

Contract de închiriere

[Contract standard pentru închirierea unei locuințe](#)

1. PĂRȚILE DIN CONTRACT

Locator:

Nume: Data
nașterii:
Adresă:
Cod poștal:
E-mail: Telefon:

Locatar(i):

Nume: Data
nașterii:
Adresă:
Cod poștal:
E-mail: Telefon:

Nume: Data
nașterii:
Adresă:
Cod poștal:
E-mail: Telefon:

i Dacă sunt mai mult de doi Locatari, folosiți o altă foaie de hârtie. Locatarii sunt răspunzători în solidar față de proprietar.

2. Obiectul

Imobilul:

Adresă:
Nr. Cadastral: Act de proprietate nr.: Corpul:
Nr. apartament:
Municipiul:

Întinderea contractului:

i Se aplică legi speciale pentru anumite situații de închiriere în conformitate cu Legea proprietarilor și a chiriașilor.

Nr. camere: + Baie Bucătărie
 Dependință(e) Loc(uri) de parcare

Bifați tipul aplicabil de imobil oferită spre închiriere:

Casă sau apartament

Locuință la mansardă sau la subsol, într-o casă semidecomandată, în care locuiește proprietarul.

O singură cameră și din care Locatarul are acces la locuința altuia
Locatarul are mai puține drepturi decât în mod obișnuit, printre care și un număr redus de drepturi pentru protecția chiriașilor. Consultați Legea proprietarilor și a chiriașilor §§ 9-5 secțiunea 3, 9-6 secțiunea 2, articolul 1, 9-7 secțiunea patru, 9-8 secțiunea 3.

Locuință pe care locatorul a folosit-o ca locuință proprie, care este închiriată din cauza unei absențe temporare de până la 5 ani.
Se aplică legi speciale, ref. Legea proprietarilor și a chiriașilor, § 11-4.

Locuința este închiriată așa cum este.

i Atunci când contractul de închiriere este condiționat de faptul că locuința este închiriată „așa cum este”, chiriașul își asumă responsabilitatea pentru orice vicii ascunse. În eventualitatea în care Locatarul descoperă vicii ale imobilului după încheierea contractului, viciul nu constituie în mod normal o încălcare a contractului, cu excepția cazului în care Locatorul a furnizat informații incorecte sau insuficiente cu privire la viciu sau dacă imobilul se află într-o stare substanțial mai proastă decât atunci când Locatarul a acceptat prețul de închiriere luând în considerare starea și alte circumstanțe. Consultați Legea proprietarilor și a chiriașilor § 2-5. Se recomandă ca Locatarul să inspecteze imobilul.

3. Durata contractului

Bifați opțiunea corectă:

Contract permanent:

i Contractul continuă până la denunțarea de către oricare dintre părți.

Perioada de preaviz pentru reziliere intră în vigoare din prima zi a lunii calendaristice următoare și este de (completați câte luni):

Contract pe termen determinat:

i Un contract de închiriere pe termen determinat, în conformitate cu Legea proprietarilor și a chiriașilor, nu poate fi mai mic de 3 ani. În cazul în care contractul are ca obiect o locuință la mansardă sau subsol, într-o casă sau într-o casă semidecomandată, iar locatorul locuiește în aceeași casă, perioada minimă poate fi de 1 an. Reglementările Legii privind perioadele minime nu se aplică contractelor încheiate pentru închirierea imobilelor pe care Locatorul le-a folosit ca locuință proprie și care sunt închiriate în timpul absenței temporare de până la 5 ani (a se vedea articolul 3 D).

Contractul de închiriere începe la (data):

Locațiunea este valabilă, fără reziliere până la (data):

Bifați dacă părțile au convenit asupra unui drept mutual de a rezilia acordul.

Bifați dacă contractul nu poate fi reziliat de niciuna dintre părți în perioada de închiriere convenită.

Contract pe termen determinat - închiriere mai scurtă:

i Se poate conveni la o perioadă de închiriere mai scurtă decât cea minimă de 3 sau 1 an impusă de Legea proprietarilor și a chiriașilor.

Motivul trebuie menționat în scris:

La sfârșitul perioadei de închiriere, imobilul va fi folosit ca locuință de către Locatorul însuși sau de către un alt membru al gospodăriei sale.

Locatorul are alte motive justificate pentru limitarea perioadei de închiriere.
Menționați aici care:

4. PLATA CHIRIEI

Suma convenită pentru plata chiriei este de:

i În afară de costurile pentru electricitate/încălzire și/sau apă/canalizare, nu se pot percepe alte taxe în afară de chiria lunară convenită.

Plata lunară convenită pentru chirie în valoare de NOK.: NOK.

Chiria se plătește în avans în fiecare lună la această dată:

Chiria va fi plătită în acest cont bancar:

Electricitate și Încălzire

Includere în plata lunară a chiriei

Se vor plăti în plus față de plata lunară a chiriei. O plată în avans datorată în aceeași zi cu chiria lunară. Sumele pentru plata în avans vor fi echilibrate cel puțin o dată pe an. Locatorul trebuie să dovedească costurile reale (NOK):

Nu sunt incluse în plata chiriei. Locatarul are contoare separate și trebuie să se aboneze în mod separat de la (Data):

Taxe pentru apă și canalizare:

- Incluse în plata lunară a chiriei

- Se calculează în funcție de consumul real și urmează să fie plătite în plus față de plata lunară a chiriei. Sumele pentru plata în avans vor fi echilibrate cel puțin o dată pe an. Locatorul trebuie să dovedească costurile reale.
Avansul lunar este de (NOK):

TV și Internet:

- Cablul TV este inclus
- Internetul este inclus în contractul de închiriere

Renegocierea valorii chiriei:

Părțile pot, cu o notificare prealabilă scrisă de o lună, să solicite renegocierea plății chiriei în concordanță cu modificările indicelui de preț al consumatorului în perioada de după închiriere, ref. Legea proprietarilor și a chiriașilor § 4-2. Prima renegociere poate fi pusă în aplicare doar la un an după ce s-a convenit asupra ultimei valori a chiriei.

În cazul în care închirierea a durat cel puțin doi ani și șase luni fără renegocieri ale valorii chiriei în conformitate cu indicele de preț al consumatorului, ambele părți pot, fără a înceta contractul, să solicite ca valoarea chiriei să fie stabilită în funcție de media pieței chiriilor, adică valoarea chiriei pentru locuințe similare cu cerințe contractuale similare la momentul respectiv, ref. Legea proprietarilor și a chiriașilor § 4-3.

5. DEPOZIT / GARANȚIE

*Locatorul va plăti toate costurile aferente deschiderii unui cont de depozit.
Depozitul/garanția maximă permisă este în valoare de 6 luni de chirie.*

- Locatarul va depune suma de (NOK):
în (numărul de cont):

- Locatarul va pune la dispoziție o garanție de (NOK):
Certificat de garanție (addendum) emis de:

6. SUBÎNCHIRIERE/TRANSFERUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Locatarul nu poate subînchiria sau nu poate transfera în nici un alt mod concret utilizarea locuinței către o terță parte, fără aprobarea proprietarului. Acest lucru se aplică și în cazul adăugării de membri noi în gospodărie. Acest articol aplică sub rezerva nespecificării în

contract a unei alte clauze sau a prezenței unei prevederi ineluctabile din Legea proprietarilor și a chiriașilor.

7. REGULILE LOCUINȚEI

i *Locatarul va trata locuința cu grija și atenția cuvenită și în orice altă formă conformă cu contractul de închiriere. Locatarul trebuie să respecte regulile comune ale locuinței și solicitările rezonabile din partea Locatorului.*

Animalele de companie sunt permise?

Da

Nu

Este permis fumatul în interior?

Da

Nu

Alte mențiuni speciale

Specificați:

.....
.....
.....

8. RESPONSABILITĂȚILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile Locatorului:

Locatorul este obligat să pună locuința la dispoziția Locatarului în conformitate cu acest contract, pe toată durata de valabilitate a acestuia. Locatorul are datoria de a păstra locuința și imobilul în general în condițiile prevăzute de contractul de închiriere și preceptele stabilite în Legea proprietarilor și a chiriașilor.

În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește atribuțiile, Locatarul poate apela la drepturile prevăzute în Legea proprietarilor și a chiriașilor capitolul 2 și § 5-7. Locatarul nu poate cere despăgubiri pentru pierderile indirecte, așa cum se menționează în § 2-14 al doilea paragraf.

În cazul în care locuința nu se află în condițiile stabilite prin contractul Locatorului sau prin condițiile stabilite în Legea proprietarilor și a chiriașilor, Locatarul trebuie să anunțe Locatorul într-un interval de timp rezonabil după descoperirea viciilor. Dacă nu se raportează nimic, Locatarul își pierde dreptul de a invoca viciile. Acest lucru nu se aplică în cazul în care Locatorul a acționat cu neglijență gravă sau contrar probității și bunei-credințe.

Obligațiile Locatarului:

Locatarul este obligat să întrețină încuietorile, robinetele, toaleta, prizele și întrerupătoarele electrice, rezervorul de apă caldă, aparatele și bunurile care nu sunt accesorii permanente ale imobilului. Locatarul este obligat și să efectueze controalele necesare, să schimbe bateriile, să testeze detectoarele de fum și stingătoarele de incendiu. Dacă întreținerea este mai costisitoare decât valoarea chiriei, responsabilitatea este transmisă Locatorului.

Locatarul nu poate modifica locuința sau imobilul în general, fără aprobarea expresă a Locatorului.

În cazul în care Locatarul descoperă defecțiuni ale locuinței care necesită atenția imediată, trebuie să anunțe Locatorul cu celeritate. Pentru orice alte defecțiuni, Locatarul trebuie să anunțe Locatorul cât mai curând posibil.

Locatarul trebuie să aibă în permanență o asigurare standard pentru conținut și bunuri mobile. Locatorul poate solicita să vadă polița de asigurare.

9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Reziliere:

Rezilierea trebuie făcută în scris.

Termenele de reziliere sunt specificate în contractul de închiriere. Dacă contractul depășește datele stabilite (în contractul de închiriere), Locatorul are dreptul de a rezilia contractul. În cazul în care contractul depășește datele stabilite (în contractul de închiriere) și are ca obiect un dormitor sau locuința proprie, Locatorul are dreptul de a rezilia în termenul stabilit în contract.

Locatorul trebuie să prezinte o justă cauză pentru a rezilia contractul.

Vizionări:

Locatarul trebuie să permită accesul Locatorului pentru a efectua vizionări cu potențiali chiriași sau cumpărători în ultimele 3 luni de valabilitate a închirierii, cu excepția cazului în care se specifică și se convine altfel.

Predarea locuinței:

La eliberarea locuinței, Locatarul va preda locuința și, eventual, inventarul, într-o stare bună. Locuința trebuie predată în aceeași stare în care a fost la momentul asumării închirierii, cu excepția uzurii normale datorată utilizării obișnuite și a vechimii.

Locatarul este responsabil pentru curățarea temeinică a locuinței, inclusiv a podelelor, pereților, dulapurilor, aparatelor și a inventarului disponibil.

Locatarul va preda (un număr de): chei.

Dacă nu se predau toate cheile, Locatarul va suporta costurile necesare pentru înlocuirea încuietorilor.

Locuința se consideră predată atunci când a fost curățată și se află aceeași stare în care se afla la începutul închirierii, iar cheile sunt predate.

Dacă locuința se află într-o stare mai proastă decât cea ce se stipulează în contractul de închiriere, Locatorul poate solicita ca valoarea cheltuielilor necesare să fie suportată de Locatar.

10. EVACUARE ȘI CAZURI SPECIALE DE EXECUTARE

Locatarul ia la cunoștință faptul că, în conformitate cu Legea Executării § 4-18, pot fi declanșate procedurile de evacuare (rezilierea forțată) dacă chiria nu este plătită în termen de 14 zile de la o notificare scrisă (Tvangsfullbyrdelsesloven Norvegiană § 4-18). Notificarea poate fi trimisă cel mai devreme la data scadenței, cf. Legii Executării § 13-2 secțiunea 3 (a). Notificarea va preciza faptul că vor fi declanșate procedurile de evacuare în cazul în care solicitarea nu este onorată și că evacuarea poate fi evitată prin plata integrală a chiriei, plus a oricăror alte dobânzi datorate, înainte ca evacuarea să aibă loc.

Locatarul ia la cunoștință faptul că procedurile de evacuare pot fi declanșate și după expirarea perioadei de închiriere, c.f. Legii Executării § 13-2 secțiunea 3 (b). (§ 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven).

În cazul în care Locatorul suspendă contractul de închiriere din cauza unei sume substanțiale neplătite, Locatarul va fi responsabil pentru orice pierderi suferite de Locator prin neînchiriere.

11. SEMNĂTURI

Data și orașul:

Semnătura

Locatorului:

Semnătura

Locatarului: