

MODEL CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru locuinta - model orientativ

Nota importanta: Acest document este un model orientativ, destinat informarii si utilizarii ca punct de pornire. El trebuie adaptat situatiei concrete a partilor si nu inlocuieste consultanta juridica, fiscala sau contabila. Pentru inregistrarea fiscala se foloseste formularul C168 publicat de ANAF, impreuna cu copia contractului, conform procedurii aplicabile.

Incheiat astazi, la data de ___ / ___ / _____, in localitatea _____.

1. Partile contractante

1.1. Proprietar / Locatar: _____, cu domiciliul in _____, CNP _____, CI seria _____ nr. _____, eliberata de _____, la data de ___ / ___ / _____, telefon/e-mail: _____.

1.2. Chirias / Locatar: _____, cu domiciliul in _____, CNP _____, CI seria _____ nr. _____, eliberata de _____, la data de ___ / ___ / _____, telefon/e-mail: _____.

1.3. Partile declara ca au capacitatea legala de a incheia prezentul contract si ca datele de identificare mentionate sunt reale si complete.

2. Obiectul contractului

2.1. Locatorul inchiriaza Locatarului imobilul situat in: _____.

2.2. Imobilul este compus din: _____.

2.3. Anexe, dependinte, loc de parcare, boxa sau alte spatii incluse, daca este cazul: _____.

2.4. Numar cadastral / carte funciara, daca este cazul: _____.

2.5. Dotari principale si bunuri predate impreuna cu locuinta: _____.

3. Destinatia imobilului

3.1. Imobilul este inchiriat exclusiv pentru locuinta.

3.2. Schimbarea destinatiei, desfasurarea de activitati comerciale, cazarea altor persoane in mod permanent sau subinchirierea se pot face numai cu acordul scris, prealabil, al Locatarului.

3.3. Locatarul se obliga sa foloseasca imobilul cu prudenta si diligenta, fara a tulbura vecinii si fara a incalca regulile asociatiei de proprietari sau normele legale aplicabile.

4. Durata contractului

4.1. Contractul se incheie pe o durata de _____, incepand cu data de ___ / ___ / _____ si pana la data de ___ / ___ / _____.

4.2. Prelungirea contractului se poate face numai prin act aditional semnat de ambele parti, cu exceptia situatiilor in care partile convin in scris o alta modalitate permisa de lege.

4.3. Daca Locatarul continua sa foloseasca imobilul dupa expirarea termenului, iar Locatorul nu se opune, partile vor clarifica in scris prelungirea sau incetarea raportului contractual.

5. Chiria si modalitatea de plata

5.1. Chiria lunara este de _____ lei/euro, platibila pana la data de _____ a fiecarei luni.

5.2. Plata se va face prin: transfer bancar / numerar / alta modalitate: _____.

5.3. Date de plata, daca plata se face prin transfer bancar: titular cont _____, IBAN _____, banca _____.

5.4. In caz de intarziere la plata, partile pot conveni penalitati de intarziere in cuantum de _____ . Penalitatile nu inlatura obligatia de plata a chiriei si a cheltuielilor restante.

5.5. Neplata chiriei pentru o perioada mai mare de _____ zile poate constitui motiv de reziliere, dupa notificarea prealabila a Locatarului, conform prezentului contract.

6. Garantia

6.1. La semnarea contractului, Locatarul achita o garantie in cuantum de _____ lei/euro.

6.2. Garantia acopera eventualele chirii restante, utilitati neachitate, penalitati convenite, deteriorari ale imobilului sau ale bunurilor predate, precum si alte obligatii neexecutate de Locatar.

6.3. Garantia se restituie la incetarea contractului, dupa predarea locuintei, verificarea starii imobilului si achitarea tuturor obligatiilor restante, in termen de _____ zile de la predare, daca nu exista sume de retinut.

6.4. Retinerea totala sau partiala a garantiei se va justifica prin documente, fotografii, devize, facturi, indexuri de utilitati, proces-verbal de constatare sau alte dovezi relevante.

7. Utilitati, intretinere si cheltuieli

7.1. Locatarul suporta, de la data predarii imobilului, urmatoarele cheltuieli: energie electrica, gaze, apa, canalizare, salubritate, internet/TV, intretinere curenta, alte servicii consumate sau convenite:

_____.

7.2. Locatarul suporta urmatoarele cheltuieli, daca nu se convine altfel: impozitul pe proprietate, asigurarea imobilului, reparatiile structurale si reparatiile care nu sunt cauzate de folosirea necorespunzatoare de catre Locatar: _____.

7.3. Indexurile utilitatilor la predare sunt: energie electrica _____, gaze _____, apa rece _____, apa calda _____, alte indexuri _____.

7.4. Locatarul se obliga sa transmita la timp indexurile si sa achite facturile/utilitatile aferente perioadei de folosinta.

8. Obligatiile Locatarului

- sa predea imobilul in stare corespunzatoare de folosinta, impreuna cu cheile, actele si dotarile mentionate in procesul-verbal;
- sa asigure folosinta linistita a imobilului pe durata contractului;
- sa efectueze reparatiile care ii revin potrivit legii si prezentului contract;
- sa nu intre in locuinta fara acordul Locatarului, cu exceptia urgentelor sau a cazurilor justificate de lege;
- sa respecte obligatiile fiscale ce ii revin in legatura cu veniturile din chirie.

9. Obligatiile Locatarului

- sa plateasca chiria, utilitatile si celelalte cheltuieli convenite la termenele stabilite;
- sa foloseasca imobilul cu grija si numai potrivit destinatiei de locuinta;
- sa nu produca degradari peste uzura normala;
- sa nu efectueze modificari, renovari sau interventii asupra imobilului fara acordul scris al Locatarului;
- sa anunte de indata Locatarul despre defectiuni, avarii sau situatii care pot produce prejudicii;
- sa permita accesul Locatarului pentru verificari rezonabile, reparatii sau prezentarea imobilului catre viitori chiriasi/cumparatori, cu notificare prealabila de cel putin _____ ore, cu exceptia urgentelor;
- sa nu subinchirieze si sa nu cedeze folosinta imobilului fara acordul scris al Locatarului;
- sa predea imobilul la incetarea contractului in starea primita, cu exceptia uzurii normale.

10. Reparatii, daune si modificari ale locuintei

10.1. Reparatiile determinate de uzura normala, de vicii ascunse sau de cauze neimputabile Locatarului revin Locatarului, in masura prevazuta de lege si de prezentul contract.

10.2. Reparatiile cauzate de folosirea necorespunzatoare a imobilului sau a bunurilor predate revin Locatarului.

10.3. Orice modificare, instalare, gaurire, zugravire, montaj, demontaj sau schimbare semnificativa se poate face numai cu acordul scris al Locatarului.

10.4. La incetarea contractului, imbunatatirile raman in beneficiul imobilului, daca partile nu convin altfel in scris.

11. Reziliere, incetare si preaviz

11.1. Contractul inceteaza la expirarea duratei, prin acordul scris al partilor, prin reziliere pentru neexecutarea obligatiilor sau in alte cazuri prevazute de lege.

11.2. Partea care doreste incetarea contractului inainte de termen va transmite celeilalte parti un preaviz scris de ____ zile, cu exceptia cazurilor de incalcare grava a obligatiilor contractuale.

11.3. Pot constitui motive de reziliere: neplata chiriei sau a utilitatilor, producerea de daune, folosirea imobilului in alt scop, subinchirierea fara acord, tulburarea vecinilor, refuzul predarii imobilului sau alte incalcari grave ale prezentului contract.

11.4. Notificarile dintre parti se pot transmite prin e-mail, curier, posta, mesaj scris confirmat sau inmanare directa, la datele de contact indicate in contract.

12. Predarea-primirea locuintei

12.1. Predarea imobilului si a cheilor se face pe baza unui proces-verbal de predare-primire, anexat prezentului contract.

12.2. Procesul-verbal poate include inventarul bunurilor, starea locuintei, fotografii, numarul de chei predate si indexurile utilitatilor.

12.3. La incetarea contractului, partile vor intocmi un proces-verbal de restituire, in care se consemneaza starea locuintei, eventualele daune si situatia sumelor restante.

13. Protectia datelor si comunicari

13.1. Partile folosesc datele personale mentionate in contract numai pentru incheierea, executarea, inregistrarea, arhivarea si dovedirea raportului contractual.

13.2. Datele pot fi comunicate autoritatilor competente, furnizorilor de servicii, asociatiei de proprietari, avocatilor, contabililor sau altor persoane implicate, doar in masura necesara si permisa de lege.

13.3. Orice notificare sau comunicare legata de contract se va transmite la adresele si datele de contact indicate de parti, cu obligatia fiecarei parti de a anunta modificarile.

14. Inregistrarea contractului si obligatii fiscale

14.1. Locatorul va indeplini obligatiile fiscale aplicabile veniturilor din cedarea folosintei bunurilor, conform legislatiei in vigoare.

14.2. Pentru inregistrarea contractului de locatiune se foloseste formularul C168 - Cerere de inregistrare a contractelor de locatiune, publicat de ANAF, impreuna cu copia contractului si documentele solicitate de procedura aplicabila.

14.3. Partile inteleg ca inregistrarea fiscala a contractului nu modifica obligatiile contractuale asumate intre ele prin prezentul document.

15. Dispozitii finale

15.1. Orice modificare a prezentului contract se face numai prin act aditional semnat de ambele parti.

15.2. Daca una dintre clauze devine nula sau inaplicabila, celelalte clauze raman valabile, in masura permisa de lege.

15.3. Litigiile se vor solutiona pe cale amiabila, iar in caz contrar de instantele competente potrivit legii.

15.4. Prezentul contract a fost incheiat astazi in doua exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATOR / PROPRIETAR	LOCATAR / CHIRIAS
Nume: _____	Nume: _____
Semnatura: _____	Semnatura: _____

ANEXA 1 - PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Incheiat astazi, ___ / ___ / _____, intre Locator si Locatar, in legatura cu imobilul situat in:

Element	Detalii / valori
Starea generala a locuintei	_____ _____
Numar chei predate	_____ _____
Energie electrica - index	_____ _____
Gaze - index	_____ _____
Apa rece - index	_____ _____
Apa calda - index	_____ _____
Internet/TV/alte servicii	_____ _____
Observatii la predare	_____ _____

Inventar bunuri si dotari predate:

Nr.	Bun / dotare	Stare la predare	Observatii
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Fotografii anexate: Da / Nu. Alte observatii:

LOCATOR / PROPRIETAR	LOCATAR / CHIRIAS
Nume: _____	Nume: _____
Semnatura: _____	Semnatura: _____

OBSERVATII UTILE PENTRU UTILIZATORI

A. Ce ar trebui verificat inainte de semnare

- identitatea partilor si dreptul Locatorului de a inchiria imobilul;
- adresa exacta, componenta locuintei, dotarile si bunurile predate;
- chiria, moneda, data scadenta, modalitatea de plata si garantia;
- cine plateste utilitatile, intretinerea, reparatiile si eventualele penalitati;
- durata contractului, preavizul si conditiile de reziliere;
- procesul-verbal de predare-primire, cu fotografii si indexuri de utilitati.

B. Inregistrare fiscala

Pentru inregistrarea contractului la ANAF se utilizeaza formularul C168 - Cerere de inregistrare a contractelor de locatiune. Verificati intotdeauna varianta actuala de pe site-ul ANAF si procedura aplicabila la data depunerii.

Acest model nu reprezinta formular ANAF si nu tine loc de declaratie fiscala.

C. Atentionare

Modelul poate fi folosit ca punct de pornire, dar pentru situatii complexe - imobil detinut in coproprietate, chiras persoana juridica, inchiriere in valuta, animale de companie, lucrari de renovare, garantii speciale, litigii sau executare - este recomandata consultarea unui avocat, notar sau consultant fiscal.