigiu izvorât din prezentul contract, părțile vor depune eforturi pentru soluționarea pe cale amiabilă. În măsura în care nu este posibilă rezolvarea amiabilă, litigiul va fi dedus spre soluționare instanțelor judecătorești competente din circumscripția în care se află imobilul.
10.3. Prezentul contract este guvernat de legea română. În completarea prevederilor sale se aplică dispozițiile Codului Civil referitoare la contractul de locațiune (închirierii).
10.4. Contractul s-a încheiat astăzi,\_\_/\_\_/\_\_\_\_ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator Locatar
(Proprietar) (Chiriaș)**
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_