# CONTRACT DE INCHIRIERE SPATIU COMERCIAL

Nr. \_\_\_\_\_\_ data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_

## I. PARTILE CONTRACTANTE

1. **Societatea Comerciala**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu sediul social in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nr\_., judetul/sector al municipiului Bucuresti\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, immatriculata in Registrul comertului\_\_\_\_\_\_\_\_\_.,sub nr\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_avand contul curent nr\_\_\_\_., deschis la Banca\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_si codul fiscal nr\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, prin reprezentantii legali\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ si\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_in calitate de **PROPRIETAR (LOCATOR)**

si

2. **Societatea Comerciala**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu sediul social in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nr\_., judetul/sector al municipiului Bucuresti\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, immatriculata in Registrul comertului\_\_\_\_\_\_\_\_\_.,sub nr\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_avand contul curent nr\_\_\_\_., deschis la Banca\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_si codul fiscal nr\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, prin reprezentantii legali\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ si\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_in calitate de **CHIRIAS (LOCATAR)**

au incheiat prezentul contract de inchiriere cu respectarea urmatoarelor clauze:

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului este folosinta spatiului comercial (bunului imobil constructie sau/si teren) in suprafata de\_\_\_\_\_\_.mp\_\_\_\_\_\_.situat in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, et\_\_.apartament\_\_(cu precizarea numarului de camere, dependinte, curte, gradina etc si a suprafetelor dar si al modulului de folosinta: birouri, magazine, depozite etc.

2. Predarea-primirea obiectului inchirierii va fi consemnata in procesul-verbal de predare-primire care se incheie pana la data de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_., care constituie *anexa l* la prezentul contract si face parte integranta din acesta (in procesul-verbal de predare-primire se va mentiona starea bunului si gradul de utilizare al acestuia).

## III. DURATA

3. Durata inchirierii este de\_\_\_\_luni/ani, cu incepere de la data de\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_pana la data de\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_. La sfarsitul acestui contract de inchiriere partile pot sa il prelungeasca de comun acord.

IV. CHIRIA

4. Chiria pentru folosirea spatiului/bunului inchiriat este de \_\_\_\_\_\_Lei/Euro/USD, luna (se va preciza daca chiria se stabileste pe mp. sau pe totalul suprafetei inchiriate).

5. Chiria va fi indexata trimestrial in functie de rata medie lunara a inflatiei si va face obiectul unui aditional semnat si stampilat de parti.

6. Plata chiriei se va face lunar/anual, pana la data ale lunii pentru luna respectiva. Chiria pentru prima luna se va plati la semnarea contractului.

7. Plata chiriei se va face cu dispozitie de plata in contul proprietarului (locatorului)

nr\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.deschis la Banca\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Neplata chiriei in termeni autorizeaza pe locator sa perceapa penalitati de intarziere de \_\_\_\_% pe zi, calculata la valoarea chiriei si sa solicite rezilierea contractului si evacuarea silita a chiriasului.

9. Chiriasul ramane raspunzator de plata chiriei daca abandoneaza bunul inchiriat fara consimtamantul locatorului.

## V. OBLIGATIILE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

l0. Proprietarul (locatorul) se obliga:

1. sa predea obiectul inchirierii descris la art. l din contract la data de\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, cand va incheia procesul-verbal de predare-primire in doua exemplare.
2. sa asigure folosinta obiectului inchirierii pe toata durata contractului, sa garanteze chiriasul contra pierderii totale sau partiale si contra tulburarii folosintei bunului inchiriat;
3. sa efectueze reparatiile pentru a mentine bunul in starea de intrebuintare in care a fost inchiriat, fara ca aceste reparatii sa dureze mai mult de 40 de zile. Reparatiile curente sunt efectuate de chirias;
4. sa asigure conditiile de lumina, caldura, electricitate si apa, plata acestora si a telefonului fiind efectuata de chirias;
5. sa plateasca impozitele si alte sarcini de natura fiscala percepute pentru bunul inchiriat.

## VI. OBLIGATIILE CHIRIASULUI (LOCATARULUI)

ll. Chiriasul (locatarul) se obliga:

1. sa foloseasca bunul inchiriat conform destinatiei prevazute in contract-birouri: magazine, depozite, etc.
2. sa execute la timp si in bune conditii, pe cheltuiala sa, toate lucrarile de intretinere si reparatii curente, inclusiv pentru degradarile produse din culpa sa;
3. sa pastreze integritatea bunului inchiriat, sa-l intretina in mod corespunzator, sa nu-l modifice fara consimtamantul prealabil al proprietarului, sa nu-l strice, deterioreze sau degradeze;
4. sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor vsi sa obtina toate avizele prevazute de lege si normele in vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz de protectia mediului, aviz ISCIR, aviz de evacuare ape uzate etc);
5. sa plateasca chiria si cotele din cheltuielile comune - apa, canalizare, iluminat, incalzit, telefon, precum si alte cheltuieli care rezulta din folosinta partilor si instalatiilor comune ale cladirii;
6. sa asigure paza bunurilor inchiriate;
7. sa nu cesioneze acest contract de inchiriere si sa nu subinchirieze fara consimtamantul proprietarului;
8. la expirarea contractului sa restituie bunul in starea in care l-a primit, conform procesului-verbal incheiat la predare.

## VII. INCALCAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

12.Incalcarea contractului de inchiriere

1. Incalcarea de catre proprietar (locator)

In cazul in care proprietarul nu-si indeplineste oricare din obligatiile ce-i revin potrivit acestui contract de inchiriere, chiriasul trebuie sa-l anunte in scris pe locator de neindeplinirea obligatiilor contractuale. Daca locatorul nu-si indeplineste aceste obligatii in termen de\_\_\_zile de la primirea anuntului scris, chiriasul poate considera aceasta neindeplinire ca o incalcare a contractului. Daca locatorul incalca in continuare contractul de inchiriere, chiriasul poate inceta contractul si elibera spatiul/bunul detinut in folosinta. Locatorul trebuie sa returneze in acest caz de indata, chiriasului orice chirie, plata anticipat si garantia in caz de deteriorari.

1. Incalcarea contractului de inchiriere de catre chirias

In cazul in care chiriasul nu plateste chirie sau orice alta suma de bani datorita locatorului, acest trebuie sa-i anunte in scris chiriasului neplata. Daca chiriasul nu plateste locatorului suma datorata in termen de\_\_\_zile, de la primirea notificarii, atunci locatorul poate considera neplata o incalcare contractului de inchiriere. Daca chiriasul nu isi indeplineste nici una din obligatiile prevazute in contractul de inchiriere, locatorul poate considera aceasta o incalcare a contractului de inchiriere.

Daca chiriasul incalca contractul de inchiriere, locatorul poate sa inceteze contractul de inchiriere si sa intre in posesia bunului inchiriat. Chiriasul va plati locatorului ca despagubire o suma de\_\_\_\_\_\_\_\_Lei/Euro/USD. Chriasul va plati, de asemenea, locatorului orice alta suma de bani pe care i-o datoreaza.

13. Dreptul de retentie al chiriasului. Chiriasul are dreptul de retentie asupra bunului inchiriat pentru reparatiile privind elementele de constructii si instalatii facute bunului inchiriat sau alte cheltuieli care sunt in sarcina proprietarului (locatorului).

14. Contractul de inchiriere ramane valabil daca proprietarul (locatorul) vinde sau transfera bunul unei alte persoane.

## IX. ALTE CLAUZE

l 5. Chiriasul are dreptul sa mobilizeze spatiul/bunul inchiriat si sa instaleze echipamente, de exemplu, copiatoare, computere, faxuri etc, fara sa degradeze bunul.

La incetarea contractului de inchiriere, chriasul trebuie sa mdeparteze cu atentie tot mobilierul si echipamentul si sa readuca bunul in aceeasi stare ca la data la care a fost inchiriat, exceptand uzura normala.

## X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

16. Pentru nerespectarea totala sau partiala sau pentru executarea defectuoasa a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovata se obliga sa plateasca daune-interese.

17. Forta majora apara de raspundere partea care o invoca, ln conditiile notificarii scrise in termen de 5 zile de la aparitia cazului de forta majora si pe baza de certificat eliberat de Camera de Comert si Industrie a Romaniei.

## XI. LITIGII

18. Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere se vor solutiona pe cale amiabila. Daca acest lucru nu este posibil, litigiul va fi inaintat spre solutionare instantei judecatoresti competente.

Redactat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

Data semnarii \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_.

**PROPRIETAR CHIRIAS**

**(LOCATOR)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Reprezentanti legali Reprezentanti legali