CONTRACT INCHIRIERE | PROPRIETAR - CHIRIAS

NR. 1 DIN _____ COD INTERN : P

Prezentul Contract de Inchiriere (“**Contractul**”) se incheie de catre si intre:

_____

cetatean _____, domiciliat(a) in_____

_____ **,** identificat cu

C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la

data de _____, CNP _____

Telefon _____ si Email _____

in calitate de PROPRIETAR (denumit in cele ce urmeaza „ **Proprietarul**”),

si

_____

cetatean _____, domiciliat(a) in_____

_____ **,** identificat cu

C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la

data de _____, CNP _____

Telefon _____ si Email _____

in calitate de CHIRIAS (denumit in cele ce urmeaza **„Chiriasul”);**

Denumiti separat “**Partea**” si impreuna “**Partile**”.

1. Obiectul Contractului

1.1. Obiectul prezentului Contract de Inchiriere consta in inchirierea proprietatii (denumit in cele ce urmeaza "**Imobilul"**), situat in

_____

1.2. Imobilul se va preda la data de _____

2. Destinatia Imobilului

2.1. Va fi folosit exclusiv cu destinatia de resedinta.
2.2. Chiriasul nu are dreptul de subinchiriere, sub sanctiunea rezilierii contractului.
2.3. . Nu sunt permise animalele de companie, fumatul este permis doar pe balcon.
2.4. Chiriasul se angajeaza sa mentina in buna stare proprietatea si sa o returneze (la terminarea contractului) in starea in care a fost primita, cu exceptia uzurii normale.

3. Durata prezentului Contract de Inchiriere

3.1. Prezentul Contract de Inchiriere va intra in vigoare la data de _____

3.2. Durata inchirierii va fi de _____ , cu posibilitatea prelungirii prin intelegerea Partilor, in conditiile stabilite de comun acord.

4. Chiria, garantia si modalitatile de plata

4.1. Chiriasul va plati o chirie lunara de _____ la cursul BNR din ziua respectiva.

4.2. Chiria se va achita intre _____ pentru luna urmatoare.

4.3. Chiriasul va achita suma de _____ , la data de _____ , reprezentand **Garantia**.

4.4. Cont Bancar Proprietar: _____

4.5. Garantia va ramane la dispozitia Proprietarului pe tot parcursul inchirierii si va fi returnata Chiriasului in termen de maximum 30 de zile de la incetarea efectelor prezentului Contract, dupa ce se va verifica starea Imobilului, raportat la starea in care a fost predat, luand in considerare uzura normala și dupa ce achita la zi toate obligatiile (chirile , utilitati, cheltuieli intretinere, etc) si nu se constata daune la predarea spatiului.

4.6. In cazul in care Chiriasul paraseste Imobilul inaintea expirarii Contractului, Garantia va fi pastrata de catre Proprietar, cu obligatia Chiriasului de a achita la zi chiria si utilitatile consumate pana la data parasirii Imobillui.

4.7. In ipoteza in care Chiriasul va intarzia plata Chiriei cu mai mult de 5 zile calendaristice, Garantia va fi pastrata in integralitate de catre Proprietar, prezentul Contract incetand de drept.

5. Drepturile si obligatiile Proprietarului

5.1. **Drepturile Proprietarului**

a. va incasa Chiria stabilita prin prezentul Contract de Inchiriere, prin modalitatea agreata de catre Parti;
b. va avea dreptul la vizitarea Imobilului, cu o notificare (sms,e-mail sau telefon) prealabila trimisa Chiriasului, cu cel putin 48 de ore inainte de data vizitei; Vizita se va realiza in prezenta Chiriasului, conform diponibilitatii acestuia;
c. va avea dreptul de a rezilia prezentul Contract de Inchiriere, in conditiile respectarii prevederilor art. 7;

d. Proprietarul are drept de acces neconditionat cu informare prealabila a Chiriasului in caz de calamitati naturale sau avarii la instalatiile comune ale Imobilului.

5.2. **Obligatiile Proprietarului**

a. va preda Chiriasului Imobilul in stare corespunzatoare de exploatare/ functionare, la termenul stabilit in prezentul Contract;
b. va remedia in timp util orice defectiune aparuta in legatura cu Imobilul, in masura in care aceasta nu se datoreaza actiunilor / inactiunilor Chiriasului; Chiriasul trebuie sa comunice defectiunea Proprietarului in timp util;
c. va asigura Chiriasului folosinta libera si netulburata a Imobilului, pe intreaga durata a Contractului si a eventualelor sale prelungiri.

6. Drepturile si obligatiile Chiriasului

6.1. **Drepturile Chiriasului**

a. va avea dreptul de a utiliza Imobilul in exclusivitate pe durata prezentului Contract de Inchiriere, in liniste si bune conditii de exploatare;
b. va avea dreptul de a rezilia prezentul Contract de Inchiriere, in conformitate cu prevederile art. 7;
c. va avea dreptul unui preaviz din partea Proprietarului de cel putin 30 zile inainte de a parasi Imobilul in cazul vanzarii acestuia.

6.2. **Obligatiile Chiriasului**

a. va achita Chiria datorata si cheltuielile pentru utilitati si intretinere conform prezentului Contract;
b. va exploata Imobilul ca un bun Proprietar, evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea constructiilor si accesoriilor aferente.
c. la incetarea prezentului Contract de Inchiriere, Chiriasul va preda Imobilul in starea in care l-a primit, cu exceptia uzurii normale;
d. va achita toate cheltuielile necesare intretinerii imobilului in bune conditii.
e. Respecta normele legale de convieturire in locuinte colective si raspunde pentru eventuale distrugeri si deteriorari ale bunurilor din imobil din vina sa, inclusiv din vina persoanelor care viziteaza chiriasul.
f. Nu va efectua modificari ale imobilului / dotarilor decat cu acordul scris si prealabil al proprietarului, iar la incetarea / rezilierea contractului acestea vor ramane parte integranta din imobil.
g. Garantia nu poate fi considerata de catre chirias ca plata in contul chiriei, utilitatilor sau a intretinerii.

7. Incetarea, rezilierea si denuntarea unilaterala a prezentului Contract de Inchiriere

7.1. Prezentul Contract de Inchiriere va inceta:

a. la expirarea Duratei prezentului Contract de Inchiriere;
b. prin acordul scris al ambelor parti;
c. prin reziliere in caz de neexecutare totala, partiala sau executare necorespunzatoare a obligatiilor asumate prin prezentul Contract. Astfel, pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in acest contract de catre una dintre Parti, cealalta Parte va trimite o notificare scrisa “Notificare de remediere” prin care se va descrie incalcarea Contractului si se va

solicita remedierea acesteia. Daca in termen de 3 (trei) zile lucratoare de la data notificarii situatia nu a fost remediata, cealalta Parte poate solicita rezilierea Contractului cu un preaviz de 2 (doua) zile lucratoare printr-o notificare “Notificare de reziliere”.

7.2. Rezilierea Contractului nu va avea nici un efect asupra obligatiilor deja scadente intre Parti, cum ar fi plata Chiriei si plata utilitatilor.

7.3. Daca Proprietarul doreste sa denunte unilateral acest Contract inainte de termenul stabilit, acesta va notifica Chiriasul in scris “Notificare de denuntare unilaterala” cu cel putin 30 de zile inainte de data la care Chiriasul va trebui sa elibereze Imobilul.
In aceasta situatie, Proprietarul va fi obligat sa returneze Garantia Chiriasului, cu conditia respectarii art. 4.5. din prezentul Contract.

8. Legea aplicabila. Litigii

Prezentul contract este guvernat de Legea Romana.

Orice litigii ce se vor naste din derularea, interpretarea sau aplicarea prezentului Contract se vor solutiona pe cale amiabila, in caz contrar, vor fi solutionate de instantele de judecata competente de la locul executarii Contractului.

9. Forta majora

9.1. Forta majora apara de raspundere partea care o invoca.

9.2. Prin forta majora se înţelege orice eveniment neprevazut şi inevitabil, aparut independent de voinţa părţilor, după semnarea prezentului Contract şi care împiedică total sau parţial îndeplinirea obligaţiilor.

10. Dispozitii finale

10.1. Prin semnarea Contractului, Partile confirma faptul ca acesta reflecta in mod deplin intreaga vointa a acestora cu privire la obiectul Contractului, clauzele prevazute in prezentul Contract prevaland fata de orice alte intelegeri, inscrisuri sau negocieri care au avut loc intre parti inainte de semnarea acestuia.

10.2. Chiriasul declara ca a inteles si accepta in mod expres continutul prezentului Contract.

10.3. Fiecare persoana care semneaza acest Contract precum si orice documente ulterioare in numele uneia dintre Parti, declara si garanteaza ca a fost pe deplin imputernicita sa semneze si ca au fost intreprinse toate masurile necesare pentru a autoriza semnarea acestora.

Drept marturie a celor de mai sus, **Partile** au semnat prezentul Contract de Inchiriere la data de _____ .

PROPRIETAR, **CHIRIAS,**