CONTRACT DE INCHIRIERE

Incheiat astazi, **___/___/_____**, intre:

1. PROPRIETAR:

Domnul(a) **_____** posesor al B.I./C.I./paşaport seria ____, nr. _____ C.N.P **_____** eliberat de **_____ la data de _____** avand domiciliul in **_____, str. _____, nr. ____**, judeţul **_____**.

2. CHIRIAS:

Domnul(a) **_____** posesor al B.I./C.I. seria ____, nr. _____, C.N.P **_____** eliberat de **_____ la data de _____** avand domiciliul in **_____, str. _____, nr. ____**, judeţ **_____.**

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Proprietarul inchiriaza chiriasului imobilul format din **APARTAMENT ___ camere situat in _____, str. _____, nr. ____, bl. ____, sc. ___, et. ___, ap. ____.**

II. ***DESTINATIA***

Imobilul va fi folosit de chirias cu destinatia **Apartament de locuit**.

Starea imobilului la data inchirierii: **mobilat**, **utilat**, conform Procesului verbal de predare – primire, intocmit la data predarii-primirii imobilului. Destinatia spatiului inchiriat nu poate fi schimbata decat cu acordul scris al proprietarului.

III. DURATA

Acest contract este incheiat pentru o perioada de **____ luni**, incepand cu data de **___/___/_____** si terminand cu data de **___/___/_____**.

Cu 30 de zile inaintea expirarii contractului, chiriasul si proprietarul vor putea prelungi acest contract pentru aceeasi perioada sau pentru o perioada mai mica, numai cu acordul scris al proprietarului.

IV. CHIRIA SI MODALITATI DE PLATA

Chiria lunara convenita de comun acord este de **_____ LEI**.

La semnarea acestui contract de inchiriere se plateste chiria pentru perioada **___/___/_____ - ___/___/_____,** urmand ca chiria lunara convenita de comun acord pentru imobilul mai sus mentionat sa se faca pana pe data de ____ ale fiecarei luni, prin modalitatea de plata aleasa de proprietar.

Neplata chiriei in termen de **10 zile** constituie o incalcare a contractului, proprietarul avand dreptul in acest caz sa rezilieze contractul de inchiriere fara nici o alta formalitate.

Se achita in avans suma de **_____ LEI** reprezentand **garantie** pentru perioada sederii.

Atat plata chiriei lunare cat si plata garantiei se vor efectua in Cash, sau in contul bancar ; **_____ deschis la banca _____,** pe numele **_____.**

V. OBLIGATIILE SI DREPTURILE PROPRIETARULUI

1. **OBLIGATIILE PROPRIETARULUI**

- proprietarul isi asuma raspunderea ca spatiul este liber si va ramane astfel pe toata perioada contractului.
- pune la dispozitiea chiriasului imobilul in stare buna, pentru a fi folosit conform destinatiei avute in vedere in prezentul contract, impreuna cu un inventar (realizat de catre proprietar impreuna cu chiriasul inainte de intrarea chiriasului in imobil) detaliat, intocmit in 2 (doua) exemplare semnate de ambele parti;
- achita toate taxele legale ale imobilului (impozit pe cladiri, venituri);

- sa suporte cheltuielile de reparatii pentru partile comune ale imobilului.

2. DREPTURILE PROPRIETARULUI

- sa viziteze imobilul cand doreste, cu anuntarea in prealabil a chiriasului si in prezenta acestuia;
- sa accepte sau sa respinga propunerile avansate de chirias de modificare a imobilului inchiriat in prezentul contract, in prealabil, sau ori de cate ori este necesar. Atat propunerile chiriasului cat si raspunsurile proprietarului se vor face in scris;
- sa verifice achitarea obligatiilor de plata curente ale chiriasului.

In cazul in care se aduc stricaciuni dovedite proprietatii, mobilei sau aparaturii din cauza si ca urmare a ocuparii proprietatii de catre chirias, proprietarul va avea dreptul sa ceara contravaloarea reparatiilor pe baza documentelor justificative, cu exceptia uzurii naturale sau normale.

VI. OBLIGATIILE SI DREPTURILE CHIRIASULUI

1. OBLIGATIILE CHIRIASULUI:

- sa asigure exploatarea imobilului pentru si doar in conformitate cu destinatia avuta in vedere in prezentul contract;
- sa nu subinchirieze imobilul, decat cu acordul scris al proprietarului;
- sa achite in termen legal platile curente aferente: electricitate, gaze, internet, asociatia, sau daca parte din cele mentionate sunt incluse in costurile lunare de intretinere sa efectueze plata intretinerii;
- sa mentina in buna stare imobilul si bunurile din inventar;
- sa respecte normele de convietuire in conformitate cu regulamentul asociatiei de locatari;
- sa permita accesul proprietarului in imobilul inchiriat cel putin o data pe luna, in scopul verificarii modului in care este folosit, cu anuntul in prealabil a chiriasului cu 2 zile inainte si in prezenta chiriasului;
- sa prezinte proprietarului, la cerere, facturile de plata pentru cheltuielile curente ale imobilului;
- sa suporte cheltuielile pentru degradarile de bunuri sau de instalatii ale

imobilului inchiriat sau imobilele vecinilor provocate numai din cauza chiriasului;

- sa predea spatiul in starea in care era la inceperea contractului.

2. DREPTURILE CHIRIASULUI

- sa utilizeze imobilul in exclusivitate pe perioada derularii contractului;
- sa faca imbunatatirile necesare scopului inchirierii fara sa modifice structura de rezistenta a imobilului si doar cu acordul proprietarului;

VII. PREDAREA IMOBILULUI

Dupa expirarea contractului chiriasul va preda imobilul proprietarului sau unui reprezentant autorizat al proprietarului, in starea in care l-a primit.

VIII. FORTA MAJORA

Orice cauza neprevazuta si imposibil de evitat, independenta de vointa partilor, aparuta dupa semnarea prezentului si care impiedica executarea contractului, va fi considerata cauza de forta majora si va exonera de raspundere partea care o invoca. Vor fi considerate cauza de forta majora in sensul prezentului articol calamitatile naturale (razboiul, revolutia, cutremurul, inundatiile, etc.)

Partea care invoca cauza de forta majora trebuie sa notifice acest lucru celeilalte parti in maxim 5 zile de la aparitie si in maxim 15 zile sa inainteze documentele ce atesta cazul de forta majora. De asemenea va trebui sa notifice momentul in care cauza de forta majora inceteaza.

In cazul in care cazul de forta majora nu este notificat in termenii si conditiile de mai sus, partea care invoca va fi responsabila de toate daunele provocate celeilatle parti.

In cazul in care cauza de forta majora sau efectele acesteia suspenda executarea prezentului contract pentru o perioada mai mare de 6 luni, partile se vor intalni in maxim 10 zile si vor stabili daca prezentul contract se va continua sau va inceta.

IX. CONDITIILE DE INCETARE A CONTRACTULUI

a) la expirarea duratei pentru care a fost incheiat;

b) in situatia nerespectarii clauzelor contractuale de catre una din parti;

c) clauza fortei majore;

d) prin denuntare unilaterala de catre oricare dintre partile prezentului contract, cu o notificare prealabila de 30 de zile

e) incetarea prezentului contract nu va avea efect asupra obligatiilor deja scadente intre partile contractante.

Proprietarul poate sa foloseasca garantia pentru plata utilitatilor neachitate de catre chirias in cazul in care doreste sa inceteze acest contract.

La preluarea imobilului, aparatele de măsură aveau următoarele indexuri (daca exista):

Index contor apă rece _____

Index energie electrică _____| Index contor gaz. _____

La data închirierii la asociaţia de proprietari era de plată suma de _____, iar orice cheltuieli ale proprietatii pana la data semnarii acestui contract intra in sarcina proprietarului.

Prezentul contract a fost intocmit astazi, **___/___/_____**, in 3 exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte, si unul pentru ANAF.

CHIRIAS **PROPRIETAR**

_____ _____

PROCES VERBAL DE PREDARE IMOBIL LA INCHIRIERE

Incheiat astazi, ___/___/_____

DESCRIERE / DENUMIRE BUN INVENTAR	BUC.

PROPRIETAR **CHIRIAS**

_____ _____