**CONTRACT DE INCHIRIERE**

####  CAP. I - Părţile contractante

 ..................(titularul dreptului de administrare/folosinţă)........, cu sediul în localitatea ..............................., judeţul/sectorul ............., str. .......................... nr. ......, cont .............. nr. ............, deschis la .................., cod fiscal ........, reprezentat/reprezentată prin ...................., având funcţia de ...........……….., în calitate de locator,

 şi

 ...........................................................(persoana juridică), cu sediul în localitatea ......................., judeţul/sectorul ......................, str. ...................... nr. ........., înregistrată la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului sub nr. ....................... din ......................., cont nr. .............., deschis la ................................, cod fiscal ......................., reprezentată prin ........................, având funcţia de ........................., în calitate de locatar,

sau

........................................................... (persoana fizică), cu domiciliul în localitatea ......................., judeţul/sectorul ......................, str. ...................... nr. ........., identificat cu B.I./C.I. seria ….., nr. ……………, emis de …………………… la data de ………….. în calitate de locatar,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

####  CAP. II - Obiectul contractului

 **Art. 1** Locatorul se obligă să asigure locatarului folosinţa bunului imobil ....................., situat în .........................., având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere - cadru.

**Art. 2** Locatorul predă locatarului bunul imobil la data de .................. . Predarea-primirea bunului se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat şi ştampilat de părţile contractante, menţionându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările şi utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

####  CAP. III - Scopul contractului

**Art. 3** Bunul imobil este dat în folosinţa locatarului pentru ...............(destinaţia)............ .

#### CAP. IV - Durata contractului

**Art. 4** (1) Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de ............. luni/ani, cu începere de la data de ................... şi până la data de ............... .

1. La expirarea contractului tacita relocaţiune nu va opera.

#### CAP. V - Preţul contractului şi modalităţile de plată

 **Art. 5** Preţul închirierii - chiria - este de .................. lei/mp/lună/fără TVA.

**Art. 6** Plata chiriei se face lunar, până pe data de 15 a lunii curente pentru luna în curs.

 **CAP. VI - Garanţii**

**Art. 7** În termen de 3 zile de la data semnării contractului de închiriere, locatarul va depune o garantie de buna executie contractuală, care este destinată garantării de către locatar a tuturor obligaţiilor de plată şi de semnare a procesului verbal de predare primire, către locator, născute din licitaţia în urma căreia s-a încheiat prezentul contract sau din contractul însuşi.

Această garanţie va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere. Contractul intră în vigoare doar de la data constituirii garanţiei de bună execuţie contractuală. În caz contrar, prezentul contract va fi reziliat de drept, fără a fi necesară intervenţia instanţei de judecată.

**Art. 8** Încazul în care locatarul întârzie plata facturilor către locator cu mai mult de 5 de zile, locatorul are dreptul să încaseze debitul din garanţia de bună execuţie contractuală. Locatorul este singurul în măsură să îşi manifeste dreptul de a opta pentru a încasa debitul din garanţia de bună execuţie.

**Art. 9** Locatarul are obligaţia de a reîntregi garanţia de buna execuţie în termen de 5 (cinci) zile de la data încasarii debitului din garanţie de către locator. În cazul necompletării garanţiei de bună execuţie contractuală de către locatar într-un termen de 5 zile de la data încasării ei de către locator, contractul se reziliază de drept, fără a fi necesară notificarea prealabilă a locatarului sau fără intervenţia instanţei de judecată. În acest caz locatarul se obligă la plata tuturor debitelor (inclusiv dobânda penalizatoare) până la data rezilierii contractului.

**Art. 10** În cazul în care locatarul nu semnează, din culpa sa, Procesul-verbal de predare primire a spaţiului sau nu achită sumele cu titlu de chirie, dobândă penalizatoare, sau contravaloare a utilităţilor, sau a oricăror alte obligaţii ce decurg din derularea prezentului contract, locatorul are dreptul să încaseze garanţia de bună execuţie contractuală, cu titlu de daune interese.

**Art. 11** La terminarea perioadei de închiriere, în cazul în care locatarul nu înregistrează debite faţă de locator, acesta din urmă se obligă să returneze garanţia depusă de locatar, la cererea acestuia, într-un termen de 30 de zile, după deducerea tuturor obligaţiilor către locator şi după semnarea acordului de reziliere de către ambele părţi. Cheltuielile aferente operaţiunilor bancare vor fi suportate de locatar.

#### CAP. VII - Obligaţiile părţilor

#### SECŢIUNEA 1 - Obligaţiile locatorului

 **Art. 12** Locatorul se obligă:

a) să predea locatarului bunul închiriat împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia;

b) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii;

c) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosinţa liniştită şi utilă a bunului, fiind dator să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă

 **Art. 13** Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul.

 Acest control se exercită fără a stânjeni folosinţa bunului imobil de către locatar.

 **SECŢIUNEA a 2-a - Obligaţiile locatarului**

**Art. 14** Locatarul are următoarele obligaţii principale:

 a) să ia în primire bunul închiriat;

 b) să plătească chiria în cuantumul şi la termenul stabilite prin contract;

 c) să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

d) să suporte pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilităţile consumate pentru folosinţa bunului imobil;

e) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului imobil în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă;

g) să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi desfăşurate în cadrul imobilului;

h) să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a bunului imobil, care s-ar datora culpei sale;

i) să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului, precum şi de către cei care doresc să îl cumpere (dacă este cazul) sau care, la încetarea contractului, doresc să îl închirieze, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinţei bunului.

j) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, respectiv obţinerea autorizaţiei de construcţie;

k) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;

l) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spaţiului de către persoanele aduse de acesta în spaţiu, precum prepuşii, vizitatorii etc., inclusiv cele cauzate de incendiu, dacă nu dovedeşte că au survenit fortuit;

m) să execute la timp şi în condiţii optime reparaţiile locative, de întreţinere a imobilului închiriat, inclusiv ale instalaţiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităţilor.

n) după încetarea contractului, pe baza documentelor prezentate de locator, locatarul se obliga să achite toate cheltuielile ce-i revin, aferente întregii perioade cât a beneficiat de prevederile contractului.

p) raspunde in mod direct de respectarea normelor PSI si Protectia Muncii in desfasurarea activitatii si va obtine avizele necesare functionarii in mod legal a activitatii.

**Art. 15** (1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparaţiile care sunt necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata închirierii, conform destinaţiei stabilite.

 (2) Sunt în sarcina locatarului reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului.

 (3) Dacă, după încheierea contractului, se iveşte nevoia unor reparaţii care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deşi încunoştinţat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparaţiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

 (4) În caz de urgenţă, locatarul îl poate înştiinţa pe locator şi după începerea reparaţiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înştiinţării.

**Art. 16** (1) Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul închirierii.

 (2) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat.

**Art. 17** (1) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporţională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi închiriat bunul, el poate rezilia contractul, în condiţiile legii.

 (2) Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat şi la daune-interese, în afară de cazul când dovedeşte că nu le-a cunoscut şi că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

**Art. 18** (1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate şi autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii şi nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

 (2) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea iniţială, precum şi plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

 (3) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenţie.

**Art. 19** (1) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparaţii care nu pot fi amânate până la sfârşitul închirierii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparaţii.

 (2) Dacă totuşi reparaţiile durează mai mult de 10 zile, preţul închirierii va fi scăzut proporţional cu timpul şi cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

 (3) Dacă reparaţiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuinţarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

**CAP. VIII - Răspunderea contractuală, dobânda penalizatoare şi daune-interese**

 **Art. 20** Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract.

 **Art. 21** Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligaţiilor prevăzute în prezentul contract, părţile răspund potrivit prevederilor legii.

 **Art. 22** Neplata la termen a chiriei atrage o dobândă penalizatoare, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, calculată conform prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie şi penalizatoare pentru obligaţii băneşti, precum şi pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

 **Art. 23** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporţionale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parţială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

 **CAP. IX - Rezilierea contractului**

 **Art. 24** Rezilierea contractului poate avea loc atunci când:

(1) Una dintre părti nu-şi execută obligaţiile, fapt pentru care cealaltă parte va fi în drept să considere contractul ca desfiinţat de plin drept şi fără vreo altă formalitate legală. Locatorul va notifica locatarului rezilierea contractului, locatarul având obligaţia de a elibera spaţiul în termen de maxim 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificării.

(2) Pentru cauze de neîndeplinire culpabilă, parţială sau totală, a obligaţiilor contractuale asumate.

(3) Locatorul îşi rezervă dreptul, iar locatarul este de acord, de a înceta de drept şi imediat prezentul contract, în cazul ridicării definitive şi irevocabile a Autorizaţiei de desfăşurare a activităţii locatarului sau din orice cauză cu privire la dreptul locatarului de a desfăşura activitatea în scopul căreia a fost închiriat spaţiul.

**Art. 25** (1) Depăşirea termenului de plată a chiriei şi a contravalorii utilităţilor cu 60 zile de la data scadenţei, conduce la rezilierea de drept a prezentului contract şi executarea valorii garanţiei constituite în acest sens, fără nici o altă notificare prealabilă şi fără intervenţia vreunei instanţe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

1. Totodată, în cazul în care locatarul nu achită chiria sau utilităţile datorate, locatorul va fi în drept ca la scadenţa datoriilor neachitate, să procedeze la întreruperea furnizării de utilităţi către bunul imobil ce face obiectul prezentului contract, fără vreo notificare sau înştiinţare prealabilă în acest scop. Locatarul va fi obligat să suporte costul repornirii furnizării utilităţilor, dacă acest cost va exista, şi aceasta numai după achitarea tuturor datoriilor astfel născute.

 **CAP. X - Forţa majoră**

 **Art. 26** Forţa majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

 **CAP. XI - Subînchirierea şi cesiunea**

 **Art. 27** Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ se va face cu acordul titularului dreptului de administrare.

 **CAP. XII - Încetarea contractului**

**Art. 28** Închirierea încetează prin:

1. acordul de voinţă al părţilor;
2. expirarea termenului;
3. pieirea bunului;
4. rezilierea pentru neexecutarea obligaţiilor;
5. în cazul înstrăinării bunului închiriat;
6. denunţare unilaterală;
7. întârzierea mai mare de 60 zile la plata chiriei sau utilităţilor şi facilităţilor;
8. caz fortuit sau caz de forţă majoră;
9. pronunţarea faţă de una din părţi a unei sentinţe de deschidere a procedurii insolvenţei;
10. din orice alte clauze prevăzute de lege.

 **CAP. XIII - Litigii**

 **Art. 29** Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea şi interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluţiona pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluţionare instanţelor române de drept comun.

 **CAP. XIV - Dispoziţii finale**

 **Art. 30** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

 **Art. 31** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adiţional semnat şi ştampilat de ambele părţi.

 **Art. 32** Orice comunicare între părţi trebuie expediată la adresele menţionate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situaţia în care comunicarea se face prin poştă, aceasta va fi considerată primită la data menţionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepţionată în ziua expedierii acestuia.

 **Art. 33** Anexele fac parte integrantă din prezentul contract şi se încheie în acelaşi număr de exemplare ca şi contractul.

 Prezentul contract s-a încheiat astăzi ..............., la ................, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator, Locatar,**

................... .................