



FRONTUL COMUN
PENTRU DREPTUL
LA LOCUIRE

De ce trebuie să ne cunoaștem drepturile în calitate de chiriași?

Locuirea este un drept fundamental: fără un adăpost sigur, accesul la celelalte drepturi - sănătate, educație, muncă - devine extrem de dificil sau imposibil. Dreptul la locuire este recunoscut de tratate internaționale la care România este parte, însă în practică, locuințele sunt tratate mai degrabă ca bunuri de piață decât ca necesități de bază. Fără protecție adecvată pentru chiriași și politici publice care să asigure accesul la locuințe accesibile, acest drept rămâne doar teoretic.

Cunoașterea legilor devine un instrument esențial pentru protecția chiriașilor. Fără o înțelegere clară a drepturilor lor, chiriașii sunt vulnerabili în fața abuzurilor, fie că este vorba de creșteri arbitrare ale chiriei, rețineri nejustificate ale garanției sau evacuări ilegale.

În România, contractul de închiriere este principala formă de protecție juridică a chiriașilor. Cu toate acestea, în practică, se închiriază fără contract, sau clauzele sunt redactate în favoarea proprietarilor.

Mai mult decât atât, în absența unei reglementări clare a pieței chiriilor și a unui control real din partea statului, chiriașii sunt cei care trebuie să se apere singuri. Cunoașterea drepturilor oferă o bază pentru negocierea contractului, pentru contestarea unor clauze abuzive și pentru apelarea la instituțiile responsabile atunci când proprietarii nu respectă legea.

În plus, cunoașterea legii ajută și la formarea unor comunități de chiriași, care pot lupta împotriva abuzurilor la un nivel colectiv. În multe țări europene există sindicate ale chiriașilor care negociază cu autoritățile și

cu proprietarii pentru a obține condiții mai bune. În România, astfel de inițiative sunt abia la început, dar ele nu pot funcționa fără oameni informați, care știu ce drepturi au și cum să le ceară.

Cum funcționează legile în România?

Legile sunt prezentate ca un sistem neutru de reguli care organizează societatea, o încercare de sistematizare a modului în care ne raportăm la diferite aspecte din viața noastră, pe care le transformă în „instituții” juridice. Statul le prezintă ca fiind obiective și universale, dar ele favorizează anumite grupuri în detrimentul altora, reflectă și mențin structuri de putere.

Legile din România sunt organizate într-un sistem ierarhic, în care, teoretic, Constituția este legea fundamentală care stabilește principiile pe care statul funcționează. Importanța Constituției este că funcționează ca model de referință pentru celelalte tipuri de legi, inferior ierarhice.

Sub Constituție avem mii de legi, ordonanțe și hotărâri de guvern, care pot fi schimbate frecvent. Deși există mii de legi, fiecare abordând anumite probleme specifice, există și anumite conglomerate de legi, numite coduri (Civil, Penal, Fiscal etc.), care au apărut pentru a simplifica procesul de cunoaștere a legii și pentru a fi mai simplu de căutat informațiile de interes, fiindcă legea, cel puțin în mod ideal, nu trebuie să se adreseze doar specialiștilor, ci tuturor.

Ce este Codul Civil?

Codul Civil reglementează relațiile între persoane, sau între persoane și bunurile acestora. Acesta stabilește reguli pentru contracte, moșteniri, datorii și alte aspecte ale vieții civile.

În contextul locuirii, el stabilește regulile pentru contractele de închiriere, drepturile și obligațiile chiriașilor și ale proprietarilor.

Ce este Codul Penal?

Codul Penal stabilește ce fapte sunt considerate infracțiuni și ce pedepse se aplică. Include infracțiuni precum furtul, înșelăciunea, etc.

Pentru chiriași, este important de știut că există pedepse pentru proprietarii care intră în locuință fără acordul lor. De exemplu, violarea de domiciliu este o infracțiune și, în teorie, dacă un proprietar intră în locuință fără acordul chiriașilor, poate fi sancționat.

Legile sunt de cele mai multe ori structurate, în funcție de complexitate. Cele mai lungi sunt organizate în **Titluri, Capitoale și Secțiuni**, ceea ce ajută la navigarea prin text.

În interiorul acestora găsim **articole**, care sunt unitățile de bază ale oricărei legi. Un articol poate conține unul sau mai multe **alineate**, numerotate cu (1), (2), (3) etc. **Alineatele sunt esențiale**, deoarece oferă detalii și excepții care pot schimba complet înțelesul unui articol.

Dacă vrei să folosești un articol de lege într-o discuție oficială sau într-o reclamație, trebuie să îl citezi corect. De exemplu:

- „Conform **art. 1243 din Codul Civil**, proprietarul **nu** poate modifica unilateral contractul de închiriere.”

Folosirea corectă a acestor referințe arată că îți cunoști drepturile și îți oferă credibilitate în fața autorităților, proprietarilor sau instanțelor.

Unde găsim textele de lege? Cum căutăm?

Căutarea unei legi nu este complicată dacă știi ce să cauți și unde. Cel mai simplu mod de a găsi un text de lege este să folosești Google. Poți introduce numele exact al legii sau doar un subiect de interes, iar apoi să accesezi rezultatele relevante, de preferat cele care duc către **portalul legislativ oficial al Ministerului Justiției (legislatie.just.ro)**.

Fiecare lege are un **număr, un an de adoptare și un titlu**. De exemplu, **Codul Civil** poate fi găsit și sub forma **Legea nr. 287/2009**.

Drepturile chiriașilor în România

Din păcate, sistemul juridic din RO pleacă de la premisa că proprietatea privată este mai importantă decât dreptul la locuire. Chiriașii depind în mare măsură de voința proprietarilor, iar statul intervine foarte puțin pentru a echilibra această relație. Spre deosebire de alte țări europene unde există reglementări clare privind stabilitatea contractelor de închiriere și limitarea abuzurilor, în România chiriașii sunt adesea nevoiți să accepte condiții dificile de locuire, prețuri exagerate și incertitudine.

Totodată, drepturile chiriașilor nu sunt explicit denumite astfel. Tocmai pentru că se pune atât de mult accent pe ideea de proprietate privată și pe contractele ce o înconjoară, drepturile noastre se găsesc în secțiunea *contractelor de închiriere* din Codul Civil.

Închirierea locuinței conform Codului se numește și „locațiune”, iar în acest contract de locațiune, locatar este chiriașul, iar locator este proprietarul.

Articolul 1.777 din Codul Civil

Definiție

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită **locator**, se obligă să asigure celeilalte părți, numite **locatar**, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui **preț**, denumit chirie.

Existența contractului este principala *formă de protecție pentru chiriaș*.

Articolul 1.781 din Codul Civil

Încheierea contractului de locațiune

Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.

Nu trebuie încheiat într-o anumită formă cerută de lege (spre ex. la notar), ci este valabil prin simpla semnătură a părților.

Articolul 1.798

Caracterul executoriu

Contractele de locațiune **încheiate prin înscris sub semnătură privată (adică fără autentificarea din partea unui notar - contract redactat fie de mână, fie la calculator, de cele două părți)** care au fost înregistrate la **organele fiscale**, precum și cele încheiate în formă autentică constituie **titluri executorii** pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

Din acest articol putem deduce că un contract de locațiune poate fi totuși încheiat în formă autentică (la notar) și totodată **trebuie** înregistrat la autoritățile fiscale (ANAF). Înregistrarea contractului la ANAF este o obligație **pentru proprietar, nu și pentru chiriaș**. **Neînregistrarea** nu afectează validitatea contractului sau a însăși locațiunii, iar chiriașul beneficiază de toate drepturile sale prin contract.

Un contract autentificat la notar, sau cel înregistrat la ANAF are putere de **titlu executoriu**, însemnând că pentru neplata chiriei, sau pentru evacuare, proprietarul nu va mai trebui să se adreseze instanței de judecată pentru a obține o hotărâre, ci va putea merge direct la executorul judecătoresc.



Neînregistrarea la ANAF a contractului din partea proprietarului poate să fie un punct puternic de protecție al chiriașilor în cazul în care se comit abuzuri. Prin neînregistrare, se comite fapta penală conform Legii 241/2005. Chiriașul are dreptul de a cere proprietarului să îi ofere dovada înregistrării contractului. În caz contrar, chiriașul poate depune plângere penală împotriva acestuia.

Articolul 9

(1) Constituie infracțiuni de evaziune fiscală și se pedepsesc cu închisoare de la 3 la 10 ani și interzicerea unor drepturi sau cu amendă următoarele fapte săvârșite în scopul sustragerii de la îndeplinirea obligațiilor fiscale:

a) ascunderea bunului ori a sursei impozabile sau taxabile;

Cum funcționează negocierea unui contract?

Contractele de locațiune sunt formate dintr-o parte rigidă, componente stabilite în Codul Civil de la care părțile nu se pot abate, cât și o parte flexibilă, deschisă negocierii între chiriaș și proprietar. Contractul poate include și lucruri care nu sunt reglementate de lege. Spre exemplu, **poate** fi inclusă obligația proprietarului de a efectua toate tipurile de reparații survenite în timpul chiriei. Sau, se poate întocmi un inventar de predare cu bunurile aflate în apartament la momentul chiriei și cu starea în care se aflau.

Orice clauză inclusă într-un contract care nu respectă minimele impuse de lege este nulă și nu produce efecte decât în limitele în care permite legea.

Art. 1255 din Codul Civil

Nulitatea parțială

(1) **Clauzele contrare legii**, ordinii publice sau bunelor moravuri și care nu sunt considerate nescrise **atrag nulitatea contractului în întregul său numai dacă sunt, prin natura lor, esențiale** sau dacă, în lipsa acestora, **contractul nu s-ar fi încheiat**.

(2) În cazul în care **contractul este menținut în parte, clauzele nule sunt înlocuite de drept cu dispozițiile legale aplicabile**.

Articolul 1.826

Clauze nescrise

Este considerată **nescrisă** orice clauză în temeiul căreia:

a) chiriașul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurător impus de locator;

b) se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

c) chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator;

d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

Contractul se formează pe baza unui acord de voințe comun. Semnătura chiriașilor într-un contract reprezintă faptul că și-a dat acordul cu privire la toate clauzele prevăzute în acesta. Tocmai de aceea, **proprietarul nu poate modifica unilateral contractul de locațiune, precum nici chiriașul nu o poate face**. Orice modificare, inclusiv a prețului chiriei, trebuie să fie făcută prin acordul ambelor părți. În timpul desfășurării contractului, se face prin act adițional. În cazul expirării contractului, se face prin semnarea unui nou contract.

Art 1243 din Codul Civil

Modificarea contractului

Dacă prin lege nu se prevede altfel, **orice modificare a contractului este supusă condițiilor de formă cerute de lege pentru încheierea sa**.



Totodată, cum am menționat anterior, la redactarea contractului poate fi inclus și un proces verbal de predare-primire care nu este obligatoriu prin lege, dar pe care recomandăm să insistați să îl includeți. Acesta conține date detaliate sau imagini din locuință, despre obiectele existente, bunurilor și a instalațiilor, a camerelor, etc. Procesul-verbal trebuie semnat de ambele părți. În plus, păstrarea de cât mai multe dovezi foto și video de la preluarea locuinței este preferată, pentru a vă putea proteja de pretențiile proprietarilor la predarea locuinței.

Tot mai mulți proprietari abuzează de păstrarea depozitului de garanție la finalul contractului.

Garanția este o sumă de bani, de obicei reprezentând valoarea chiriei pe o lună, care are rolul de a acoperi **eventuale** deteriorări ale imobilului, mobilierului sau dotărilor apartamentului din culpa chiriașilor, altele decât uzura normală.

Din nou, depozitul de garanție nu există nicăieri în lege. Tocmai de aceea, din perspectiva noastră, dacă proprietarul obligă la plata acestuia fără să îl fi menționat drept clauză contractuală, comite un abuz! Considerăm că pentru a putea fi reținută această sumă, trebuie menționată în contract valoarea ei, cheltuielile eventuale pe care le-ar putea acoperi, în detaliu, cât și modalitățile și condițiile de restituire.



Recomandăm să insistați ca garanția să fie prevăzută explicit și detaliat în contract, să păstrați cât mai multe dovezi, foto-video cu starea bunurilor și a locuinței, dovada plății, mesaje ale proprietarilor în legătură cu depozitul de garanție, etc.

Obligațiile proprietarului într-un contract de locațiune.

Articolul 1.786 Cod Civil

Obligațiile principale ale locatorului (proprietarului) Locatorul (**proprietarul**) este ținut, chiar fără vreo stipulație expresă:

- a) să **predea locatorului bunul** dat în locațiune;
- b) să mențină bunul în **stare corespunzătoare de folosință** pe toată durata locațiunii;
- c) să **asigure locatorului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii**.

Articolul 1.790 Cod Civil

Garanția contra viciilor

- (1) Locatorul **garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui**, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.
- (2) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat în condițiile art. 1.690 alin. (3). Locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Articolul 1.791 Cod Civil

Efectele garanției contra viciilor

- (1) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el poate rezilia contractul, în condițiile legii.
- (2) Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

Ce obligații le revin chiriașilor?

Articolul 1.796 Cod Civil

Obligațiile principale

Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) să **plătească chiria** în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) să folosească bunul cu **prudență și diligență**;
- d) să **restituească bunul** la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.

Dreptul la liniștită folosință

Articolul 1.789 Cod Civil

Asigurarea folosinței

Locatorul (proprietarul) este obligat să întreprindă **tot ceea ce este necesar** pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

Articolul 1.804 Cod Civil

Obligația de a permite examinarea bunului

Locatarul este obligat să **permită** examinarea bunului de către locator **la intervale de timp rezonabile** în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, **fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.**

Art. 1804 reprezintă o limitare a dreptului prevăzut la art. 1789, acela de a nu diminua sau stânjeni folosința bunului de către chiriaș. O justificare a proprietarului de a intra în locuința chiriașilor ar fi în scopul conservării și protejării imobilului (conductă spartă, scurgeri de gaz, sau alte probleme urgente). Totodată, mai există ipoteza vizitelor în cazul în care apartamentul a fost pus spre vânzare. Totuși, legea folosește expresia de „este obligat să **PERMITĂ**”, tocmai pentru că proprietarul trebuie să **solicite** accesul în imobil pentru scopurile prevăzute la 1804.



În alte condiții, orice vizită și prezența la usa imobilului se consideră un deranj al chiriașilor, iar acesta poate solicita și rezilierea contractului de locațiune și plata de daune de la proprietar. **Nu** îi este permis proprietarului unui imobil să intre în imobilul pe care l-a oferit spre închiriere, **fără acordul chiriașilor.** Dacă proprietarul folosește o cheie-dubură, sau intră în imobil prin alte mijloace, fără voia chiriașilor (violență, administrări), săvârșește infracțiunea de violare de domiciliu, pedepsită cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda. Totodată, refuzul proprietarului de a părăsi imobilul, la rugămințile chiriașilor reprezintă tot săvârșirea infracțiunii de violare de domiciliu.

Art. 224 din Codul Penal

Violarea de domiciliu

(1) **Pătrunderea fără drept**, în orice mod, într-o locuință, încăpere, dependință sau loc împrejmuit

ținând de acestea, **fără consimțământul persoanei** care le folosește, **ori refuzul de a le părăsi** la cererea acesteia se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.

(3) Acțiunea penală se pune în mișcare la plângerea prealabilă a persoanei vătămate.

Cui revine obligația reparațiilor în locuință?

Articolul 1.788 Cod Civil

Sarcina reparațiilor

(1) **Locatorul (proprietarul)** este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt **necesare** pentru a menține bunul **în stare corespunzătoare de întrebuințare** pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite potrivit art. 1.799.

(2) Sunt în sarcina **locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.**

Articolul 1.801 Cod Civil

Înștiințarea locatorului despre nevoia de reparații

Locatarul (chiriașul) este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, **să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.**

Articolul 1.802 Cod Civil

Reparațiile locative

În lipsă de stipulație contrară, reparațiile de **întreținere curentă** sunt în sarcina **locatarului.**

Articolul 1.803 Cod Civil

Lipsa de folosință în caz de reparații urgente

(1) Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații.

(2) Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

(3) Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

Chiriașul poate cere repararea/înlocuirea oricăror elemente esențiale ale imobilului

închiria, de obicei cheltuieli mari: instalații electrice, sanitare, termice, mobilier, aparate electrocasnice, sanitare, termice, mobilier, aparate electrocasnice, tâmplărie, etc, astfel încât imobilul să aibă același grad de utilizare ca la începutul contractului.

Totuși, chiriașul poate fi obligat la plata unora dintre aceste reparații dacă motivul degradării lor au fost din culpa acestora (a nu se înțelege uzura care a apărut din folosirea treptată și normală a bunurilor, ci mai degrabă fiind vorba de accidente sau folosire defectuoasă). Astfel, responsabilitățile reparațiilor depind de natura bunului cât și de cauza defectiunii.

În sarcina chiriașilor revin totuși cheltuielile de întreținere curentă, de obicei mici, precum schimbul becurilor, a broaștei de la ușă.



În contract pot fi clarificate ce tipuri de cheltuieli revin cui, cu exemple relevante. Totodată, în contract clauzele se pot abate de la obligațiile standard din lege, astfel încât anumite cheltuieli care sunt responsabilitatea chiriașilor să devină cea a proprietarilor. Foarte importantă este citirea contractului și a tuturor cauzelor și renegocierea acestuia în cazul în care este disproporționat pentru chiriași.

Ce modificări putem face în apartament?

Legea nu este foarte explicită. Tocmai de aceea, modificările permise rămân fie să fie menționate în contract, sau sunt la mica înțelegere. În principiu, contractul de închiriere ne dă dreptul la posesia imobilului, deci putem să-l folosim cu drepturi depline în limitele contractului, deci putem amenaja apartamentul cum dorim.

Recomandăm anunțarea proprietarului înainte de modificări sau eventual clarificarea problematicei la semnarea contractului și renegocierea în acest sens.

Totuși, Codul Civil menționează obligația chiriașilor de a preda bunul „în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii”. În funcție de tipul modificărilor, dacă se poate dovedi că s-a adus un prejudiciu proprietarului prin acestea, poate cere rezilierea contractului (dacă modificările sunt grave), sau plata unor daune.

Art. 1800

Schimbarea formei ori destinației bunului. Folosirea abuzivă

Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl **prejudiciază** pe locator, acesta din urmă **poate** cere **daune-interese** și, după caz, rezilierea contractului.

Există două tipuri de contracte, pe durată determinată și pe durată nedeterminată

Cele pe durată determinată au un termen prevăzut în contract la care vor expira. Cele pe durată nedeterminată nu au un astfel de termen. Totodată, se poate prezuma că atunci când un contract s-a încheiat fără specificarea duratei și nici nu s-a convenit altfel, că închirierea va fi pe durată nedeterminată.

Cum încetează contractele?

Contractele pe durată determinată se sting, de obicei, prin atingere la termen (**expirare**).

Articolul 1.809

Expirarea termenului

(1) Contractul de locațiune **încetează de drept la expirarea termenului** convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, **fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.**

Articolul 1.810

Tacita relocațiune

(1) **Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor.**

(2) Noua locațiune va fi însă pe durată **nedeterminată**, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel.

Contractele pe durată nedeterminată se sting, de obicei, prin **denunțare unilaterală** a uneia dintre părți (fie chiriaș sau proprietar).

Articolul 1.816 Cod Civil

Denunțarea contractului

(1) Dacă locațiunea **a fost făcută fără determinarea duratei**, oricare dintre părți poate denunța contractul prin **notificare**.

(2) Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe nu produce efecte decât de la împlinirea aceluși termen.

Articolul 1.824 Cod Civil

Închirierea făcută fără determinarea duratei

(1) Atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, **chiriașul** poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1), locatorul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care **nu poate fi mai mic de:**

a) **60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare;**

b) **15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.**

În acest caz, proprietarul poate denunța unilateral contractul cu un termen de preaviz

de **minimum 60 de zile**. (deci poate fi și un termen mai mare). Și chiriașul poate cere denunțarea unilaterală (încetarea contractului) în termenul „care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.”

Și contractele pe durată determinată pot înceta totuși prin denunțare unilaterală (adică la cererea părților). Chiriașul poate denunța unilateral cu un termen de minimum 60 de zile care nu poate fi micșorat sau mărit prin contract.



Totuși, diferența importantă este că proprietarul NU are dreptul de a cere încetarea unui contract pe durată determinată (nefiind vorba despre motive precum neplata chiriei, fiindcă atunci vorbim despre **reziliere**), decât dacă acest drept a fost menționat în contract. Dar chiar și atunci, acesta trebuie să facă dovada că denunțarea s-a făcut „în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale”, respectând termenul de minimum 60 de zile.

Articolul 1.825

Denunțarea închirierii încheiate pe durată determinată

(1) Dacă închirierea este pe durată determinată, **locatarul** poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

(2) În cazul în care închirierea este pe durată determinată, iar în contract s-a prevăzut că locatorul poate denunța unilateral contractul în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale, acestei denunțări i se aplică termenul de preaviz prevăzut la art. 1.824 alin. (2).

De reținut este faptul că aceste denunțări reprezintă simple notificări **în scris**, pe whatsapp, pe e-mail.

Ce se poate întâmpla în caz de neplată a chiriei sau nerespectării altor obligații?

Articolul 1.817

Rezilierea locațiunii

Atunci când, **fără justificare**, una dintre părțile contractului de locațiune **nu își execută obligațiile născute din acest contract**, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, **cu daune-interese, dacă este cazul**, potrivit legii

Atunci când vorbim de nerespectarea obligațiilor contractuale, există și ipoteza în care contractul încetează prin **reziliere**. Diferența importantă între denunțare și reziliere este faptul că cea din urmă poate fi cerută doar în instanța de judecată. Pe baza situației de fapt (cât de grave sunt încălcările, cât de repetate sunt), instanța **POATE** dispune rezilierea contractului. Rezilierii nu i se impune un termen, dar, în orice caz, procesele durează o perioadă îndelungată.

În caz de neplată a cheltuielilor de întreținere, nefiind o chestiune direct contractuală (ci mai degrabă legată de legătura proprietarului cu asociația de proprietari și furnizorii de servicii), proprietarul va fi cel care trebuie să plătească cheltuielile, dar mai apoi va putea cere în fața instanțelor judecătorești contravaloarea achitată.

Ce se întâmplă dacă apartamentul este vândut?

Articolul 1.812

Încetarea locațiunii în caz de înstrăinare

(1) **Dacă părțile convin astfel**, locațiunea încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune.

(2) Cu toate acestea, locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului chiar și după ce locatarului i s-a notificat înstrăinarea, pentru un termen de două ori mai mare decât cel care s-ar fi aplicat notificării

denunțării contractului, conform prevederilor art. 1.816 alin. (2).

(3) Locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea prevederilor alin. (2) nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.

Există riscul de a fi evacuat?

Dacă contractul tău de închiriere este înregistrat la ANAF sau dacă a fost încheiat la notar și a încetat (fie prin **expirare**, fie prin ajungerea la termenul oferit prin **denunțare** unilaterală, fie prin **reziliere**), atunci proprietarul se poate adresa direct unui executor judecătoresc pentru a începe procedura de evacuare.

Dacă contractul a fost redactat de mână sau la calculator, fără autentificare notarială și fără să fi fost înregistrat la ANAF, atunci nu poți fi evacuat fără o hotărâre judecătorească.

Dacă un contract expiră (deci este cu durată determinată) atunci proprietarul pentru a iniția procedura evacuării trebuie să îl notifice pe chiriaș **în scris și prin executor judecătoresc**, că are la dispoziție **30 de zile** de la data comunicării să evacueze imobilul. După ce trec cele 30 de zile, proprietarul va trebui să se adreseze instanței de judecată pentru a obține o hotărâre judecătorească de evacuare.

În cazul contractului pe durată nedeterminată, denunțarea echivalează și unei notificări. Astfel, după ce trec cele (minimum) 60 de zile, proprietarul va trebui să meargă în instanță.



Dacă contractul tău (neautentificat la notar și neînregistrat la ANAF) a încetat iar proprietarul face presiuni pentru a părăsi locuința atunci comite un abuz! Simpla

plecare din locuință (la facultate, la muncă, la magazin), fără a-ți lua lucrurile din apartament nu echivalează unei părăsiri voluntare. Astfel, dacă proprietarul în perioada în care nu ești acasă schimbă yala ușii pentru a nu mai putea intra în imobil atunci săvârșește aceeași faptă de violare de domiciliu despre care am vorbit anterior.

Procesele de evacuare durează între două săptămâni și câteva luni. La finalul acestora cheltuielile de judecată și de executare vor fi suportate de chiriașul evacuat. Chiar dacă ai o situație dificilă, un proces de evacuare te poate împovăra cu și mai multe cheltuieli, de aceea este riscant să aștepți totuși să fii evacuatx.

Măsuri de protecție împotriva abuzurilor proprietarilor

1. În primul rând, cunoaște-ți drepturile și invocă articolele relevante din lege!
2. Caută neapărat să închiriezi cu contract, astfel, poți avea o protecție clară și o dovadă pentru a merge în instanță în cazul unor abuzuri majore ale proprietarilor.
3. Dacă intenționezi să închei un contract, citește-l și observă dacă include clauze abuzive.
4. La încheiere, poți renegocia majoritatea clauzelor și chiar introduce clauze noi.
5. Păstrează cât mai multe dovezi, atât cu starea apartamentului la momentul intrării în spațiu, cât și dovezi de plată, extrase de cont, mesaje în scris

cu proprietarul. Încearcă să comunici cât mai mult în scris pentru a avea apoi dovezi împotriva abuzurilor.

6. Nu te lăsa intimidatx! Invocă-ți drepturile și cheamă-ți prietenx pentru a face față abuzurilor proprietarilor. În cazul în care vrea să intre inopinat în locuință, fără să îți fi cerut acordul înainte, cheamă poliția! Proprietarul care încearcă să intre, a intrat sau refuză să părăsească imobilul săvârșește fapta de violare de domiciliu!
7. Folosește-te de informația că proprietarul care nu a înregistrat contractul la ANAF pentru a combate pretențiile exagerate ale acestora. Amintește-le că le poți face plângere penală pentru evaziune fiscală! NU reprezintă o amenințare conform Codului Penal.
8. Nu face reparațiile necesare? Notifică-l în scris și reamintește-i obligațiile legale (**art. 1788-1791 Cod Civil**). Dacă refuză, poți cere o reducere a chiriei sau îl poți da în judecată.
9. Nu-ți fie frică să întrebi la nevoie o asociație care se ocupă cu probleme juridice sau pe un forum precum avocatnet.ro. Dacă ți s-a făcut o nedreptate mare printr-un abuz al proprietarului nu ezita să îl dai în judecată! Conform legii, dacă în cererea de judecată explici situația în limbaj obișnuit, judecătorul este obligat să identifice pe baza ei drepturile care ți-au fost încălcate! Pentru probleme simple, dacă ai fost ajutat de cineva cu experiență la redactarea cererii de chemare în judecată, nu ai avea nevoie de avocat.

Nu uita!

Proprietarii nu pot sub nicio condiție să refuze contractarea cu anumite persoane pe criterii de „rasă, naționalitate, etnie, limbă, religie, categorie socială, convingeri, sex, orientare sexuală, vârstă, dizabilitate, boală cronică necontagioasă, infectare HIV, apartenență la o categorie defavorizată, precum și orice alt criteriu care are ca scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a drepturilor omului și a libertăților fundamentale sau a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social și cultural sau în orice alte domenii ale vieții publice.” (potrivit art. 2 din Ordonanța de guvern 137/2000).

Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire (FCDL) este o inițiativă a oamenilor al căror drept la locuire este pus în pericol sau încălcat.

Inițiat de un grup de persoane evacuate și amenințate cu evacuarea în București, alături de rude ale acestora, prieteni, activiști, artiști, ong-iști, FCDL se constituie ca o platformă de activism local la nivel național. Ne adresăm în primul rând evacuaților, dar și oamenilor neafecțați de evacuări care susțin dreptul la o locuință decentă, organizațiilor civice, grupurilor politice independente, dar și mass-media, decidenților politici, autorităților locale și centrale.

Oameni din medii variate, răspândiți la țară sau oraș sunt afectați constant de încălcarea dreptului fundamental la locuire. Fie că este o companie de dezvoltare imobiliară ce pătrunde în cartier pentru a crește prețurile caselor și chiriilor, fie că este o primărie ce nu acordă sprijinul cuvenit unor familii vulnerabile, fie că este un consiliu local ce decide izolarea unei comunități pe baza etniei, vedem peste tot cazuri de abuz și opresiune desfășurate în numele profitului și al puterii.

Credem că o schimbare reală poate veni doar prin solidaritate și auto-organizare. De aceea FCDL este o inițiativă ce are două scopuri principale.

- 1. ÎNLESNIREA ORGANIZĂRII OAMENILOR ÎN FAȚA DREPTURILOR LOR LOCATIVE**
- 2. ADUCEREA PE AGENDA PUBLICĂ A MASS-MEDIEI ȘI A AUTORITĂȚILOR A ACESTOR PROBLEME.**

www.frontulcomun.ro

FB: FrontulComun

IG: @fcdl_dreptullalocuire