**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)*.

Părțile declară că au capacitatea legală de a încheia prezentul contract și convin următoarele:

**II. Obiectul contractului**
2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către Locator către Locatar a apartamentului situat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, compus din \_\_\_\_ camere, bucătărie, \_\_\_\_ băi, \_\_\_\_\_\_ balcon/ în suprafață utilă de \_\_\_\_\_\_ mp, aflat la etajul \_\_\_\_ al imobilului.
2.2. Apartamentul este dotat cu următoarele utilități: energie electrică, gaz, apă curentă, canalizare, încălzire (centrală proprie / sistem centralizat / alt sistem), conexiune internet etc.
2.3. Starea și dotările apartamentului la momentul predării către Locatar sunt consemnate în Anexa 1 – Proces-verbal de predare-primire și Inventar, care face parte integrantă din prezentul contract.
2.4. Locatorul garantează că deține drept de proprietate asupra imobilului și că acesta nu este grevat de sarcini care să împiedice folosința.

**III. Durata și începerea închirierii**
3.1. Contractul se încheie pe o perioadă de \_\_\_\_\_\_ luni, începând cu data de **\_\_/\_\_/\_\_\_\_** și până la data de**\_\_/\_\_/\_\_\_\_**
3.2. Dacă Locatarul continuă să folosească imobilul și după expirarea duratei inițiale, cu acordul implicit al Locatorului, contractul se consideră prelungit pe durată nedeterminată, toate celelalte clauze rămânând în vigoare.

**IV. Chiria și alte cheltuieli**
4.1. Chiria lunară stabilită de părți este de \_\_\_\_\_\_\_\_ lei, sumă fixă ce **nu** include cheltuielile de utilități și întreținere. Chiria va fi plătită în lei (sau echivalentul în euro la cursul BNR din ziua plății), până la data de \_\_\_\_ a lunii pentru luna în curs.
4.2. Plata chiriei se va efectua în numerar sau prin transfer bancar în contul IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_\_\_\_\_, titular cont\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
4.3. Neplata chiriei la termenul stabilit atrage penalități de întârziere de \_\_\_\_% pe zi calculate la suma datorată, începând cu prima zi după scadență. Dacă întârzierea depășește \_\_\_\_ zile, Locatorul are dreptul să considere că Locatarul a încălcat grav contractul, putând trece la procedura de reziliere prevăzută la capitolul “Încetarea contractului”.
4.4. Orice modificare a cuantumului chiriei în perioada contractuală se poate face numai prin acordul scris al ambelor părți. Locatorul va notifica intenția de modificare a chiriei cu cel puțin \_\_\_\_ zile în avans, iar Locatarul are dreptul de a accepta sau refuza această propunere. În caz de refuz, contractul continuă în condițiile inițiale până la termen, sau părțile pot conveni închiderea contractului la o dată agreată.
4.5. Cheltuielile cu utilitățile (apă, gaz, energie electrică, canalizare, salubritate, internet, televiziune etc.) și cheltuielile de întreținere ale imobilului (cota de întreținere la asociație, cheltuieli comune) vor fi suportate de Locatar, proporțional cu perioada de folosință. Locatarul se obligă să achite aceste facturi la termenele lor de scadență.
4.6. Locatorul este responsabil de plata impozitelor pe proprietate și a eventualelor prime de asigurare a locuinței (dacă există asigurare facultativă), acestea nefiind transferabile în sarcina Locatarului.

**V. Garanția locativă**
5.1. La semnarea contractului, Locatarul a constituit o garanție în valoare de \_\_\_\_\_\_\_\_ lei, reprezentând o măsură de asigurare pentru buna executare a obligațiilor asumate. Locatorul recunoaște primirea acestei sume.
5.2. Garanția va fi păstrată de Locator pe toată durata închirierii, fără a se calcula dobândă pentru aceasta în favoarea Locatarului.
5.3. Returnarea garanției către Locatar se va face în termen de \_\_\_ zile de la data încheierii contractului (eliberarea apartamentului de către Locatar), după verificarea de către ambele părți a stării apartamentului și a achitării la zi a tuturor obligațiilor pecuniare ale Locatarului. Verificarea finală se consemnează în Procesul-verbal de predare-finală.
5.4. Locatorul are dreptul de a reține parțial sau total garanția în următoarele situații:
a) Locatarul nu a plătit integral chiria, utilitățile sau alte sume datorate până la data plecării din apartament; sumele datorate se compensează din garanție.
b) Locatarul a provocat daune imobilului sau bunurilor aferente, daune constatate la plecare și pentru care este responsabil; costul reparațiilor/remedierilor se acoperă din garanție (pe baza devizelor sau facturilor, care se vor prezenta Locatarului).
c) Locatarul părăsește locuința fără preavizul convenit, înainte de termenul stabilit în contract, cauzând prejudicii Locatorului (venituri nerealizate); părțile pot conveni reținerea totală sau parțială a garanției ca despăgubire.
5.5. Dacă garanția a fost utilizată parțial pe parcursul închirierii (de exemplu, pentru a acoperi o pagubă produsă de Locatar și neremediată altfel), Locatarul se obligă să o reîntregească la valoarea inițială în termen de \_\_\_ zile de la notificarea din partea Locatorului.
5.6. Garanția nu poate fi considerată de Locatar drept plata ultimei luni de chirie decât dacă părțile convin explicit acest lucru în scris la finalul contractului.

**VI. Drepturile și obligațiile Locatorului**
6.1. Locatorul are următoarele obligații principale:

* să predea Locatarului apartamentul în starea stipulată și la termenul stabilit;
* să asigure pe toată durata contractului folosința nestânjenită a apartamentului de către Locatar;
* să efectueze, când este cazul, reparațiile majore ce cad în sarcina sa, într-un interval de timp rezonabil de la momentul în care a fost notificat de către Locatar (ex: reparații la instalații sanitare sau electrice majore, înlocuirea unor echipamente casnice furnizate de Locator care s-au defectat din cauze neimputabile Locatarului, remedieri într-un timp util ale oricăror defecțiuni care fac apartamentul impropriu folosinței normale);
* să plătească la timp impozitele și taxele aferente proprietății și să întrețină polita de asigurare obligatorie (PAD) valabilă pentru apartament pe toată durata închirierii;
* să nu modifice condițiile contractuale în mod unilateral și să nu încerce să evacueze Locatarul decât în condițiile prevăzute de prezentul contract și de lege;
* în caz de vânzare a apartamentului către un terț, să asigure preluarea contractului de închiriere de către noul proprietar sau, după caz, să acorde Locatarului un preaviz conform legii și contractului, dacă noul proprietar nu dorește menținerea închirierii (respectând dreptul Locatarului la preaviz și eventuale despăgubiri conform legii).

6.2. Locatorul are următoarele drepturi:

* să primească chiria la termenele stabilite și în cuantumul agreat;
* să verifice periodic starea apartamentului, cu respectarea condițiilor de notificare și programare stabilite la pct. 6.3 de mai jos;
* să fie despăgubit pentru eventualele daune provocate de Locatar și să rețină contravaloarea acestor daune din garanție, conform clauzelor din capitolul V;
* să primească apartamentul înapoi la încheierea contractului în starea în care l-a închiriat (mai puțin uzura normală inerentă).

6.3. **Vizite și inspecții:** Locatorul (sau un reprezentant al său desemnat) poate inspecta apartamentul pe durata închirierii, cu condiția notificării prealabile a Locatarului cu cel puțin 2 zile înainte și stabilirii de comun acord a unei ore convenabile. Inspecțiile vor fi rare și justificate (ex: verificarea stării generale, necesitatea unor reparații, prezentarea apartamentului unor potențiali cumpărători în caz de intenție de vânzare etc.). În caz de urgență (avarii), se aplică prevederile de la pct. 8.6 (Locatarul va permite accesul imediat).

**VII. Drepturile și obligațiile Locatarului**
7.1. Locatarul are următoarele obligații principale:

* să plătească chiria integral și la timp, conform capitolului IV;
* să achite la termen toate utilitățile și cheltuielile de întreținere aferente apartamentului, pe durata însă a folosinței sale;
* să folosească apartamentul și echipamentele aferente cu grijă și responsabilitate, evitând să provoace daune;
* să nu modifice și să nu deterioreze spațiul și bunurile fără acordul Locatorului (conform detaliilor de la art. 8.4 din contractul standard, dacă includem elemente similare);
* să permită accesul Locatorului sau al delegaților săi în apartament pentru verificări și reparații, în condițiile de notificare stabilite;
* să informeze imediat Locatorul despre orice problemă majoră apărută în apartament care necesită intervenție (ex: defecțiuni, avarii, infiltrații de apă etc.), pentru a permite intervenția promptă și limitarea pagubelor;
* să nu deranjeze vecinii și să respecte regulile de bună conviețuire în imobil (evitarea zgomotelor puternice în intervalele de liniște, gestionarea deșeurilor, accesul în spațiile comune etc.);
* la încheierea contractului, să elibereze apartamentul la termenul convenit și să-l predea în condițiile menționate, predând cheile și semnând procesul-verbal de predare-finală.
* să nu închirieze sau să cedeze drepturile și obligațiile prezentului contract unei terțe părți fără acordul prealabil și scris al Locatorului.

7.2. Locatarul are următoarele drepturi:

* să folosească în mod pașnic și exclusiv apartamentul închiriat, fără interferențe nejustificate din partea Locatorului sau a terților;
* să fie notificat în timp util cu privire la orice intenție a Locatorului de a vizita sau de a face reparații în apartament;
* să solicite Locatorului efectuarea reparațiilor ce cad în sarcina acestuia, atunci când astfel de reparații devin necesare;
* dacă imobilul devine necorespunzător pentru folosință din cauze neimputabile lui (ex: avarii majore neglijate de Locator), să solicite reducerea proporțională a chiriei sau rezilierea contractului fără penalități;
* să fie respectat în drepturile sale de chiriaș conform legii.

**VIII. Încetarea contractului**
8.1. Prezentul contract încetează la expirarea duratei stipulate la cap. III, cu condiția ca Locatarul să elibereze apartamentul la acea dată și să se întocmească procesul-verbal de predare-finală.
8.2. Părțile pot decide de comun acord încetarea anticipată a contractului, în condițiile agreate în scris.
8.3. **Rezilierea pentru neîndeplinirea obligațiilor:** În caz de încălcare gravă de către una dintre părți a obligațiilor contractuale, cealaltă parte poate notifica în scris intenția de reziliere. Dacă în termen de \_\_\_ zile de la notificare problema nu este remediată, contractul se consideră reziliat de drept la expirarea acestui termen, fără alte formalități.
**Cazuri de reziliere de către Locator:** neplata chiriei pentru o perioadă de peste \_\_\_ zile, comportament care cauzează daune serioase locuinței sau clădirii, subînchirierea neautorizată a apartamentului, încălcarea repetată a regulilor de conviețuire etc.
**Cazuri de reziliere de către Locatar:** lipsa reparațiilor esențiale din partea Locatorului, violarea dreptului la folosință pașnică (ex: intrări neautorizate în apartament), orice altă încălcare care face imposibilă continuarea închirierii în condiții rezonabile.
8.4. **Denunțare unilaterală:** Oricare dintre părți poate să ceară încetarea contractului prin denunțare unilaterală, cu un preaviz de \_\_\_ zile transmis în scris celeilalte părți. Preavizul curge de la data comunicării și, la expirarea lui, contractul încetează de plin drept.
8.5. La încetarea contractului, indiferent de motiv, Locatarul se obligă să restituie apartamentul în starea în care l-a primit (conform inventarului), iar Locatorul se obligă să restituie garanția cu respectarea prevederilor de la cap. V.

**IX. Forță majoră**
9.1. Părțile sunt exonerate de răspundere pentru neexecutarea parțială sau totală, temporară, a obligațiilor din prezentul contract, dacă aceasta este cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.
9.2. Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice cealaltă parte în scris în maximum \_\_\_ zile de la apariția evenimentului de forță majoră și să ia toate măsurile rezonabile pentru limitarea consecințelor. Dacă evenimentul de forță majoră se prelungește peste \_\_\_ luni, părțile vor renegocia condițiile contractului sau vor conveni încetarea acestuia.

**X. Dispoziții finale**
10.1. Notificările între părți cu privire la prezentul contract se vor face în scris, la adresele menționate în preambul (sau prin e-mail la adresele indicate, dacă părțile au convenit acest mod de comunicare).
10.2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlocuiește orice altă înțelegere anterioară, verbală sau scrisă, referitoare la închirierea acestui apartament.
10.3. Dacă o clauză a contractului se dovedește nulă sau inaplicabilă, această nulitate nu va afecta valabilitatea celorlalte clauze, care vor continua să producă efecte. Părțile vor depune eforturi pentru a înlocui clauza afectată cu o prevedere validă care să reflecte pe cât posibil intenția inițială.
10.4. Prezentul contract s-a încheiat astazi \_\_/\_\_/\_\_\_\_ în \_\_\_ exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

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