

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI

Nr. [_____] din data de [____/____/____]

Model orientativ pentru închirierea unui apartament sau a unei locuințe între persoane fizice. Completați toate câmpurile, eliminați alternativele nefolosite și atașați inventarul și procesul-verbal de predare-primire.

1. Părțile contractante

1.1. LOCATORUL (proprietarul)

Nume și prenume: [_____]

CNP: [_____]

CI seria / nr.: [_____]

Domiciliu: [_____]

Telefon și e-mail: [_____]

Calitatea și actul de proprietate: [proprietar/coproprietar/mandatar; act nr. ____]

denumit în continuare «Locator»,

1.2. LOCATARUL (chiriașul)

Nume și prenume: [_____]

CNP: [_____]

CI seria / nr.: [_____]

Domiciliu: [_____]

Telefon și e-mail: [_____]

denumit în continuare «Locatar». Dacă există mai mulți locatari, datele fiecăruia se înscriu într-o anexă semnată de toate părțile.

2. Locuința închiriată

2.1. Locatorul transmite Locatarului folosința temporară a locuinței situate în [județ/localitate/stradă/număr/bloc/scară/etaj/apartament], compusă din [____] camere și dependințe, cu suprafața utilă de [____] mp.

2.2. Date de identificare: nr. cadastral [____], carte funciară [____]. Locuința se predă împreună cu bunurile și indexurile consemnate în Anexa nr. 1 și în procesul-verbal de predare-primire.

2.3. Destinația exclusivă este de locuință pentru [numele persoanelor]. Schimbarea destinației, subînchirierea, cesiunea sau găzduirea permanentă a altor persoane necesită acordul scris al Locatorului, dacă legea ori contractul nu prevăd altfel.

3. Durata contractului

3.1. Contractul se încheie pe durată [determinată/nedeterminată], începând cu [data]. Pentru durată determinată, termenul final este [data].

3.2. Prelungirea se face prin act adițional semnat înainte de expirare sau potrivit clauzei exprese: [completați numai dacă doriți reînnoire automată și condițiile acesteia].

4. Chiria și modalitatea de plată

4.1. Chiria lunară este de [_____] [lei/euro], plătită până la data de [_____] a fiecărei luni, pentru luna [în curs/următoare], prin [transfer bancar/numerar cu chitanță sau înscris de primire].

Contul bancar al Locatorului: [IBAN și titular]

4.2. Plata în altă monedă decât leul se efectuează în condițiile convenite și permise de lege, la cursul [_____] din ziua [_____]. Orice modificare a chiriei se face prin act adițional sau prin mecanismul expres completat aici: [indice/formulă, periodicitate și notificare].

4.3. Pentru întârziere, Locatarul datorează [_____] % pe zi din suma restantă, fără ca totalul penalităților să depășească [_____], în limitele legii. Neplata nu autorizează Locatorul să evacueze singur Locatarul ori să îi restricționeze accesul în afara procedurilor legale.

5. Garanția

5.1. La semnare, Locatarul achită o garanție de [_____], echivalentă cu [_____] luni de chirie. Garanția nu reprezintă automat plata ultimei luni.

5.2. Garanția poate acoperi chirii și utilități neachitate, bunuri lipsă și prejudicii imputabile Locatarului, altele decât uzura normală. Locatorul comunică justificarea și documentele disponibile.

5.3. Soldul garanției se restituie în [_____] zile de la predarea locuinței și stabilirea obligațiilor finale. Pentru facturi emise ulterior, părțile aleg: [reținere justificată temporară / regularizare separată].

6. Utilități și cheltuieli

6.1. Locatarul suportă, pentru perioada folosinței: [energie electrică, gaze, apă, internet, întreținere curentă și alte servicii bifate/descrise]. Locatorul suportă: [impozitul pe proprietate, asigurarea obligatorie și cheltuielile care îi revin potrivit legii ori asociației].

6.2. Indexurile contoarelor se consemnează la predare și restituire. Locatarul transmite lunar dovezile solicitate rezonabil privind plățile. Restanțele anterioare predării rămân în sarcina Locatorului.

7. Predarea locuinței

7.1. Predarea are loc la [data și ora], pe baza procesului-verbal care consemnează starea fiecărei încăperi, inventarul, fotografiile, indexurile, cheile și eventualele defecte.

7.2. Locatorul declară că are dreptul de a închiria locuința și o predă în stare corespunzătoare utilizării convenite, cu instalațiile esențiale funcționale, cu excepțiile notate în procesul-verbal.

8. Obligațiile Locatorului

8.1. Locatorul se obligă să asigure folosința liniștită și utilă a locuinței pe durata contractului;

8.2. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile care îi revin potrivit legii și contractului, după notificarea Locatarului;

8.3. Locatorul se obligă să comunice în timp util lucrările, vizitele și orice împrejurare care afectează folosința;

8.4. Locatorul se obligă să elibereze o dovadă pentru plățile în numerar și să păstreze confidențialitatea datelor Locatarului;

8.5. Locatarul se obligă să nu intre în locuință fără acord, cu excepția urgențelor reale sau a situațiilor permise de lege.

9. Obligațiile Locatarului

9.1. Locatarul se obligă să plătească la termen chiria, utilitățile și celelalte sume asumate;

9.2. Locatarul se obligă să folosească locuința cu prudență, numai potrivit destinației și regulamentului imobilului;

9.3. Locatarul se obligă să anunțe fără întârziere avariile, infiltrațiile, defecțiunile și orice risc de prejudiciu;

9.4. Locatarul se obligă să efectueze reparațiile locative și întreținerea curentă care îi revin;

9.5. Locatarul se obligă să nu facă modificări constructive, instalații ori găuri semnificative fără acord scris;

9.6. Locatarul se obligă să permită accesul rezonabil pentru verificări și reparații, cu notificare prealabilă, exceptând urgențele;

9.7. Locatarul se obligă să restituie locuința, bunurile și cheile la încetare, ținând seama de uzura normală.

10. Reparații, daune și asigurare

10.1. Fiecare parte suportă reparațiile care îi revin potrivit legii și prezentului contract. Partea care constată o problemă o notifică imediat și ia măsuri rezonabile pentru limitarea pagubei.

10.2. Locatarul răspunde pentru prejudiciile cauzate din culpa sa, a persoanelor pe care le găzduiește ori a vizitatorilor săi. Uzura produsă prin folosirea normală nu este prejudiciu imputabil.

10.3. Părțile consemnează dacă există polițe: PAD [da/nu], facultativă a imobilului [da/nu], bunurile Locatarului/răspundere civilă [da/nu].

11. Accesul în locuință

Locatarul poate solicita accesul pentru verificarea stării, citirea contoarelor, reparații sau vizionări înainte de încetare, cu un preaviz de [____] ore/zile și într-un interval rezonabil. În urgențe care amenință persoane ori bunuri, accesul se realizează în măsura necesară, cu informarea imediată a Locatarului.

12. Încetarea contractului

12.1. Contractul încetează prin expirare, acordul scris al părților, denunțare unilaterală în condițiile legii și ale contractului, reziliere pentru neexecutare sau în alte cazuri prevăzute de lege.

12.2. Pentru denunțare, partea interesată transmite notificare scrisă cu preavizul aplicabil situației și duratei contractului. Părțile completează numai după verificare: preaviz Locatar [____] zile; preaviz Locator [____] zile.

12.3. Pentru încălcări remediabile, partea în culpă primește o notificare și [____] zile pentru remediere. Pentru încălcări grave ori repetate, se aplică remediile permise de contract și de lege.

12.4. La încetare se semnează procesul-verbal final, se predau toate cheile, se citesc contoarele și se regularizează chiria, utilitățile, garanția și prejudiciile justificate. Evacuarea forțată se face numai potrivit procedurii legale.

13. Notificări

Notificările se transmit la datele de contact de mai jos prin [e-mail cu confirmare/curier/scrisoare recomandată/predare cu semnătură]. Schimbarea adresei produce efecte după comunicarea sa.

E-mail Locator: [_____]

E-mail Locatar: [_____]

14. Înregistrarea fiscală și declarațiile

Dacă Locatorul are obligația legală de înregistrare a contractului, a modificărilor sau a încetării, acesta va utiliza formularul și termenul aplicabile la data operațiunii. La data redactării modelului, ANAF publică formularul C168 conform OPANAF nr. 161/2025. Părțile vor verifica versiunea actuală pe anaf.ro.

Îndeplinirea obligațiilor fiscale nu înlocuiește semnarea contractului și nici procesul-verbal de predare-primire. Fiecare parte răspunde pentru propriile obligații fiscale și declarative.

15. Litigii și dispoziții finale

15.1. Contractul este guvernat de legea română. Părțile încearcă soluționarea amiabilă în [____] zile; în lipsa acordului, se adresează instanțelor competente potrivit legii.

15.2. Modificările se fac în scris, prin act adițional. Dacă o clauză este nevalabilă, celelalte rămân aplicabile, iar clauza va fi înlocuită cu una valabilă, apropiată scopului urmărit.

15.3. Contractul și anexele sale se semnează în [____] exemplare originale sau prin semnătură electronică valabilă, câte unul pentru fiecare parte.

Semnături

LOCATOR	LOCATAR
Nume: [_____] Semnătură: _____ Data: _____	Nume: [_____] Semnătură: _____ Data: _____

ANEXA NR. 1 - INVENTAR ȘI STAREA LOCUINȚEI

Se completează la predare. Fotografii date pot fi numerotate și menționate în coloana «Observații».

Încăpere / bun	Cantitate	Stare la predare	Observații
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]
[_____]	[_____ _____]	[_____]	[_____]

Contoare, chei și acces

Element	Serie / identificare	Index / număr predat
Energie electrică	[_____]	[_____]
Gaz	[_____]	[_____]
Apă rece	[_____]	[_____]
Apă caldă	[_____]	[_____]
Chei locuință	[_____]	[_____]
Chei acces / telecomenzi	[_____]	[_____]

ANEXA NR. 2 - PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Astăzi, [data], Locatorul predă, iar Locatarul primește locuința descrisă în contract, împreună cu bunurile, cheile și indexurile din Anexa nr. 1.

Locatarul declară că a verificat starea vizibilă și semnalează următoarele defecte sau rezerve: [_____].

S-au predat [____] seturi de chei. Au fost realizate [____] fotografii, identificate [_____], care fac parte din prezentul proces-verbal.

Părțile confirmă că datele consemnate sunt corecte și vor folosi acest document la regularizarea finală.

A predat - LOCATOR	A primit - LOCATAR
Nume: [_____] Semnătură: _____	Nume: [_____] Semnătură: _____

Instrucțiuni de utilizare

1. Completați toate câmpurile și eliminați variantele care nu se aplică.
2. Verificați identitatea proprietarului, actul de proprietate și acordul coproprietarilor, dacă este cazul.
3. Descrieți exact plata, garanția, utilitățile și termenul de restituire a garanției.
4. Fotografați locuința și bunurile la predare; atașați imaginile la inventar.
5. Semnați fiecare anexă și păstrați dovada tuturor plăților și notificărilor.
6. Verificați pe anaf.ro versiunea curentă a formularului C168 și obligațiile fiscale aplicabile.

Notă: Acest model are caracter informativ și nu înlocuiește consultanța juridică ori fiscală. Pentru situații cu coproprietari, persoane juridice, subînchiriere, locuință de serviciu, clauze valutare complexe sau litigii, solicitați verificare de specialitate.