# CONTRACT DE INCHIRIERE SPATIU

## I. PARTILE CONTRACTANTE

Art.1

Societatea comerciala \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., cu sediul in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str\_\_., nr. \_\_\_, jud\_\_\_., inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. \_\_\_\_ \_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reprezentata de \_\_\_\_\_., avand functia de \_\_\_., in calitate de **LOCATOR**,

si

Societatea comerciala \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., cu sediul in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str\_\_., nr. \_\_\_, jud\_\_\_., inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. \_\_\_\_ \_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reprezentata de \_\_\_\_\_., avand functia de \_\_\_., in calitate de **LOCATAR**

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2

Obiectul contractului consta in inchirierea spatiului (terenului) in suprafata de \_\_. mp, situat in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ avand vecinatatile \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Art.3

Terenul inchiriat este proprietatea exclusiva a **locatorului.**

Art.4

Predarea-primirea obiectului inchirierii va fi consemnata in procesul verbal de predare-primire care se incheie pana la data de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_ si care constituie anexa nr. 1 la prezentul contract.

## III. DESTINATIA BUNURILOR INCHIRIATE

Art.5

Terenul inchiriat va fi folosit de locatar ca punct de lucru al societatii comerciale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in vederea desfasurarii activitatii de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Art.6

Locatarul va putea desfasura si alte activitati, cu acordul prealabil al proprietarului.

Art.7

Pe terenul in suprafata de \_\_\_\_\_\_\_m.p. ce formeaza obiectul prezentului contract, locatarul va putea sa construiasca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, obtinandu-se in acest scop autorizatia de construire necesara de catre proprietar. Toate cheltuielile legate de edificarea acestei constructii vor fi suportate in intregime de catre locatar, cu exceptia taxelor legale pentru obtinerea autorizatiei de construire, ce vor fi suportate in proportie egala de catre locator si locatar, urmand ca proprietatea asupra constructiei sa fie dobandita de catre locatar.

Art.8

Locatarul va fi obligat ca in termen de \_\_\_\_\_\_ zile de la data incetarii prezentului contract, indiferent de motivul care a condus la incetare, sa ridice constructia si sa elibereze terenul.

Art.9

Destinatia terenului inchiriat nu va putea fi schimbata fara consimtamantul scris al locatorului.

## IV. DURATA

Art.10

Termenul de inchiriere este de \_\_\_\_\_\_ luni/ani, cu incepere de la data de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_, pana la data de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_. Proprietarul poate prelungi contractul pentru aceeasi perioada de timp, sau perioade mai mici, la cererea chiriasului cu minimum \_\_\_\_\_ luni inainte de expirarea contractului convenite intre parti.

## V. CHIRIA SI MODALITATI DE PLATA

Art.11

Chiria pentru folosirea obiectului inchirierii este de \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Art.12

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

Art.13

Plata chiriei se va face lunar pana la data de \_\_\_\_ ale lunii, pentru luna respectiva, in contul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, deschis la banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Art.14

Pe langa plata chiriei, chiriasul se obliga sa plateasca lunar, pana la finele lunii in curs, consumul de apa rece, apa calda, energie electrica, energie termica, gaze naturale, abonamentul telefonic etc.

Art.15

Pentru neplata la termen a sumelor aferente consumurilor si serviciilor, proprietarul poate rezilia prezentul contract fara alte formalitati, chiriasul fiind obligat sa elibereze si sa predea spatiul inchiriat si sa achite toate obligatiile de plata rezultate din contract.

## VI. INTERDICTII

Art.16

Pe toata durata contractului, locatarului ii este interzisa subinchirierea, cesiunea sau orice alta forma de instrainare catre terti a bunului inchiriat.

Art. 17

Instalarea de antene pentru receptionarea de semnale audio-vizuale, altele decat cele cu care au fost dotate imobilele din constructie, se va face numai cu acordul proprietarului, pe cheltuiala chiriasului, acesta din urma avand obligatia sa obtina si celelalte avize necesare si sa plateasca taxele si costul abonamentelor conform reglementarilor legale.

Art. 18

Chiriasul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul proprietarului, in locurile acceptate de acesta si dupa obtinerea avizului organelor locale.

## VII. OBLIGATIILE PARTILOR CONTRACTANTE

Art. 19

**Locatorul** se obliga:

* sa predea bunurile ce formeaza obiectul inchirierii, la data de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_ in stare de folosinta, dupa incheierea unui proces verbal de predare - primire, in doua exemplare;
* sa asigure folosinta bunului inchiriat pe toata durata contractului;
* sa garanteze pe locatar contra pierderii totale sau partiale a bunului sau contra tulburarii folosintei terenului.

Art.20

Locatarul se obliga:

* sa achite chiria;
* sa foloseasca bunul inchiriat numai in scopul in pentru care a fost inchiriat;
* sa exploateze bunul inchiriat ca un bun proprietar, evitand degradarea lui;
* sa permita locatorului executarea intr-o perioada stabilita de comun acord a lucrarilor de reparatii si intretinere, in cazul unor defectiuni sau avarii care pot produce deteriorarea restului proprietatii;
* sa evite impedicarea sau tulburarea folosintei, in bune conditiuni, a celorlati proprietari vecini;
* sa respecte regulile urbanistice, instructiunile privind prevenirea incendiilor;
* sa raspunda de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, daca nu va dovedi ca incendiul a provenit din caz fortuit, forta majora sau dintr-un defect de constructie;
* sa apere bunul inchiriat impotriva oricarei atingeri provenita de la un tert asupra proprietatii sau posesiei bunului
* sa plateasca utilitatile consumate;
* sa asigure paza bunurilor inchiriate;
* sa restituie bunurile inchiriate aoa cum le-a primit, la expirarea duratei prezentului contract;
* dotarea spatiilor inchiriate cu mijloace de stingere a incediilor;

## VIII. MODALITATEA DE RESTITUIRE

Art.21

La incetarea prezentului contract de inchiriere, locatarul va preda bunurile inchiriate numai locatorului, sau imputernicitilor acestuia pe baza de proces - verbal.

Art.22

Un exemplar al procesului - verbal de predare a bunurilor se inmaneaza locatarului dupa achitare, acesta constituind documentul care atesta stingerea obligatiilor contractuale.

## IX. DECADEREA DIN DREPTURI

Art.23

Acordarea de inlesniri pentru nerespectarea vreuneia din conditiile prezentului contract, nu va fi considerata ca o renuntare a proprietarului la drepturile lui.

El va putea cere executarea clauzelor contractului in orice moment.

## X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.24

In caz de neexecutare sau de executare necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partea in culpa va plati daune-interese, in suma de \_\_\_\_\_\_.

Art.25

In caz de executare cu intarziere a obligatiei de plata a chiriei, locatorul va plati penalitati in cuantum de \_\_\_\_\_\_\_% din suma datorata pentru, fiecare zi de intarziere.

## XI. FORTA MAJORA

Art.26

Forta majora exonereaza de raspundere partile, in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract. Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil oi insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate.

Partea care invoca forta majora are obligatia sa o aduca la cunootinta celeilalte parti, in scris, in maximum 10 (zece) zile de la aparitie, iar dovada fortei majore se va comunica in maximum 30 (treizeci) zile de la aparitie.

Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunootinta celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 10 (zece) zile de la incetare.

Art.27

Proprietarul nu raspunde pentru nici o cauza de forta majora care ar impedica folosinta spatiului inchiriat si are dreptul, si in asemenea cazuri, la chirie redusa proportional cu capacitatea de intrebunintare a terenului, in situatia in care acesta din urma solicita mentinerea contractului de inchiriere. In situatia in care chiriasul nu mai solicita mentinerea contractului de inchiriere, acesta nu mai datoreaza chirie pe perioada cat a fost impiedicat in folosinta spatiul inchiriat neputand insa solicita despagubiri pentru nefolosinta partiala sau totala a bunului inchiriat intrucat proprietarul nu poate raspunde in situatii de forta majora.

## XII. REZILIEREA

Art.28

Neindeplinirea, in parte sau in totalitate, a conditiilor stabilite prin prezentul contract, poate indreptatii proprietarul sa solicite, unilateral, incetarea contractului de inchiriere cu obligatia de a-i notifica chiriasului intentia sa, cu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de zile inainte.

Art.29

Contractul de inchiriere poate fi reziliat si la initiativa chiriasului, cu acordul proprietarului, daca solicitarea de reziliere a fost adusa la cunootinta proprietarului in scris, cu \_\_\_\_\_\_\_ de zile inainte de data in care se propune predarea spatiului si pana la data predarii cu proces - verbal, chiriasul achitand proprietarului toate sumele datorate.

## XIII. LITIGII

Art.30

Litigiile care se vor naste din prezentul contract sau in legatura cu prezentul contract, vor fi solutionate pe cale amiabila.

Art.31

Daca partile nu vor ajunge la o intelegere amiabila, atunci litigiile vor fi inaintate spre solutionare instantelor competente

## XIV. ALTE CLAUZE

Art.32

Drepturile si obligatiile reciproce ale partilor, fixate prin prezentul contract, vor fi completate si modificate de actele normative ce vor apare ulterior semnarii prezentului contract.

Prezentul contract s-a incheiat astazi \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_, in \_\_\_\_exemplare, cate \_\_\_\_\_ pentru fiecare parte contractanta.

**PROPRIETAR CHIRIAS**

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