



APEX ROMANIA

CUI: 54109636

EUID: ROONRC.J2026013200000

+40.750.260.001 | +40.750.280.111

Contact@ApexImobiliare.Ro

CONTRACT ÎNCHIRIERE | PROPRIETAR Persoana Fizica – CHIRIAȘ Persoana Juridică

CONTRACT NR.: DIN DATA DE:

Prezentul Contract de Închiriere („Contractul”) se încheie între următoarele părți:

Nume/Prenume:, cetățean:
....., domiciliat(ă) în:
....., identificat(ă) cu C.I. seria:
....., nr:, eliberat(ă) de: la
data de:, CNP:
Telefon:
Email:
în calitate de PROPRIETAR (denumit în cele ce urmează „**Proprietarul**”),

Și

Denumire societate:, forma juridică:
Sediul social:
Înregistrată la O.R.C. sub nr.:, CUI/CIF:
Cont IBAN:, deschis la:
Reprezentată legal prin:, în calitate de:
Telefon: E-mail:
în calitate de **CHIRIAȘ** (denumită în cele ce urmează „Chiriașul”),

Denumite separat “**Partea**” si împreună “**Părțile**”.

1. Obiectul prezentului Contract

1.1. Obiectul prezentului Contract de Închiriere îl constituie darea în folosință a Imobilului (denumit în continuare „Imobilul”), situat în

.....
.....

1.2. Imobilul se va preda la data de

2. Destinația de utilizare a Imobilului:

- 2.1. Părțile convin de comun acord că Imobilul va fi utilizat exclusiv în scop de locuință (reședință).
- 2.2. Chiriașul nu va putea modifica destinația Imobilului decât cu acordul prealabil, expres și în formă scrisă al Proprietarului.
- 2.3. Chiriașul se obligă să păstreze Imobilul în stare bună de întreținere și să îl predea la încetarea Contractului în aceeași stare în care l-a primit, cu excepția uzurii normale rezultate din utilizarea conform destinației.
- 2.4. Chiriașul va comunica Proprietarului, anterior predării Imobilului, numele și datele de identificare ale persoanei sau persoanelor care vor ocupa efectiv Imobilul. Chiriașul răspunde față de Proprietar pentru respectarea prezentului Contract de către aceste persoane.
- 2.5. Stabilirea sediului social, a unui sediu secundar sau a unui punct de lucru în Imobil este permisă numai cu acordul prealabil și scris al Proprietarului și cu îndeplinirea formalităților legale aplicabile.

3. Durata prezentului Contract de Închiriere:

- 3.1. Prezentul Contract de Închiriere își produce efectele începând cu data de, dată de la care părțile convin că toate drepturile și obligațiile prevăzute în cuprinsul acestuia devin pe deplin aplicabile și opozabile.
- 3.2. Durata prezentului Contract de Închiriere este de, începând de la data intrării în vigoare, cu posibilitatea prelungirii ulterioare prin acordul expres, prealabil și scris al Părților, în condițiile ce vor fi stabilite de comun acord la momentul respectiv.

4. Chiria, Garanția și Modalitățile de Plată Prestate în Executarea Contractului

- 4.1. Chiriașul se obligă să achite o chirie lunară în cuantum de:.....
- 4.2. Chiria se va achita în avans, în termen de zile de la începutul fiecărei luni calendaristice, reprezentând plata aferentă lunii în curs, în conformitate cu prevederile prezentului Contract și obligațiile asumate de Chiriaș.
- 4.3. **Chiriașul** se obligă să achite suma de, la data de, cu titlu de **GARANȚIE** contractuală, sumă ce are rolul de a asigura executarea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract.
- 4.4. **Cont bancar desemnat al Proprietarului pentru efectuarea plăților:**
 - 4.4.1. Suma prevăzută la art. 4.1 reprezintă chiria brută. În măsura în care legislația fiscală impune reținerea la sursă, Chiriașul va calcula, reține, declara și plăti impozitul aferent, iar Proprietarului îi va achita suma netă rezultată. La cerere, Chiriașul va furniza Proprietarului dovada îndeplinirii obligațiilor fiscale.
- 4.5. **Garanția**
va rămâne la dispoziția **Proprietarului** pe întreaga durată a Contractului de Închiriere, **urmând a fi restituită Chiriașului în termen de maximum 30 (treizeci) de zile** de la încetarea efectelor prezentului Contract, sub condiția verificării integrale a stării Imobilului, în raport cu starea în care acesta a fost predat, luându-se în considerare exclusiv uzura normală rezultată din utilizarea conform destinației, precum și prezentarea de către Chiriaș a dovezilor privind achitarea integrală și la zi a utilităților aferente.
- 4.6. În situația în care Chiriașul părăsește Imobilul anterior expirării duratei Contractului, garanția constituită va rămâne la dispoziția Proprietarului, Chiriașul având obligația de a achita integral contravaloarea utilităților consumate până la data eliberării efective a Imobilului.

4.7. În ipoteza în care Chiriașul întârzie plata chiriei cu o perioadă mai mare de 10 (zece) zile lucrătoare de la scadență, garanția constituită va rămâne în întregime la dispoziția Proprietarului, fără obligația restituirii acesteia, iar prezentul Contract va înceta de drept, fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei formalități suplimentare sau intervenția instanței de judecată.

5. Drepturile și obligațiile ce revin Proprietarului în temeiul prezentului Contract de Închiriere:

5.1. Drepturile Proprietarului

- a. va avea dreptul de a încasa chiria stabilită prin prezentul Contract de Închiriere, în cuantumul și în modalitatea de plată convenite de comun acord de către Părți, conform stipulațiilor contractuale;
- b. va avea dreptul de a vizita Imobilul, cu condiția transmiterii unei notificări prealabile Chiriașului (prin SMS, e-mail sau apel telefonic), cu minimum 48 (patruzeci și opt) de ore înainte de data propusă pentru efectuarea vizitei. Vizitarea Imobilului se va realiza în prezența Chiriașului, în funcție de disponibilitatea rezonabilă a acestuia, astfel încât să nu fie afectată folosința liniștită a Imobilului.
- c. va avea dreptul de a denunța unilateral sau de a rezilia prezentul Contract de Închiriere, cu respectarea strictă a prevederilor art. 7 din cuprinsul acestuia, precum și a condițiilor și termenelor stabilite de Părți prin prezentul Contract.
- d. Proprietarul are dreptul de acces în Imobil, cu informarea prealabilă a Chiriașului, în caz de calamități naturale sau în situația apariției unor avarii la instalațiile comune ale Imobilului, accesul fiind permis în măsura strict necesară pentru înlăturarea, limitarea sau remedierea efectelor acestora.

5.2. Obligațiile Proprietarului

- a. va preda Chiriașului Imobilul în stare corespunzătoare de folosință și exploatare, apt pentru utilizarea conform destinației stabilite prin prezentul Contract, la termenul convenit de Părți și prevăzut în cuprinsul acestuia.
- b. va avea obligația de a remedia, într-un termen rezonabil și fără întârzieri nejustificate, orice defecțiune intervenită în legătură cu Imobilul, în măsura în care aceasta nu este cauzată, direct sau indirect, de acțiunile ori omisiunile Chiriașului. Chiriașul are, la rândul său, obligația de a aduce de îndată la cunoștința Proprietarului apariția oricărei astfel de defecțiuni, în vederea remedierii sale în timp util.
- c. va asigura Chiriașului folosința deplină, liberă și netulburată a Imobilului, pe întreaga durată de valabilitate a prezentului Contract, precum și pe durata oricăror prelungiri ale acestuia, în condițiile convenite de Părți.

6. Drepturile și obligațiile ce revin Chiriașului în temeiul prezentului Contract de Închiriere

6.1. Drepturile Chiriașului

- a. va avea dreptul de a folosi Imobilul în mod exclusiv, pe întreaga durată de valabilitate a prezentului Contract de Închiriere, în condiții de deplină liniște, siguranță și bună exploatare, conform destinației stabilite prin Contract.
- b. va avea dreptul de a denunța unilateral sau de a rezilia prezentul Contract de Închiriere, cu respectarea prevederilor art. 7 din prezentul Contract, precum și a condițiilor și termenelor stipulate de Părți.
- c. va avea dreptul de a beneficia de un preaviz scris, transmis de către Proprietar, cu o durată de minimum 30 (treizeci) de zile anterior momentului la care va fi solicitată eliberarea Imobilului, în situația în care acesta

urmează a fi înstrăinat (vândut), în vederea asigurării unei tranziții corespunzătoare și a respectării drepturilor locative ale Chiriașului.

6.2. Obligațiile Chiriașului

- a. va avea obligația de a achita, în mod integral și la termenele scadente, chiria datorată, precum și contravaloarea tuturor utilităților consumate în legătură cu folosința Imobilului, în cuantumul și în condițiile expres stabilite prin prezentul Contract de Închiriere.
- b. va utiliza și exploata Imobilul cu diligență, prudență și responsabilitatea unui bun proprietar, având obligația de a preveni și evita orice acțiune sau inacțiune susceptibilă să conducă la distrugerea, degradarea ori deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente acestuia, cu excepția uzurii normale inerente folosinței conform destinației stabilite prin prezentul Contract.
- c. la încetarea prezentului Contract de Închiriere, Chiriașul se obligă să predea Imobilul în aceeași stare în care i-a fost încredințat la momentul preluării, cu excepția uzurii normale rezultate din utilizarea conform destinației stabilite prin Contract, fără deteriorări sau modificări neautorizate.
- d. va avea obligația de a suporta și achita toate cheltuielile necesare întreținerii și menținerii Imobilului în condiții corespunzătoare de folosință, astfel încât acesta să fie conservat în stare bună de exploatare pe întreaga durată a prezentului Contract.

7. Încetarea, Rezoluțiunea, Rezilierea și Denunțarea Unilaterală a Prezentului Contract de Închiriere:

7.1. Prezentul Contract de Închiriere va înceta în următoarele situații:

- a. la împlinirea termenului de valabilitate al Duratei prezentului Contract de Închiriere, stabilit de Părți prin prezentul act;
- b. prin acordul expres, prealabil și scris al ambelor Părți contractante;
- c. prin rezilierea Contractului, pentru neexecutarea totală, parțială sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale asumate de oricare dintre Părți, în temeiul prezentului Contract și al dispozițiilor legale aplicabile. În acest sens, Partea care constată neexecutarea obligațiilor va notifica în scris cealaltă Parte, printr-o „Notificare de punere în întârziere și remediere”, indicând în mod expres faptele imputate și solicitând remedierea acestora într-un termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării notificării. În cazul în care obligațiile nu sunt îndeplinite în termenul acordat, Partea îndreptățită va putea declara rezilierea Contractului, cu un preaviz de 2 (două) zile lucrătoare, printr-o „Notificare de reziliere”, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.

7.2. Rezilierea Contractului nu va produce efecte asupra obligațiilor deja scadente și neexecutate între Părți, acestea rămânând pe deplin exigibile, inclusiv, fără a se limita la, obligația de plată a chiriei și a contravalorii utilităților aferente, până la data încetării efective a raporturilor contractuale.

7.3. În situația în care Proprietarul intenționează să denunțe unilateral prezentul Contract anterior expirării duratei convenite, acesta va notifica în scris Chiriașul, printr-o „Notificare de denunțare unilaterală”, cu un preaviz de minimum 45 (patruzeci și cinci) de zile calendaristice anterior datei la care Chiriașul urmează să elibereze și să predea Imobilul.

În această situație, Proprietarul are obligația de a restitui Chiriașului garanția constituită, cu respectarea prevederilor art. 4.5 din prezentul Contract, precum și a tuturor condițiilor stipulate în cuprinsul acestuia privind verificarea Imobilului și îndeplinirea obligațiilor contractuale de către Chiriaș.

8. Legea aplicabilă. Soluționarea litigiilor

Prezentul Contract este guvernat și interpretat în conformitate cu legislația română în vigoare. Orice litigiu decurgând din încheierea, executarea, interpretarea, modificarea sau încetarea prezentului Contract va fi soluționat pe cale amiabilă, prin negocieri directe între Părți. În situația în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, litigiul va fi deferit spre competentă soluționare instanțelor judecătorești competente de la locul

executării Contractului, conform dispozițiilor legale aplicabile.

9. Forța majoră și cazul fortuit

9.1. Forța majoră exonerează de răspundere Partea care o invocă, în condițiile prevăzute de lege și de prezentul Contract, în măsura în care aceasta este dovedită și face imposibilă, total sau parțial, executarea obligațiilor contractuale asumate.

9.2. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, apărut independent de voința Părților după semnarea prezentului Contract, care face imposibilă, în totalitate sau în parte, executarea obligațiilor contractuale asumate.

10. Dispoziții finale și tranzitorii

10.1. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile declară și confirmă că acesta reflectă în mod integral și fidel voința lor juridică cu privire la obiectul Contractului, clauzele stipulate prevalând asupra oricăror înțelegeri, înscrisuri, corespondențe sau negocieri purtate anterior încheierii acestuia între Părți.

10.2. Chiriașul, prin reprezentantul său legal/împuternicit, declară că a citit, a înțeles în totalitate și acceptă necondiționat conținutul prezentului Contract, asumându-și integral toate drepturile și obligațiile ce îi revin în temeiul acestuia.

10.3. Fiecare persoană care semnează prezentul Contract, precum și orice acte sau documente subsecvente în numele uneia dintre Părți, declară și garantează că deține toate împuternicirile legale și necesare în acest sens și că au fost îndeplinite toate formalitățile și măsurile interne ori legale impuse pentru validarea și autorizarea semnării acestora.

10.4. Agenția consideră că Părțile implicate în prezenta tranzacție, respectiv Proprietarul și Chiriașul, acționează cu bună-credință. În temeiul acestei prezumții, Agenția nu își asumă răspunderea pentru eventuale tentative de fraudă sau conduite dolosive ale oricăreia dintre Părți. De asemenea, Agenția nu poate fi ținută răspunzătoare pentru veridicitatea, exactitatea sau completitudinea informațiilor furnizate de oricare dintre Părțile implicate în tranzacție, acestea fiind asumate exclusiv de către Partea care le furnizează.

11. Alte prevederi

11.1. Procesul-verbal de predare-primire și inventarul bunurilor, dacă sunt semnate de Părți, constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul Contract.

Prezentul contract a fost realizat prin intermediul **Agentului ApexImobiliare.Ro**

.....

Agencia si-a indeplinit diligentele prin facilitarea semnării acestui contract de către părți. Nu suntem responsabili de reclamații ulterioare sau prejudicii pretinse.

Agencia nu are rol de mediere sau de intervenție în eventuale controverse, discutii sau situații ulterioare.

Drept mărturie a celor de mai sus, Părțile au semnat prezentul Contract de Închiriere la data de
..... **în** (**.....**) **exemplare originale.**

PROPRIETAR

**CHIRIAȘ – PERSOANĂ JURIDICĂ,
prin reprezentant legal**

.....

.....

.....

.....