**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

Între:

**1**. Subsemnata, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, născută în data de \_\_\_\_\_\_, în \_\_\_\_\_\_, domiciliată în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Cod Numeric Personal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **în calitate de** **proprietară**, şi

**2**. Subsemnații, **\_\_\_\_\_\_\_\_**, născut în data de \_\_\_\_\_\_\_, în sat \_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Cod Numeric Personal \_\_\_\_\_\_ și **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, născută în data de \_\_\_\_\_\_\_, în \_\_\_\_\_\_, domiciliată în \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Cod Numeric Personal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **în calitate de** **chiriaşi,** a intervenit prezentul contract de închiriere, potrivit căruia:

**CAPITOLUL 1**

Art. 1. Proprietara, închiriază chiriaşilor, imobilul proprietatea sa exclusivă, constând din **apartamentul** în suprafaţă de \_\_\_\_\_\_ mp., situat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, înscris în **Cartea Funciară      -** cu număr top \_\_\_\_\_\_\_\_, sub A1, compus din \_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu cota aferentă din părţile de folosinţă comună (\_\_\_\_\_\_\_\_\_), împreună cu terenul aferent, proprietate personală, în suprafaţă de \_\_\_ mp. din totalul de \_\_\_\_\_\_\_ mp. înscris în Cartea Funciară \_\_\_\_\_\_\_,

Subsemnata, \_\_\_\_\_\_, declar că am dobândit imobilul sub \_\_\_\_\_\_, prin \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, contract de vânzare-cumpărare numărul \_\_\_\_\_\_.

Art. 2. Proprietara va asigura chiriaşilor folosinţa liniştită şi utilă a spaţiului menţionat, iar chiriașii se obligă a utiliza spaţiul conform destinaţiei cuvenite, aceea de locuinţă.

**CAPITOLUL** **2. DURATA CONTRACTULUI**

Art. 3. Durata încheierii contractului este de \_\_\_\_\_\_\_\_, începând de la data de **\_\_\_\_\_\_\_** până la data de \_\_\_\_\_\_\_. La expirarea contractului, acesta se poate prelungi cu acordul părţilor, prin act adiţional.

**CAPITOLUL 3. VALOAREA CONTRACTULUI**

Art. 4. Chiria pentru folosirea spaţiului închiriat este de **\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_) **EUR/LEI / LUNĂ**, la care se adaugă taxele lunare de întreţinere.

**CAPITOLUL 4. PLATA CHIRIEI**

Art. 5. Chiria se va achita până în data de \_\_\_\_\_\_ a fiecărei luni pentru luna în curs, la semnarea prezentului contract, chiriașii urmând a achita în avans contravaloarea chiriei pe o lună. Totodată, Chiriașii se obligă să constituie un depozit in suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_, depozit care se va menține pe toată durata de desfășurare a contractului de închiriere.

Art. 6. Plăţile se vor face proprietarei, în EUR/Lei, la cursul BNR din ziua plății.

Art. 7. Dacă chiriașii întârzie plata chiriei cu mai mult de 15 zile, contractul se desfiinţează de drept, cu notificare transmisă de către proprietară cu \_\_\_\_ zile lucrătoare înainte. În acest caz, chiriașii se obligă să elibereze și să predea imediat și integral spaţiul ce face obiectul prezentului contract, în termen de 7 zile de la data desfiinţării contractului, dacă nici în această perioadă nu achită integral sumele datorate.

**CAPITOLUL 5. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

Art. 8. Proprietara este obligată:

-să predea spaţiul de închiriat în stare de funcţionare, precum şi cu instalaţiile şi inventarul existent;

-să facă posibilă, pe toată durata închirierii folosirea neîmpiedicată a spaţiului de către chiriași şi să nu întreprindă nimic de natură să tulbure pe chiriași în folosirea locuinţei;

-să răspundă pentru viciile ascunse ale spaţiului închiriat şi care împiedică întrebuinţarea acestuia potrivit destinaţiei sale. Chiriașii nu vor suporta contravaloarea reparaţiilor datorate viciilor ascunse ale imobilului, faptei proprietarei sau forţei majore;

-să respecte dreptul de opţiune al chiriașilor atât cu privire la prelungirea contractului cât şi cu privire la dreptul de a fi preferat la preţ egal în cazul în care proprietara se decide să vândă imobilul.

Subsemnata proprietară, declar că am pus la dispoziţia chiriașilor certificatul de performanţă energetică a clădirii, iar noi, chiriașii, declarăm că am luat cunoştinţă de informaţiile cuprinse în conţinutul certificatului de performanţă energetică a clădirii numărul \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_.

Art. 9. **Chiriașii sunt obligați**:

-să primească şi să întreţină spaţiul închiriat care face obiectul prezentului contract conform destinaţiei determinate;

-să achite chiria în condiţiile şi la termenul prevăzut în contract;

-să efectueze, după cum consideră lucrările de întreţinere şi reparaţii curente necesare spaţiului închiriat (fiind exceptate reparaţiile capitale) fără a solicita pentru aceasta diminuarea cuantumului lunar al chiriei sau despăgubiri de la proprietară;

-să efectueze, după cum consideră, eventualele modernizări, dotări, recompartimentări, etc., cu acordul prealabil scris al proprietarei (lucrări care necesită obţinerea unei autorizaţii de construcţie/demolare), fără a solicita pentru aceasta diminuarea cuantumului lunar al chiriei sau despăgubiri de la proprietară;

-să elibereze spaţiul închiriat la expirarea termenului contractual sau la cererea proprietarei în caz de reziliere a contractului;

-să suporte cheltuielile de regie ale imobilului (energia electrică, termică, salubritate, gaz, abonamente de telefonie, cablu, internet etc.), fără ca valoarea acestora să fie solicitată proprietarei ori să diminueze cuantumul chiriei.

**CAPITOLUL 6. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Art. 11. **Contractul încetează**:

-la expirarea termenului contractual, dacă chiriașii nu îşi exprimă opţiunea de prelungire a contractului în condiţiile prevăzute la art. 3;

- la solicitarea scrisă a oricăreia dintre părţi, trimisă cu o lună înainte de data ȋncetării contractului, la adresa părţii în cauză, cu confirmare de primire;

-prin ȋncetarea contractului cu acordul părţilor;

- în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către părţi a obligaţiilor contractuale;

-pieirea sau avarierea spaţiului, ȋntrucât acesta nu mai poate fi întrebuinţat conform destinaţiei;

Art. 12. Chiriașii au obligaţia ca la încetarea contractului sau la cererea proprietarei, după o notificare scrisă trimisă cu o lună înainte de ȋncetarea/rezilierea contractului să elibereze şi să predea proprietarei imobilul închiriat în termen de maxim 7 zile de la data la care intră în vigoare ȋncetarea/rezilierea contractului.

**CAPITOLUL 7. FORŢA MAJORĂ**

Art. 13. Niciuna din părţile prezentului contract nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în condiţiile prevăzute a oricărei din obligaţiile care îi revin prin prezentul contract, dacă neexecutarea obligaţiei a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii acestei locaţii şi ale cărei consecinţe sunt de neînlăturat: cutremur, şi alte calamităţi, război, restricţii legale şi orice alte evenimente necontrolabile.

Art. 14. Părţile vor decide prin act adiţional, după o consultare reciprocă, dacă să suspende sau să anuleze anumite obligaţii din contract ca urmare a cazului de forţă majoră intervenit, sau să decidă asupra încetării contractului.

**CAPITOLUL 8. DISPOZIŢII FINALE**

Art. 15. Părţile convin ca orice litigii intervenite între părţi pe parcursul derulării contractului să se soluţioneze pe cale amiabilă. În caz de nesoluţionare a neînţelegerilor pe cale amiabilă, părţile înţeleg a se adresa pentru soluţionarea litigiilor instanţei judecătoreşti competente.

Art. 16. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adiţional semnat de părţile contractante.

Art. 17. Prezentul contract intră în vigoare începând cu data de \_\_\_\_\_\_\_\_.

 **PROPRIETARĂ, CHIRIAȘI,**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**