CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

A UNEI LOCUINȚE

ÎNCHEIAT LA DATA:

CUPRINS

PARTEA I – Termeni de bază

PARTEA II – Plățile

PARTEA III – Obligațiile locatarului

PARTEA IV – Obligațiile locatorului

PARTEA V – Clauze suplimentare

PARTEA VI – Încetarea contractului

PARTEA VII – Comunicarea actelor

PARTEA VIII – Prevenirea litigiilor

PARTEA IX – Semnăturile părților

PARTEA I – TERMENI DE BAZĂ

1. **Contractul**
   (a) Locatorul și locatarul convin să încheie prezentul contract de închiriere a locuinței individualizate la punctul următor din acest act juridic.
   (b) Locatorul (partea ce închiriază bunul) este persoana indicată la punctul 3 din prezentul contract, iar locatarul (partea căreia i se închiriază bunul) este persoana indicată la punctul 4.

2. **Imobilul închiriat**
   (a) Adresa imobilului închiriat în scop locativ: sectorul / județul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul _____, sectorul _____, etajul _____, apartamentul _____.

   (b) Obiectul închirierii este format din: spațiu/-ii de odihnă (nr. camere) _____, spațiu pentru prepararea hranei ____, grup sanitar (toaletă) ____, spațiu pentru spălat (baie sau duș) ____, spațiu de depozitare ____[1], având suprafața de_____.

   (c) Locuința este racordată sau dispune de: apă potabilă ____, sistem de evacuare a apelor uzate ____, energie electrică ____, sistem de încălzire ____, ventilație naturală sau mecanică ____, iluminat natural corespunzător (ferestre) ____.

   (d) Locuința respectă următoarele condiții de siguranță și sănătate: construcția e sigură din punct de vedere structural ____, are izolație termică adecvată ____, are protecție împotriva infiltrațiilor și umezelii ____, respectă înălțimea minimă legală a încăperilor[2] ____, respectă suprafața minimă prevăzută de lege[3] ____.

   (e) Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

   (f) Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat în următoarea stare: _____
   _____
   _____

[1] *Acestea reprezintă exigențele minimale ale unei locuințe, în conformitate cu Anexa nr. 1 din Legea nr. 114/1996 republicată în 30 Iulie 2022.*
[2] *Pentru camere de locuit ≤ 2,55 m înălțime, iar pentru celelalte încăperi ≤ 2,40 m înălțime, potrivit anexei menționate anterior.*
[3] *Pentru garsonieră ≤ 37 mp, pentru apartament cu două camera ≤ 52 mp, pentru apartament cu 3 camere ≤ 66 mp, potrivit aceleiași surse.*

3. Datele locatorului

Dacă există mai mulți locatori, aceștia vor fi numiți, în mod colectiv, „Locatorul” și vor răspunde solidar pentru obligațiile asumate în prezentul contract.

3.1. Primul locator: nume și prenume _____, domiciliat în județul / sectorul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul ____, scara ____, etajul ____, apartamentul ____, identificat cu ____, seria ____, numărul _____, C.N.P. _____, telefon _____, e-mail _____, în calitate de PROPRIETAR AL BUNULUI ÎNCHIRIAT.

3.2. Al doilea locator: nume și prenume _____, domiciliat în județul / sectorul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul ____, scara ____, etajul ____, apartamentul ____, identificat cu ____, seria ____, numărul _____, C.N.P. _____, telefon _____, e-mail _____, în calitate de PROPRIETAR AL BUNULUI ÎNCHIRIAT.

3.3. Reprezentantul convențional al locatorului: nume și prenume _____, domiciliat în județul / sectorul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul ____, scara ____, etajul ____, apartamentul ____, identificat cu ____, seria ____, numărul _____, C.N.P. _____, telefon _____, e-mail _____, în calitate de ÎMPUTERNICIT, prin_____.

Dacă există mai mult de doi locatori, includeți datele acestora într-o anexă atașată prezentului contract.

4. Datele locatarului

Dacă există mai mulți locatari, aceștia vor fi numiți, în mod colectiv, „Locatarul” și vor răspunde solidar pentru obligațiile asumate în prezentul contract, ci doar proporțional cu valoarea locativă a porțiunii din imobilul ocupat.

4.1. Primul locatar: nume și prenume _____, domiciliat în județul / sectorul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul ____, scara ____, etajul ____, apartamentul ____, identificat cu ____, seria ____, numărul _____, C.N.P. _____, telefon _____, e-mail _____, în calitate de CHIRIAȘ.

4.2. Al doilea locatar: nume și prenume _____, domiciliat în județul / sectorul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul ____, scara ____, etajul ____, apartamentul ____, identificat cu ____, seria ____, numărul

_____, C.N.P. _____, telefon _____, e-mail _____, în calitate de CHIRIAȘ.

4.3. Al treilea locatar: nume și prenume _____, domiciliat în județul / sectorul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul ____, scara ____, etajul ____, apartamentul ____, identificat cu ____, seria ____, numărul _____, C.N.P. _____, telefon _____, e-mail _____, în calitate de CHIRIAȘ.

4.4. Al patrulea locatar: nume și prenume _____, domiciliat în județul / sectorul _____, localitatea / comuna _____, strada _____, numărul ____, blocul ____, scara ____, etajul ____, apartamentul ____, identificat cu ____, seria ____, numărul _____, C.N.P. _____, telefon _____, e-mail _____, în calitate de CHIRIAȘ.

Dacă există mai mult de doi locatari, includeți datele acestora într-o anexă atașată prezentului contract.

5. Durata locațiunii

5.1. Închirierea imobilului începe din data ____/____/____ (zi/lună/an).

5.2. Dacă locațiunea este stabilită pentru o durată determinată, atunci aceasta se va sfârși în data de ____/____/____ (zi/lună/an).

5.3. Locaţiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părţile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani, conform art. 1783 C.civ.

5.4. Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să folosească bunul și să-și îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, însă aceasta va fi încheiată pe o perioadă nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel, conform art. 1810 C.civ.

5.5. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul scris al părților.

5.6. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit, prin acordul scris al părților, până la data împlinirii termenului stipulat și cu anunțarea, în avans, cu minim 30 de zile, a părților contractante.

PARTEA II – PLĂȚILE (CHIRIE, GARANȚIE, UTILITĂȚI)

1. **Chiria**
   - **1.1.** Constituie prețul închirierii și este datorată de locatar.
   - **1.2.** În acest contract, chiria reprezintă o sumă de bani în valoare de _____.
   - **1.3.** Frecvența plății chiriei:
     - 1.3.1. Săptămânal ___
     - 1.3.2. Bilunar ___
     - 1.3.3. Lunar ___
   - **1.4.** Aceasta se plătește în avans:
     - 1.4.1. Da ___
     - 1.4.2. Nu ___
   - **1.5.** Ziua plății chiriei este _____.
   - **1.6.** Data primei plăți este ____/____/____ (zi/lună/an).
   - **1.7.** Cuantumul chiriei poate fi modificat de către părți, doar prin acord comun, prin intermediul unui act adițional atașat prezentului contract.
   - **1.8.** Părțile declară că prezentul contract este încheiat cu respectarea principiului proporționalității și al bunei-credințe, consacrate de art. 15 și art. 1170 din C.civ., astfel, solicitarea sau perceperea unei plăți anticipate care depășește echivalentul unei luni de chirie se prezumă ca fiind disproporționată, în raport cu natura contractului de locațiune și cu obligațiile reciproce ale părților, cu excepția situațiilor justificate în mod obiectiv sau expres agreate de părți, în scris.

2. **Garanția**
   - **2.1.** Reprezintă o sumă de bani pe care chiriașul o depune în favoarea proprietarului, având ca scopuri exclusive acoperirea eventualelor daune produse de chiriaș pe durata derulării contractului, precum și garantarea plății chiriilor restante sau a utilităților neachitate.
   - **2.2.** În prezentul contract, locatarul datorează o garanție în cuantum de _____.
   - **2.3.** Această garanție este reținută de proprietar începând cu data ____/____/____ (zi/lună/an).
   - **2.4.** La finalul perioadei de executare a contractului, garanția trebuie returnată integral chiriașului, dacă nu există daune de reparat sau datorii în sarcina celui din urmă.

3. **Utilitățile**

   Responsabilitatea pentru următoarele revine:
   - **3.1.** Electricitate: proprietar ___, chiriaș ___.
   - **3.2.** Gaz: proprietar ___, chiriaș ___.
   - **3.3.** Apă și canalizare: proprietar ___, chiriaș ___.
   - **3.4.** Internet: proprietar ___, chiriaș ___.
   - **3.5.** Colectare deșeuri: proprietar ___, chiriaș ___.
   - **3.6.** Alte utilități:

     _____

     proprietar ___, chiriaș ___.

4. Metoda de plată

4.1. Plățile efectuate de locatar către locator se fac prin:

4.1.1. Depunere bancară ___

4.1.2. Numerar ___

4.1.3. Altă modalitate de plată _____

4.2. Datele bancare ale proprietarului:

4.2.1. Bancă _____

4.2.2. IBAN _____

4.2.3. Titular cont _____

4.2.4. Alte informații de identificare _____

4.3. Proprietarul trebuie să furnizeze chiriașului un document constatator al primirii plății chiriei și a altor sume de bani ori o declarație scrisă în acest sens.

PARTEA III – OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Dispoziții generale

Chiriașul trebuie să respecte obligațiile și îndatoririle care îi revin în temeiul contractului, Codului civil, cât și al oricărei alte legislații aplicabile în această materie.

Mai jos este prezentat un sumar al principalelor obligații și îndatoriri pe care chiriașul le are față de proprietar.

2. Obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune

3. Obligația de plată a chiriei, cât și a celorlalte costuri convenite

3.1. Chiriașul trebuie să plătească proprietarului, în condițiile stabilite de părți:

3.1.1. Chiria convenită (a se vedea Partea II, punctul 1);

3.1.2. Garanția (a se vedea Partea II, punctul 2);

3.1.3. Utilitățile (a se vedea Partea II, punctul 3).

3.2. În cazul unui litigiu între părți, chiriașul este obligat la efectuarea plății celor menționate anterior până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la această dată, potrivit art. 1831 C.civ.

4. Obligația de a folosi bunul cu prudența și diligența unui bun proprietar

5. Obligația de a restitui bunul la încetarea, din orice cauză, a cotractului de închiriere

6. Daune cauzate, înlocuiri și uzură normală

6.1. Chiriașul nu trebuie să întreprindă nicio acțiune care să ducă la deteriorarea imobilului peste limita uzurii normale.

6.2. Dacă se produc daune ce depășesc uzura normală, chiriașul trebuie să readucă imobilul la starea existentă la începutul locațiunii sau, alternativ, să achite costurile rezonabile suportate de proprietar pentru repararea acestor prejudicii.

7. Folosința, modificările și îmbunătățirile bunului

7.1. Chiriașul poate utiliza imobilul doar în scop rezidențial, cu excepția cazului în care obține consimțământul scris al proprietarului pentru schimbarea destinației acestuia, potrivit art. 1799 C.civ.

7.2. Chiriașul nu poate modifica sau îmbunătăți bunul și nici nu poate schimba destinația acestuia ori să-l folosească într-un mod încât să-l prejudicieze pe locator, fără acordul celui din urmă. În caz contrar, proprietarul poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului, potrivit art. 1800 C.civ.

7.3. Chiriașul este obligat să-i notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă. Altfel, chiriașul poate fi obligat la daune-interese și la suportarea oricăror alte cheltuieli generate proprietarului, potrivit art. 1801 C.civ.

8. Efectuarea reparațiilor

Chiriașul este obligat la efectuarea următoarelor reparații:

8.1. Reparațiile locative

Sunt acele reparații minore și lucrări de întreținere curentă care revin, de regulă, chiriașului, deoarece rezultă din folosirea obișnuită a locuinței.

8.2. Reparațiile prejudiciilor generate din culpa sa

8.3. Reparațiile cauzate de un caz fortuit sau forță majoră, numai în următoarele ipoteze:

8.3.1. Chiriașul e pus în întârziere de către proprietar pentru executarea obligației de restituire a bunului, atunci când se ivește evenimentul;

8.3.2. Deteriorarea parțială sau totală a bunului a fost favorizată de culpa contractuală a chiriașului;

8.3.3. Există o clauză contractuală specifică prin care chiriașul își asuma riscul bunului în cazul în care sunt incidente aceste evenimente.

9. Accesul la imobil, inspecția și reparațiile

9.1. Chiriașul trebuie să permită proprietarului sau reprezentantului acestuia accesul în imobil, la intervale rezonabile, la o dată și oră convenite în prealabil, în scopul inspecției, fără a-i cauza chiriașului o stânjenire nejustificată a folosinței bunului, conform art. 1804 C.civ.

9.2. Chiriașul trebuie să permită accesul în imobil și celor care doresc să îl cumpere ori să încheie un contract de locațiune, la încetarea celui dezvoltat prin acest înscris juridic, în aceleași condiții prevăzute la punctul anterior.

9.3. Chiriașul trebuie să permită accesul rezonabil în imobil, cu scopul efectuării lucrărilor care sunt în responsabilitatea proprietarului, în condițiile art. 1803 C.civ.

10. Asigurarea

10.1. Chiriașul nu trebuie să facă sau să permită altor persoane să facă ceva care ar invalida polița de asigurare a imobilului sau ar majora prima de asigurare, suportată de proprietar. În caz contrar, acesta va fi răspunzător de prejudiciul cauzat proprietarului.

10.2. Chiriașul este responsabil pentru asigurarea propriilor bunuri aflate în imobil.

11. Cesionarea sau subînchirierea

11.1. Chiriașul nu poate cesiona sau subînchiria imobilul, fără acordul scris prealabil al proprietarului.

11.2. În aceste situații, vor fi aplicabile art. 1805-1808 din C.civ.

PARTEA IV – OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Dispoziții generale

Locatorul trebuie să respecte obligațiile și îndatoririle care îi revin în temeiul contractului, al Codului civil, cât și al oricărei alte legislații aplicabile în această materie.

Mai jos este prezentat un sumar al principalelor obligații și îndatoriri pe care locatorul le are față de chiriaș.

2. Obligația de a preda bunul dat în locațiune;

Locatorul e obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia, conform art. 1787 C.civ.

3. Obligația de a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului de închiriere;

Locatorul are obligația de a se asigura că locuința închiriată este menținută într-o stare corespunzătoare de întreținere structurală, atât în interior, cât și în exterior, înlăturând toate viciile sau consecințele viciilor acesteia, pe toată durata cotractuală, aspect ce reiese din art. 1786 lit. b) C.civ.

4. Obligația de a efectua reparațiile locuinței

4.1. Locatorul trebuie:

4.1.1. Să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite de părți, conform art. 1788 alin. (1) C.civ.

4.1.2. Să efectueze reparațiile privind structura și interiorul locuinței, cu excepția situației în care deteriorările au fost cauzate de chiriaș, peste limita uzurii normale

4.1.3. Să asigure conformitatea structurii și interiorului imobilului cu standardele minime și cu normele de securitate la incendiu prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

4.1.4. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștiințat, nu începe de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar.

4.1.4.1. În acest caz, locatorul este dator să îi restituite chiriașului sumele avansate pentru reparații, cât și dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor, potrivit art. 1788 alin. (3) C.civ.

4.1.4.2. În caz de urgență, chiriașul își poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile sumelor avansate curgând din acel moment.

5. Obligația locatorului de a pune la dispoziția chiriașului toate facilitățile minimale prevăzute în Partea I, punctul 2. a prezentului contract.

5.1. Locatorul trebuie să furnizeze chiriașului informații suficiente privind imobilul, instalațiile fixe ale clădirii, echipamentele și cerințele de întreținere periodică a acestora, astfel încât ocupanții să le poată utiliza în mod corespunzător.

6. Garanția contra viciilor locuinței (art. 1790 C.civ.)

6.1. Locatorul garantează contra tuturor viciilor ce împiedică sau micșorează folosirea locuinței, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul executării contractului.

6.2. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat imediat după preluarea bunului.

6.2.1. În lipsa informării locatorului cu privire la existența viciilor, se consideră ca viciile nu au existat în momentul preluării bunului.

6.3. Locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a chiriașului.

7. Garanția pentru lipsa calităților convenite (art. 1792 C.civ.)

Prin lipsa calităților convenite se înțelege orice neconformitate a locuinței prin raportare la caracteristicile, dotările, suprafața, starea tehnică, destinația sau alte însușiri esențiale prevăzute expres în prezentul contract ori în anexele acestuia, existente la data predării sau survenite ulterior, indiferent de culpa locatorului, care împiedică sau diminuează folosința normală a imobilului potrivit destinației convenite.

8. Obligația de a asigura locatarului liniștita și utila folosință a bunului pe tot timpul închirierii

8.1. Chiriașului trebuie să i se pună posibilitatea de a utiliza locuința în mod efectiv, exclusiv (cu excepția situației în care există mai mulți locatari) și conform destinației sale, pe toată durata contractuală, conform art. 1786 alin. 1786 lit. c) C.civ.

8.2. Locatorul este obligat să se abțină de la orice comportament ce ar putea tulbura folosința juridică sau de fapt a bunului închiriat, pe toată durata contractului, conform art. 1789 C.civ.

9. Reprezentant autorizat și date de contact

9.1. Locatorul are obligația de a informa chiriașul cu privire la orice persoană împuternicită de acesta să acționeze în numele său, în legătură cu contractul de închiriere, furnizându-i, totodată, datele de contact ale acestei persoane.

9.2. Aceste date de contact trebuie să reprezinte mijloacele prin care chiriașul poate lua legătura cu locatorul sau cu reprezentantul său, în orice moment rezonabil.

10. Stabilirea chiriei

10.1. La începutul contractului de închiriere, locatorul nu poate stabili o chirie peste nivelul chiriei de piață.

10.2. "Chirie de piață" înseamnă chiria pe care un chiriaș dispus să închirieze ar plăti-o și pe care un proprietar dispus să închirieze ar accepta-o, în condițiile stabilite

de lege și ținând seama de ceilalți termeni ai contractului de închiriere, de nivelul chiriilor practicate pentru imobile de dimensiuni, tip și caracter similar, disponibile pentru închiriere și situate într-o zonă comparabilă.

11. Obligația de a oferi înscrisuri doveditoare pentru plata chiriei și celorlalte sume necesare și justificate

11.1. Locatorul are obligația de a pune la dispoziția chiriașului un registru de evidență a plăților chiriei, o chitanță, un extras sau o declarație care să confirme plata chiriei și a oricăror alte sume achitate de chiriaș către locator.

11.2. Locatorului îi este interzis să își însușească sau să rețină bunurile chiriașului cu titlu de plată pentru chirie, taxe ori orice alte sume datorate.

12. Obligația de a restitui garanția

12.1. Locatorul are obligația de a restitui chiriașului garanția la încetarea contractului de închiriere.

12.2. Locatorul poate reține total sau parțial garanția pentru a acoperi:

12.2.1. Chiria restantă sau alte sume datorate prin documente doveditoare veritabile;

12.2.2. Readucerea imobilului în starea în care se afla la data începerii contractului de închiriere, cu excepția deteriorărilor rezultate din uzura normală.

13. Asigurarea locuinței

Locatorul are îndatorirea de a încheia o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale, ca efect direct sau indirect al acestora.

14. Interzicerea discriminării

14.1. Locatorul nu poate discrimina chiriașul pe motiv că acesta beneficiază de orice prestație acordată în temeiul legislației privind asistența socială sau pe baza oricărui alt criteriu de discriminare prevăzut în Ordonanța nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare (rasă, naționalitate, etnie, limbă, religie, categorie socială, convingeri, sex, orientare sexuală, vârstă, handicap, boală cronică necontagioasă, infectare HIV, apartenență la o categorie defavorizată etc.).

14.2. O plângere formulată împotriva locatorului pentru discriminare, în temeiul Ordonanței nr. 137/2000, trebuie înaintată Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării.

PARTEA V – CLAUZE SUPLIMENTARE

1. Locatorul si locatarul trebuie să menționeze mai jos orice clauze suplimentare pe care doresc să le aplice prezentului contract.

2. Orice clauză suplimentară înscrisă poate deroga, modifica sau stinge obligațiile stipulațiile prezentului contract doar prin acordul comun al tuturor părților și numai în măsura în care respectă dispozițiile imperative prevăzute în actele legislative din această materie.

3. Sub rezerva respectării punctelor anterioare, menționați orice alte clauze suplimentare aplicabile acestui contract.
   3.1. Dacă este necesar, pot fi anexate pagini suplimentare prezentului contract.

(a)

(b)

(c)

PARTEA VI – ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere poate fi încetat numai în conformitate cu dispozițiile prevăzute în Codul Civil, ce vor fi rezumate mai jos. Locatorul și locatarul pot deroga prin convenție doar de la dispozițiile supletive ale acestei legi.

I. În cazul locațiunii pe durată determinată _____

1. Expirarea termenului

1.1. Contractul de locaţiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă, conform art. 1809 alin. (1) C.civ.

1.2. Odată cu expirarea termenului contractual, devine scadentă obligaţia de restituire a bunului.

1.2.1. Dacă contractul este încheiat prin înscris autentic sau sub semnătură privată înregistrat la organul fiscal competent, el constituie titlu executoriu în privința obligației de restituire scadente prin expirarea termenului, conform art. 1809 alin. (2) și (3) C.civ.

În acest caz de încetare a contractului, evacuarea chiriașului poate fi realizată fără a fi întemeiată pe o hotărâre judecătorească în acest sens, neputându-se prevala de dispozițiile art. 1831 alin. (1) C.civ.

i. Notificarea de evacuare a imobilului trebuie efectuată cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului, dacă prin lege nu se prevede altfel, conform art. 1038 alin. (3) C.proc. civ.

ii. În absența notificării, locatorul nu poate promova direct acțiunea în evacuare în temeiul procedurii speciale, dar poate opta pentru procedura de drept comun printr-o acțiune în justiție.

1.3. În situația în care, ulterior expirării termenului, locatarul continuă să folosească bunul, să plătească chiria și să execute celelalte obligații contractuale cu acordul tacit al locatorului, un nou contract de locațiune se consideră încheiat în aceleași condiții cu cel vechi, însă va fi considerat încheiat pe o durată nedeterminată, în lipsa unor prevederi contrare, fiindu-i aplicabile regulile aferente acestui tip de contract, conform art. 1810 C.civ.

1.4. În mod excepțional, contractul de închiriere poate înceta înainte de împlinirea termenului stipulat, prin denunțare unilaterală a:

1.4.1. Chiriașului (locatar), prin notificare cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile.

1.4.2. Locatorului, prin notificare cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile.

Însă, pe lângă respectarea termenului de preaviz, locatorul are dreptul de a denunța unilateral contractul încheiat pe o durată determinată numai dacă denunțarea este justificată de satisfacerea nevoilor locative proprii sau ale familiei sale.

2. Rezilierea

2.1. În ipoteza în care una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile contractuale fără justificare, partea ce și-a executat propriile obligații are dreptul de a rezilia contractul. Creditorul are acest drept chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat, conform art. 1551 alin. (1) teza II C.civ.

2.2. Creditorul (partea ce și-a executat propriile obligații) are dreptul la rezilierea locațiunii cu daune-interese pentru prejudiciul ce i-a fost cauzat, potrivit dispozițiilor dreptului comun.

2.3. Rezilierea va produce efecte numai pentru viitor, însemnând că prestațiile executate de părți anterior ori devenite scadente până la reziliere rămân valabile.

3. Imposibilitatea materială de folosirire a bunului

3.1. Contractul de locațiune încetează de drept, dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, conform art. 1818 alin. (1) C.civ.

3.2. În ipoteza în care imposibilitatea de folosire a bunului este parțială, chiriașul are opțiunea între a solicita reducerea proporțională a chiriei și a cere rezilierea contractului, dacă această imposibilitate nu face bunul impropriu întrebuințării convenite de părți.

3.3. În ipoteza în care bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă cu obligarea locatorului la efectuarea reparațiilor necesare menținerii bunului în stare corespunzătoare de folosinț, conform art. 1788 alin. (1) C.civ.

3.4. Chiriașul are dreptul la daune-interese doar în situația în care imposibilitatea de folosire a fost generată din culpa locatorului, care nu a efectuat în timp util reparațiile impuse de o deteriorare ivită.

3.5. Locatorul are dreptul la daune-interese doar în situația în care imposibilitatea de folosire a fost generată din culpa chiriașului, care nu și-a executat corespunzător obligația de folosință a bunului cu prudență și diligență, conform destinației convenite.

4. Desființarea titlului locatorului

4.1. Desființarea dreptului locatorului care i-a permis acestuia să transmită și să asigure folosința bunului închiriat conduce la încetarea de drept a contractului.

4.2. Încetarea de drept a contractului de locațiune se produce atât în cazul desființării cu efect retroactiv a titlului locatorului, cât și în ipoteza în care dreptul locatorului care îi permite transmiterea folosinței a încetat la rândul său numai pentru viitor.

4.3. În ipoteza în care chiriașul a fost de bună-credință la momentul încheierii contractului de locațiune, aceasta constând în convingerea sa că locatorul a putut transmite în mod valabil dreptul de folosință, locațiunea va continua să-și producă efectele și după desființarea titlului locatorului pe durata contractuală convenită, însă fără a putea depăși 1 an de la desființarea titlului locatorului originar, conform art. 1819 alin. (2) C.civ.

5. Moartea locatorului sau a locatarului

5.1. Locațiunea nu este, de regulă, un contract intuitu personae, aspect ce nu determină încetarea contractului prin moartea locatorului sau a chiriașului, drepturile și obligațiile părților născute din contract transmițându-se moștenitorilor părții decedate.

5.2. În situația în care, în caz de deces, dispare cauza pentru care s-a închiriat, moștenitorii părții decedate trebuie să dispună de mijlocul legal pentru a pune capăt contractului.

În acest sens, în cazul locațiunii încheiate pe o perioadă determinată, moștenitorii părții decedate vor putea pune capăt contractului prin denunțarea contractului în termen de 30 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea părții și existența locațiunii.

6. Înstrăinarea bunului

6.1. Înstrăinarea bunului pe parcursul perioadei contractuale va conduce la încetarea locațiunii.

6.2. În acest caz, deși contractul de locațiune va înceta, el produce efecte față de noul dobânditor și după notificarea chiriașului cu privire la încetarea contractului prin efectul înstrăinării bunului, pentru o durată de două ori mai mare decât termenul de preaviz ce s-ar fi aplicat notificării denunțării contractului, conform art. 1812 alin. (2) C.civ.

6.3. Chiriașul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea prevederilor antemenționate nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva noului dobânditor.

II. În cazul locațiunii pe durată nedeterminată _____

1. Denunțarea unilaterală

1.1. Fiecare parte a prezentului contract are dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere încheiat pe o perioadă nedeterminată, fără a datora celeilalte părți nicio altă prestație în schimbul denunțării (art. 1277 C.civ.).

1.2. Denunțarea se realizează prin notificarea urmată de acordarea unui termen de preaviz, care nu poate fi mai mic de 30 de zile.

1.3. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contractual nu produce efecte decât de la împlinirea acelui termen, conform art. 1816 alin. (2) C.civ.

1.4. La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă și are caracter executoriu, dacă contractul este încheiat prin înscris autentic sau sub semnătură privată înregistrat la organul fiscal competent, conform art. 1816 alin. (3) C.civ.

2. Rezilierea

2.1. În ipoteza în care una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile contractuale fără justificare, partea ce și-a executat propriile obligații are dreptul de a rezilia contractul. Creditorul are acest drept chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat, conform art. 1551 alin. (1) teza II C.civ.

2.2. Creditorul (partea ce și-a executat propriile obligații) are dreptul la rezilierea locațiunii cu daune-interese pentru prejudiciul ce i-a fost cauzat, potrivit dispozițiilor dreptului comun.

2.3. Rezilierea va produce efecte numai pentru viitor, însemnând că prestațiile executate de părți anterior ori devenite scadente până la reziliere rămân valabile.

3. Imposibilitatea materială de folosirire a bunului

3.1. Contractul de locațiune încetează de drept, dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, conform art. 1818 alin. (1) C.civ.

3.2. În ipoteza în care imposibilitatea de folosire a bunului este parțială, chiriașul are opțiunea între a solicita reducerea proporțională a chiriei și a cere rezilierea contractului, dacă această imposibilitate nu face bunul impropriu întrebuințării convenite de părți.

3.3. În ipoteza în care bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă cu obligarea locatorului la efectuarea reparațiilor necesare menținerii bunului în stare corespunzătoare de folosință, conform art. 1788 alin. (1) C.civ.

3.4. Chiriașul are dreptul la daune-interese doar în situația în care imposibilitatea de folosire a fost generată din culpa locatorului, care nu a efectuat în timp util reparațiile impuse de o deteriorare ivită.

3.5. Locatorul are dreptul la daune-interese doar în situația în care imposibilitatea de folosire a fost generată din culpa chiriașului, care nu și-a executat corespunzător obligația de folosință a bunului cu prudență și diligență, conform destinației convenite.

4. Desființarea titlului locatorului

4.1. Desființarea dreptului locatorului care i-a permis acestuia să transmită și să asigure folosința bunului închiriat conduce la încetarea de drept a contractului.

4.2. Încetarea de drept a contractului de locațiune se produce atât în cazul desființării cu efect retroactiv a titlului locatorului, cât și în ipoteza în care dreptul locatorului care îi permite transmiterea folosinței a încetat la rândul său numai pentru viitor.

4.3. În ipoteza în care chiriașul a fost de bună-credință la momentul încheierii contractului de locațiune, aceasta constând în convingerea sa că locatorul a putut transmite în mod valabil dreptul de folosință, locațiunea va continua să-și producă efectele și după desființarea titlului locatorului pe durata contractuală convenită, însă fără a putea depăși 1 an de la desființarea titlului locatorului originar, conform art. 1819 alin. (2) C.civ.

5. Moartea locatorului sau a locatarului

5.1. Locațiunea nu este, de regulă, un contract intuitu personae, aspect ce nu determină încetarea contractului prin moartea locatorului sau a chiriașului, drepturile și obligațiile părților născute din contract transmițându-se moștenitorilor părții decedate.

5.2. În situația în care, în caz de deces, dispare cauza pentru care s-a închiriat, moștenitorii părții decedate trebuie să dispună de mijlocul legal pentru a pune capăt contractului.
În acest sens, în cazul locațiunii încheiate pe o perioadă nedeterminată, moștenitorii părții decedate vor putea pune capăt contractului prin exercitarea dreptului de denunțare unilaterală a contractului.

6. Înstrăinarea bunului

6.1. Înstrăinarea bunului pe parcursul perioadei contractuale va conduce la încetarea locațiunii.

6.2. În acest caz, deși contractul de locațiune va înceta, el produce efecte față de noul dobânditor și după notificarea chiriașului cu privire la încetarea contractului prin efectul înstrăinării bunului, pentru o durată de două ori mai mare decât termenul de preaviz ce s-ar fi aplicat notificării denunțării contractului, conform art. 1812 alin. (2) C.civ.

6.3. Chiriașul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea prevederilor antemenționate nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva noului dobânditor.

PARTEA VII – COMUNICAREA ACTELOR

1. Comunicarea sau transmiterea unei notificări ori a unui document de către locator sau chiriaș în legătură cu contractul de închiriere trebuie realizată prin una dintre modalitățile prevăzute la punctul 2.

2. Comunicarea actelor:

2.1. O notificare sau un document poate fi comunicat ori transmis prin una dintre următoarele modalități:

2.1.1. prin înmânarea directă persoanei vizate;

2.1.2. prin lăsarea lor la adresa la care persoana își are domiciliul/reședința obișnuită sau la adresa indicată de aceasta pentru comunicări la punctele 2.2. sau 2.3.

2.1.3. prin intermediul serviciului poștal sau de curierat, printr-o scrisoare cu taxă achitată de expeditor, la adresa la care persoana își are domiciliul/reședința obișnuită sau la adresa indicată pentru comunicări la punctele 2.2. sau 2.3.

2.1.4. prin orice alt mijloc convenit de părți în prezentul contract sau printr-un act adițional:

2.1.4.1. Mijlocul alternativ convenit de părți:

_____

_____

_____

2.2. Locatorul este de acord ca următoarea adresă să fie utilizată pentru comunicarea sau transmiterea notificărilor ori a documentelor:

_____

_____

_____

_____

2.3. Locatarul / chiriașul este de acord ca următoarea adresă să fie utilizată pentru comunicarea sau transmiterea notificărilor ori a documentelor:

_____

_____

_____

_____

PARTEA VIII – PREVENIREA LIGITIILOR

1. Părțile au obligația de a respecta clauzele prezentului contract, dispozițiile Noului Cod Civil cu modificările ulterioare, precum și orice alte obligații prevăzute de lege care reglementează raporturile dintre acestea.
2. În cazul apariției unei probleme sau a unui dezacord între părți, acestea își asumă că vor încerca întâi soluționarea amiabilă a litigiului și, în cazul în care acest lucru nu e posibil, se vor adresa instanței de judecată, în condițiile Codului de Procedură Civilă.

PARTEA IX – SEMNĂTURILE PĂRȚILOR

Locatorul și locatarul încheie prezentul contract și sunt de acord cu toate clauzele acestuia.

Locatorul	**Locatarul/Chiriașul**
(nume, dată, semnătură)	(nume, dată, semnătură)