

## EASY REVIEW

04.02.2016

**În atenția :** Utilizator Easy Consult  
**Adresa:** București, Str. Arinii Dornei nr.8, bl. M29, ap. 40  
**E-mail:** utilizator@gmail.com

Stimate Utilizator,

În baza solicitării dumneavoastră de asistență juridică formulată prin intermediul site-ului [www.easyconsult.ro](http://www.easyconsult.ro) vă transmitem în continuare răspunsul nostru în ceea ce privește problema juridică indicată prin intermediul comenzii dumneavoastră nr 30/04.01.2016.

### CONTEXTUL TRANZACȚIEI

*Bună ziua,*

*Doresc încheierea unui contract de închiriere a unui spațiu comercial și am primit de la proprietar un proiect al contractului de închiriere pe care doresc să îl revizuiți și să îmi spuneți dacă este ok să îl semnez în această formă.*

*Vă mulțumesc,*

### RĂSPUNSUL NOSTRU

#### **1. Considerații generale privind tipul contractului ce se dorește încheiat**

Din contextul descris de dumneavoastră și documentul supus revizuirii noastre înțelegem că este vorba despre un contract de închiriere a unui spațiu comercial, aflat la parterul unui imobil cu mai multe etaje, destinația sa concretă fiind aceea de magazin de electronice și componente IT.

Contractul de închiriere (sau locațiune) este reglementat în Codul Civil prin articolele 1777-1850 fiind definit drept contractul prin care o parte (locatorul) se obligă față de o altă parte (locatarul) să îi asigure folosința unui anumit bun (imobil sau mobil) pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț.

Locațiunile sunt de două feluri: locațiunea bunurilor mobile și imobile (denumită și închiriere) și locațiunea bunurilor agricole (denumită și arendare). În cazul dumneavoastră ne aflăm în fața unui contract de închiriere având în vedere natura bunului supus locațiunii.

## 2. Clauze esențiale

**Clauzele esențiale** contractului de închiriere sunt cele care privesc determinarea bunului dat în chirie, cele care stabilesc prețul închirierii (adică chiria) și cele care privesc durata locațiunii (legea limitează durata locațiunii la un maxim de 49 de ani).

În ceea ce privește contractul de închiriere suspus revizuirii noastre deși acesta conține toate aceste clauze esențiale fără de care formarea contractului ar fi supusă sub semnul întrebării, dorim să facem anumite observații legate de conținutul unora dintre acestea:

### *Bunul închiriat (art. 1 din contract)*

- Deși se menționează suprafața spațiului închiriat nu se specifică nicăieri în cuprinsul contractului dacă aceasta este o suprafață utilă sau suprafața construită. În general ar trebui să se ia în calcul doar suprafața utilă a spațiului deoarece doar aceasta este cu adevărat utilizată de către locatar. Cum chiria este stabilită pe metru pătrat de suprafață închiriată ar trebui determinat exact care este suprafața concretă pe care urmează să o folosiți.
- Totodată contractul nu menționează dacă această suprafață include și eventuale spații comune (ce sunt folosite de doi sau mai mulți chiriași/prorietari precum holurile, scările, grupuri sanitare). O consecință negativă pentru locatar ar fi aceea ca acesta s-ar putea să închirieze o suprafață mai mică decât credea inițial, din moment ce suprafața menționată în contract poate include și spațiile comune.
- În general pentru măsurare spațiilor comerciale se poate folosi standardul BOMA<sup>1</sup> pentru determinarea suprafeței închiriate.

### *Chiria (art. 4 din contract)*

- Contractul menționează că pe lângă la chiria negociată de părți locatorul trebuie să plătească și taxa pe valoarea adăugată aferentă. Cum închirierea de imobile este o operațiune supusă taxei pe valoarea adăugată doar la opțiunea locatorului este recomandabil să îi solicitați acestuia notificarea adresată autorității fiscale prin care a optat în acest sens, pentru a evita eventuale probleme cu deducerea taxei pe valoarea adăugată rezultate din lipsa acestei notificări.

### *Durata locațiunii (art. 3 din contract)*

- Observăm că prin contract nu s-a menționat posibilitatea locatarului de a denunța unilateral contractul după o anumită perioadă. Având în vedere termenul destul de mare al locațiunii (5 ani de zile) considerăm că este oportună negocierea posibilității de încetare unilaterală a contractului de către locatar după o anumită perioadă (ex: 2 ani), pentru eventualitatea în care în viitor spațiul nu va mai fi suficient nevoilor dumneavoastră de dezvoltare.

---

<sup>1</sup> Standardul BOMA este stabilit de Building Owners and Managers Association International (Asociația Internațională a Proprietarilor și Administratorilor de Clădiri) pentru a exista un punct de referință comun în industrie.

### 3. Clauze tipice

---

**Clauzele tipice** pentru un contract sunt acele clauze care deși nu sunt esențiale pentru formarea valabilă a contractului acestea de obicei trebuie să se regăsească în cuprinsul contractului pentru a reglementa anumite situații juridice importante în contextul contractului și astfel pentru a evita eventuale dispute ulterioare pe marginea lor. Conținutul multor dintre asemenea clauze este reglementat de lege pentru situația în care părțile nu prevăd nimic în contract. În cazul contractului de închiriere asemenea clauze privesc: destinația bunului, predarea sa, repararea și întreținerea acestuia, cesiunea și subînchirierea contractului, încetarea contractului;

#### *Destinația bunului (art. 2 din contract)*

- Deși contractul menționează că spațiul este închiriat pentru funcționarea unui magazin de electronice și componente, considerăm că trebuie menționat de asemenea și orice activitate auxiliară acestei activități (e.g. depozitare, service) pentru a evita orice neînțelegeri ulterioare pe această temă.

#### *Predarea bunului (art.5 din contract)*

- Contractul menționează că predarea spațiului închiriat va avea loc la data prevăzută pentru începerea închirierii. În cazul în care data deschiderii activității comerciale este importantă pentru dumneavoastră, iar această data nu coincide cu predarea spațiului (fiind necesare efectuarea de amenajări) recomandăm să negociați cu proprietarul ca data de începere închirierii să aibă loc la un anumit termen de la predarea spațiului ( tocmai pentru a putea efectua aceste amenajări fără a fi nevoit să plătiți însă chirie pe această perioadă).
- În general această predare are loc în prezența ambelor părți pe baza unui proces-verbal de predare semnat de acestea care va menționa starea spațiului și dotările acestuia.

#### *Amenajări*

- Contractul nu specifică nimic despre posibilitatea locatarului de a amenaja spațiul închiriat și care este regimul acestor amenajări. În cazul în care doriți să aduceți amenajări spațiului închiriat regimul acestora ar trebui reglementat prin contract.

#### *Reparațiile spațiului închiriat*

- Contractul nu are o clauză specifică prin care locatorul să își asume repararea spațiului închiriat și mai ales a instalațiilor acestuia. Recomandăm inserarea unei astfel de clauze prin care proprietarul să fie obligat a executa aceste reparații, precum și reglementarea unor termene concrete de executare a lucrărilor și anumite sancțiuni specifice (ex: locatarul efectuează reparația pe costul său și deduce cheltuielile din chirie).

#### *Garanția (art. 6 din contract)*

- Deși legea nu reglementează vreo obligație a locatarului de a furniza vreo garanție locatorului o asemenea clauză este normală pentru un contract de închiriere, fiind des întâlnită. Quantumului și forma garanției pot fi negociate de părți dar de cele mai multe ori aceasta este o sumă de bani, după cum este și în cazul de față. În general părțile nu reglementează regimul al acestor sume astfel încât proprietarii de obicei folosesc sumele de bani avansate de chiriași drept garanție. Un regim mai strict ar fi ca pentru aceste sume

dobânzile bancare să fie returnate către locatar, având în vedere cazurile extrem de limitate în care proprietarul ar putea avea acces la aceste fonduri.

#### **4. Clauze neuzuale**

---

**Clauzele neuzuale** sunt, conform art. 1203 din Codul Civil, acele clauze dintr-un contract care:

- prevăd în folosul celui care le propune limitarea răspunderii, dreptul de a denunța unilateral contractul, de a suspenda executarea contractului;
- prevăd în detrimentul celeilalte părți decăderea din drepturi, ori din beneficiul termenului, limitarea dreptului de a opune excepții, restrângerea libertății de a contracta cu alte persoane, reînnoirea tacită a contractului;
- privesc legea aplicabilă, derogă de la normele de competență a instanțelor judecătorești sau sunt clauze compromisorii.

##### *Clauza penală (art. 9 din contract)*

- Contractul conține o clauză penală pentru situația în care chiriașul denunță contractul sau părăsește spațiul închiriat înainte de expirarea termenului închirierii, caz în care chiriașul ar trebui să achite contravaloarea în întregime a chiriei pe o perioadă de 1 an de zile. Considerăm excesivă o asemenea clauză penală ce ar trebui înlăturată din contract sau în cel puțin diminuată valoarea acestei penalități.

##### *Limitarea de răspundere (art. 10 din contract)*

- Contractul conține o limitare a răspunderii proprietarului pentru orice daună cauzată dumneavoastră rezultată din nefuncționarea corespunzătoare a instalațiilor și echipamentelor imobilului în care se află spațiul închiriat sau din neexecutarea sa a obligațiilor contractuale ce îi revin. Printr-o astfel de clauză proprietarul încearcă să limiteze cuantumul daunelor pe care ar trebui să le plătească în cazul în care neîndeplinirea obligațiilor sale vă cauzează pagube importante. Recomandăm înlăturarea acesteia având în vedere că proprietarul se poate proteja, în acest caz, prin încheierea unei asigurări de răspundere civilă.

##### *Înscrierea în cartea funciară (art. 12 din contract)*

- O altă clauză neuzuală conținută de contractul revizuit de noi este aceea ce se referă la interdicția impusă chiriașului de a înscrie contractul în cartea funciară a imobilului. Găsim că stipularea unei astfel de clauze este total neavenită și trebuie înlăturată. De altfel conform legii (art. 19 alin. 3 din Codul Civil) o asemenea clauză nu este valabilă fiind considerată nescrisă.

*Echipa Easy Consult*