



Contractul de locatiune (inchiriere), arma in razboiul chirilor Tot mai multi romani aleg calea chirilor, achizitionarea unei locuinte proprii fiind doar un vis frumos, dar pe care doar o mica parte din ei au reusit sa-l transforme in realitate. Protagonistii contractului de inchiriere sunt cele doua persoane care se angajeaza prin semnarea acestuia sa puna la dispozitie un anumit bun, mobil sau imobil, spre a fi utilizat de catre un altul. Fiind un contract bilateral, fiecare parte implicata, atat locatorul (cel care pune la dispozitie bunul), cat si locatarul (beneficiarul direct), avand drepturi si obligatii, asa cum este prevazut in orice contract clasic. Inchirierea se realizeaza sub imperiul unor conditii, acest lucru fiind necesar pentru a proiecta legal durata, modalitatea de plata sau alte prestatii care pot fi personalizate in functie de necesitatile celor implicati. Daca ai de gand sa inchiriezi o proprietate care ti-a facut cu ochiul, afla ca iti revin destul de multe obligatii, asa ca ar trebui sa iti protejezi bunul inchiriat mai ceva ca pe un ou Faberge. Atentie, tot tu vei fi raspunzator de pagubele produse chiar daca un membru al familiei tale sau un prieten "are grija" sa sparga un geam sau sa strice mobila! Pretul pe care tu, ca locatar, va trebui sa-l platesti pentru folosinta bunului este binecunoscuta chirie, adica suma direct proportionala cu facilitatile obtinute si care se achita fie global, fie pe unitati de timp stabilite cu locatorul.

Obligatii de locator

In momentul in care intra in vigoare contractul de locatiune, locatorul - adica persoana care pune la dispozitie bunul care urmeaza a fi inchiriat - trebuie sa asigure locatarului folosinta bunului pe toata durata contractului, sa ii garanteze protejarea si reparatia acestuia si sa-l asigure ca terti sau alti factori nu il vor deranja pe parcursul derularii contractului. Mai pe intelesul tuturor, chirasul nu trebuie deranjat sau batut la cap de vecini care au o problema cu proprietarul si nu trebuie confrunte cu probleme care nu il implica in mod direct.

Chirasul raufacator

De cate ori nu ati auzit de probleme cu care se confrunta majoritatea celor care au un chiras sub acoperis? Mobila distrusa, casa vandalizata, facturi neachitate, toate aceste insiruii fac nucleul problemelor arhicunoscute. Imposibilitatea de a trage la raspundere pe chirasii raufacatori vine din lipsa unui contract de inchiriere, care trebuie expus autoritatilor, semnat si parafat de catre un reprezentant legal, pentru a exprima autenticitatea acestuia si pentru a pune in practica eventualele masuri corectoare. In caz contrar, neplata impozitului pe chirii constituie infractiune de evaziune fiscala, la care se adauga si mofturile chirasilor, mai ales sicanele acestora, prevalandu-se de la achitarea unor facturi si pana la sustragerea unor bunuri sau neplata chiriei.

N-ai contract, nu scapi usor de chiras

Totodata, in lipsa unui contract, proprietarului ii va fi foarte greu sa evacueze un chiras, asa ca,

din diferite motive, il poate avea pe cap mult si bine. In general, proprietarii apeleaza la actiunea in evacuare a chirasului, pentru care este perceputa o taxa de timbru fixa, insa practica instantelor de judecata este aceea de a respinge astfel de actiuni, sugerand ca actiune corecta cea de revendicare, adica intrarea in posesie a bunului propriu detinut in mod abuziv de catre o alta persoana. Problematika pe care o ridica aceasta actiune tine de taxa care trebuie achitata de proprietar, aceasta fiind calculata in functie de valoarea bunului. Sarcinile chirasului In atributiile chirasului intra protejarea bunului asa cum a fost predat de catre proprietar, folosirea conform destinatiei sale, plata chiriei convenite si, mai ales, restituirea bunului in momentul in care contractul a expirat, trecand peste atasamentul emotional greu de ascuns. Chiar daca legea locatiunii a fost destul de inconsecventa in ultimii ani, favorizand pe rand, ba pe chiriasi, ba pe proprietari, cele mai castigate raman agentiile imobiliare, cele care au grija sa isi aloce un comision atractiv, de obicei percepend un tarif de 50-50, atat de la chiras, cat si de la proprietar.

Sursa:

avocat-tv.ro