

Contractul de inchiriere

Contractul de inchiriere este acel contract prin care o parte (proprietar al unui bun imobiliar - locator) se obliga sa asigure altei parti (locatar sau chiras) folosinta temporara a unei proprietati imobiliare in schimbul unei sume de bani (chirie).

Contractul de inchiriere este reglementat in principal de legea nr. 114/1996 si articolul 1411 si urmatoarele den codul civil.

Conform legii, inchirierea locuintelor se face prin contract scris care se va inregistra la administratia financiara teritoriala.

Obiectul contractului de inchiriere este specific: proprietatea inchiriata trebuie sa fie o locuinta, precizata in contract, cu specificarea conditiilor de folosire a partilor comune, iar chiria trebuie sa fie specificata clar in contract precum si regulile de modificare a acesteia si modalitatile de plata.

Termenul contractului se stabileste de comun acord prin vointa partilor, fiind necesare specificatiile privind data intrarii in vigoare si durata contractului. In cazul in care s-a incheiat un contract de inchiriere pe durata determinata, acesta va produce efecte pana la expirarea termenului, iar in caz contrar, cand durata este nedeterminata poate inceta prin denuntare unilaterala sau alte cauze.

Efecte

- Obligatiile proprietarului

Proprietarul trebuie sa asigure chirasului folosinta normala a locuintei pe timpul inchirierii, sa o predea in stare normala de functionare, sa efectueze eventualele reparatii necesare pentru folosinta linistita, normala a acesteia.

- Obligatiile chirasului

Chirasul este obligat sa foloseasca locuinta potrivit destinatiei, sa o intretina in bune conditii, sa plateasca chiria convenita la termenele stabilite in contract si sa achite cotele parti din cheltuielile ce ii revin.

Incetarea contractului

Contractul de inchiriere inceteaza, conform legii, in urmatoarele cazuri:

- Expirarea termenului - in cazul in care partile nu reinnoiesc contractul, chirasul trebuie sa paraseasca locuinta la expirarea termenului din contract.

- Denuntarea unilaterala - Chirasul are dreptul la rezilierea contractului de inchiriere inaintea termenului stabilit, cu conditia unui preaviz intr-un termen de 60 de zile. Proprietarul nu are dreptul la denuntarea unilaterala a contractului

inainte de termen.

- Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligatiilor de catre chiras - poate fi hotarata atunci cand:
- Chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
- Chirasul nu a achitat obligatiile ce-i revin la cheltuielile comune pe o perioada de cel putin 3 luni;
- Chirasul nu a respectat alte clauze contractuale;
- Chirasul a provocat daune, stricaciuni locuintei, cladirii, etc.
- Chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei.