

-Drept Civil - -Contracte- -Modele Contracte-

CONTRACTUL DE VANZARE-CUMPARARE

-reglementare: codul civil, legea 18/1991, legea 7/1996, legea 213/1998, legea 347/2005, legea 312/2005

-definitie-contractul prin care una din parti (vanzator) transmite celeilalte parti (cumparator) dreptul de proprietate asupra unui bun sau alte drepturi reale ori drepturi de creanta, in schimbul unei sume de bani, numita pret

-caractere juridice-

a) este sinalagmatic, dand nastere la obligatii interdependente si reciproce intre partile contractante; vanzatorul are ca obligatie principala predarea si garantarea bunului vandut, iar cumparatorul, plata pretului si luarea in primire a bunului cumparat; in caz de neexecutare, una din parti poate invoca rezolutiunea

b) contract cu titlu oneros, fiecare parte urmarind un interes (folos, castig) patrimonial

c) comutativ, adica odata cu incheierea contractului, partile isi cunosc existenta si intinderea obligatiilor

d) contract in principiu consensual, necesita acordul de vointa al partilor; exceptie, vanzarea-cumpararea de terenuri care necesita forma solemnă, autentica

e) contract in principiu, translativ de proprietate; la momentul incheierii contractului bunul care este supus vanzarii trebuie sa existe, sa fie individual determinat, vanzatorul sa fie proprietarul bunului, partile sa nu fi amanat transferal proprietatii printr-o clauza prevazuta in contract

-conditii de validitate a contractului de vanzare-cumparare

a) consimtamantul valabil exprimat al partii ce se obliga

b) capacitatea de a contracta

c) un obiect determinat

d) o cauza licita

-obiectul contractului de vanzare-cumparare (conduita partilor) consta in obligatia vanzatorului (bunul vandut) si obligatia cumparatorului (pretul)

-bunul trebuie sa fie in circuitul civil, sa existe la momentul incheierii contractului sa fie determinat sau determinabil, sa fie licit si posibil, sa fie in proprietatea celui care il vinde

-pretul trebuie sa fie stabilit in bani, sa fie determinat sau determinabil, sa fie sincer si serios

-efectele contractului de vanzare-cumparare

a)interpretarea clauzelor contractuale: cand este indoiala, conventia se interpreteaza in favoarea celui ce se obliga, adica a debitorului

b)obligatiile vanzatorului: de a preda bunul si de a-l garanta pe cumparator pentru evictiune si contra viciilor bunului vandut

-vanzatorul trebuie sa garanteze pe cumparator de linistita posesie (garantie contra evictiunii) si utila folosinta (garantia pentru vicii ascunse) a bunului vandut

-prin evictiune se intelege pierderea totala sau partiala de catre cumparator a proprietatii bunului cumparat sau tulburarea cumparatorului in exercitarea atributelor dreptului de proprietate asupra bunului, ca urmare a valorificarii de catre vanzator sau terta persoana a unui drept asupra bunului cumparat

-continutul obligatiei de garantie contra evictiunii a vanzatorului se manifesta prin actiunile de a nu face, a face, a da, in functie de momentul producerii evictiunii

- evictiunea este totala in cazul in care cumparatorul a pierdut in intregime proprietatea asupra bunului cumparat; in aceste conditii, vanzatorul trebuie sa restituie pretul primit si valoarea fructelor, cheltuieli de judecata
- evictiunea este partiala cand cumparatorul pierde o parte din proprietatea asupra bunului cumparat; cumparatorul are de ales intre rezolutiunea contractului sau mentinerea lui cu plata despagubirilor pentru partea evinsa
- prescriptia actiunii in garantie contra evictiunii intervine in termen de 3 ani
- daca s-a stipulat in contract micșorarea, stergerea sau adaugarea unei obligatii de garantie, partile sunt tinute sa respecte aceste stipulatii
- obligatia de raspundere pentru viciile bunului apartine tot vanzatorului
- conditiile viciilor-sa fie ascuns, sa fi existat la data incheierii contractului, sa fie grav
- dovada viciilor trebuie facuta de catre cumparator prin orice mijloc de proba inclusiv martori sau prezumtii
- in cazul in care bunul este afectat de vicii, cumparatorul are dreptul sa ceara rezolutiunea vanzarii-cumpararii, reducerea corespunzatoare a pretului sau remedierea viciilor cand reparatia este posibila
- prescriptia dreptului de actiune in garantie pentru vicii este de 6 luni, daca viciile au fost ascunse prin viclenie si de 3 ani daca vanzatorul a fost de rea-credinta; termenul curge de la data descoperirii viciilor, inca cel mai tarziu de la implinirea 1 an de la predarea bunului
- obligatiile cumparatorului
- de a plati pretul la domiciliul debitorului, la locul unde se face predarea bunului
- termenul platii se face imediat dupa incheierea contractului
- de a lua in primire bunul cumparat
- de a plati cheltuielile legate de incheierea contractului (taxe de redactare, autentificare, inscriere in cartea funciara)
- varietati de vanzare-alternativa, facultativa, dupa greutate numar sau masura, cu gramada, pe incercate, pe gustate, cu pact de rascumparare, vanzarea unei mosteniri, vanzarea de drepturi litigioase, vanzarea prin licitatie

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE (pentru bunuri imobile)

Incheiat astazi
la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. cu domiciliul in,
(numele si prenumele) (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, sectorul/judetul, codul numeric personal, in calitate de vanzator si

1.2. cu domiciliul in,
(numele si prenumele) (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, sectorul/judetul, codul numeric personal, in calitate de cumparator au convenit sa incheie prezentul contract de vanzare-cumparare, cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Transmiterea dreptului de proprietate de catre vanzator cumparatorului asupra imobilului situat in, str. nr., judetul/sectorul, (localitatea) compus din

2.2. Odata cu vanzarea imobilului sus-mentionat se transmite cumparatorului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent in suprafata de mp.

2.3. Imobilul care face obiectul prezentului contract de vanzare-cumparare este proprietatea vanzatorului fiind dobandit prin (vanzare-cumparare, donatie, schimb etc.) conform autentificat la, dreptul de proprietate (titlul de proprietate, numarul, data) fiind inregistrat in Cartea funciara nr. la Judecatoria

III. PRETUL CONTRACTULUI

3.1. Pretul vanzarii este de LEI/EURO/USD, suma care a fost achitata de (in cifre si litere) cumparator vanzatorului astazi data autentificarii prezentului contract.
sau

3.1. Pretul vanzarii este de LEI/EURO/USD, suma care se va plati de cumparator vanzatorului astfel: (in cifre si litere)
.....

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

4.1. Vanzatorul se obliga sa predea cumparatorului imobilul care face obiectul prezentului contract, liber, la data de si la (locul unde se face predarea-primirea)

4.2. Obligatiile cumparatorului sunt urmatoarele:

- a) sa efectueze plata pretului la data si la locul stabilit de vanzator/locul unde se face predarea imobilului;
- b) sa suporte toate taxele aferente incheierii si autentificarii prezentului contract.

V. GARANTII

5.1. Vanzatorul declara sub sanctiunea legii penale pentru fals in declaratii ca apartamentul ce se vinde:

- a) se afla in intregime in proprietatea sa, nefiind instrainat sub nici o forma, vreunei alte persoane, pana la data incheierii prezentului contract;
- b) nu a fost scos din circuitul civil prin trecere in proprietate publica, nu este sechestrat si nici urmarit, nu face obiectul vreunui litigiu, este liber de orice sarcini, fiind in mod legal si continuu in proprietatea si posesia sa, de la data dobandirii si pana in prezent, garantand pe cumparator impotriva oricarei evictiuni in conformitate cu prevederile art. 1337 din Codul civil.

5.2. Cumparatorul:

- a) declara ca a luat cunostinta de situatia juridica si de fapt a apartamentului ca fiind cea aratata mai sus, de vanzator si stie ca nu este grevat de sarcini, potrivit extrasului de carte funciara nr. din eliberat de Biroul de carte funciara al Judecatoriei, ceea ce nu-l exonereaza pe vanzator de raspunderea pentru evictiune;
- b) consimte la intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului cu titlu de

5.3. Taxele si impozitele catre stat sunt achitate la zi de catre vanzator, astfel cum rezulta din cazierul fiscal nr. din eliberat de, urmand ca de astazi data autentificarii prezentului contract sa treaca asupra cumparatorului, care suporta si taxa de timbru, timbrul judiciar si onorariul notarului public.

5.4. Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului sus-mentionat are loc astazi data autentificarii prezentului contract, fara indeplinirea altei formalitati, totodata efectuandu-se predarea catre cumparator a actelor de proprietate in original.

VI. ALTE CLAUZE

6.1. Vanzatorul consimte la intabularea dreptului de proprietate pe numele cumparatorului, autorizandu-l, in mod expres, sa indeplineasca formalitatile necesare pentru efectuarea tuturor operatiilor de publicitate imobiliara.

Redactat de si editat/multiplicat in exemplare, din care astazi data autentificarii.

VANZATOR CUMPARATOR

CONTRACTUL DE SCHIMB

-definitie-este acel contract prin care partile numite copermutanti isi transmit fiecare proprietatea asupra unui bun in schimbul proprietatii altui bun, echivalentul nefiind o suma de bani

-nu se aplica regulile pretului, nefiind vorba de vanzare-cumparare

-caractere juridice-sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, in principiu consensual, translativ de proprietate, numit

-daca una din parti transmite un bun care nu-i apartine in proprietate, cealalta parte nu poate fi obligata a-i preda bunul premis in schimb, ci doar sa-l restituie pe cel primit

-copermutantul evins de bunul primit poate cere daune-interese sau intoarcerea bunului sau

-bunurile imobile pot fi schimbate cu sau fara sulta dar se vor supune regulilor de publicitate imobiliara (legea 7/1996) ca orice instrainare a acestora

CONTRACT DE SCHIMB

Incheiat astazi

la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1., cu domiciliul in,
(numele si prenumele) (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartamentul, judetul/sectorul, avand actul de identitate seria numarul, eliberat de la data de, codul numeric personal, in calitate de copermutant (coschimbas) prim, si

1.2., cu domiciliul in,
(numele si prenumele) (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartamentul, judetul/sec- torul, avand actul de identitate seria numarul, eliberat de la data de, codul numeric personal, in calitate de copermutant (coschimbas) secund au convenit sa incheie prezentul contract de schimb, cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Schimbarea bunurilor copermutantilor (coschimbasilor), parti ale prezentului contract, a bunurilor proprietatea lor astfel:

a) Copermutantul (coschimbasul) prim transmite in proprietate deplina copermutantului (coschimbasului) secund, bunurile de mai jos³):

1.;

2.;

etc.

Valoarea bunurilor este de lei.

b) Copermutantul (coschimbasul) secund transmite in proprietate deplina copermutantului (coschimbasului) prim, bunurile de mai jos³):

1.;

2.;

etc.

Valoarea bunurilor este de lei.

2.2. Starea tehnica a bunurilor care fac obiectul prezentului contract a fost constatata prin procesele-verbale anexa

2.3. Fata de valorile care fac obiectul schimbului:

– nu rezulta nici o diferenta de valoare si, ca atare, nu se datoreaza sulta.

sau

– diferenta de valoare rezultata intre bunuri este minora, iar copermutantul (coschimbasul) creditor nu are nici o pretentie baneasca fata de copermutantul (coschimbasul) debitor.

sau

– rezulta o diferenta de lei reprezentand sulta pe care trebuie sa o (in cifre si litere) plateasca copermutantul (coschimbasul) prim/copermutantul (coschimbasul) secund, copermutantului (coschimbasului) secund/copermutantului (coschimbasului) prim, in termenul prevazut de prezentul contract.

III. PREDAREA-PRIMIREA BUNURILOR

3.1. Copermutantii (coschimbasii) – parti ale prezentului contract se obliga sa predea si sa primeasca reciproc bunurile care fac obiectul prezentului contract, astfel:

a) copermutantul (coschimbasul) prim la

(locul de predare-primire a bunurilor) pana la data de in urmatoarele conditii:

..... pe baza de proces-verbal de predare-primire anexa

b) copermutantul (coschimbasul) secund la (locul de predare-primire a bunurilor)

pana la data de in urmatoarele conditii: pe baza de proces-verbal de predare-primire anexa

3.2. Copermutantii (coschimbasii), parti ale prezentului contract de schimb. au deplina proprietate asupra bunurilor dupa primirea lor si – dupa caz – plata sultei.

3.3. Cheltuielile de predare-primire a bunurilor (de expeditie, de incarcare-descarcare, de manipulare, de transport si altele) se suporta astfel:

3.4. Copermutantii (coschimbasii) suporta in parti egale taxa de timbru, timbrul judiciar si onorariul notarului public⁴).

3.5. Copermutantii (coschimbasii) vor putea preda bunurile care fac obiectul prezentului contract si inainte de termenul prevazut de acesta, numai daca obtin acordul scris al celeilalte parti.

3.6. Bunurile care fac obiectul schimbului se considera acceptate si trec, reciproc, in proprietatea partilor la data constatarii starii lor, in procesele-verbale incheiate de parti/reprezentantii partilor.

IV. GARANTII

4.1. Copermutantii (coschimbasii) garanteaza reciproc pentru evictiune si pentru eventualele vicii ascunse ale bunurilor care fac obiectul prezentului contract de schimb.

V. PLATA SULTEI

5.1. Copermutantul (coschimbasul) debitor se obliga sa plateasca copermutantului (coschimbasului) creditor suma de lei, reprezentand sulta datorata, (in cifre si litere) potrivit prevederilor contractului pana la data de

VI. CLAUZA PENALA

6.1. Partea care intarzie predarea sau primirea bunurilor, in conditiile si la termenele prevazute de prezentul contract este obligata la plata unei penalizari de% din valoarea bunurilor nepre- date sau neprimite, dar nu mai mult decat aceasta valoare.

6.2. Pentru orice intarziere in plata sultei, copermutantul (coschimbasul) debitor este obligat la plata unei penalitati de% pe zi de intarziere, calculate asupra sumei datorate.

VII. FORTA MAJORA

7.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

7.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de, (zile, ore) producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

7.3. Daca in termen de de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile (zile, ore) au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

VIII. NOTIFICARILE INTRE PARTI

8.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa prevazuta in partea introductiva a prezentului contract.

8.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

8.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

8.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

IX. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

9.1. In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

X. CLAUZE FINALE

10.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

10.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

10.3. Prezentul contract s-a incheiat intr-un numar de exemplare, din care

COPERMUTANT (COSCHIMBAS) PRIM COPERMUNTANT (COSCHIMBAS) SECUND

Note

1. Troc sau trampa
2. Sulta: suma de bani care trebuie platita pentru a compensa inegalitatea valorica dintre bunurile schimbate.
3. Se poate intocmi si o anexa, daca exista multitudine de bunuri, pentru fiecare copermutant.
4. Clauza corespunde contractelor de schimb solemne (in care se cere forma autentica)

CONTRACTUL DE DONATIE

- este un act juridic bilateral (contract), ceea ce presupune acordul de vointa dintre doua parti (donator si donatar)
- donatia produce efecte in timpul vietii donatorului, fiind un act juridic intre vii
- definitie-contract prin care o parte numita donator instraineaza cu titlu gratuit si irevocabil un bun sau un drept real sau de creanta din patrimoniul sau unei alte parti numita donator, fara a urmari sa primeasca ceva la schimb de la acesta
- pe langa acordul de vointa dintre donator si donator, donatia presupune si vointa donatorului de a transmite acel bun cu intentia de a gratifica pe donator; patrimoniul donatorului se miscoreaza, marindu-se patrimoniul donatarului
- caractere juridice-bilateral cand ambele parti se obliga sau unilateral cand se obliga doar o parte, cu titlu gratuit, solemn (se cere forma autentica), contract irevocabil (din momentul in care donatarul a acceptat donatia, donatorul nu mai poate reveni asupra consimtamantului), translativ de proprietate, incheiat intuitu personae, contract numit
- revocarea donatiei poate fi facuta numai pana in momentul in care intervine acceptarea donatarului
- revocarea poate fi expresa sau tacita

-caracterul solemn este exceptat in privinta darurilor manuale, donatii indirecte si donatii deghizate

-conditii de validitate-

1-consimtamantul valabil exprimat al partii ce se obliga (sa provina de la o persoana cu discernamant, sa fie exteriorizat, sa fie facut cu intentia de a produce efecte, sa nu fie viciat

2-capacitatea de a contracta; incapacitatile sunt de 2 feluri: incapacitate de a dispune (minorii si interzisii judecatoresti) si incapacitate de a primi (persoanele fizice neconcepute, cetateanii straini si apatrizii, medicii si farmacistii, minorii si interzisii, surdo-mutii, persoana juridica)

-obiectul donatiei-la donatia ca contract unilateral, obiectul este format din obligatia donatorului; bunurile trebuie sa fie in circuitul civil, sa fie determinate/determinabile, posibile, licite si sa existe

-irevocabilitatea donatiilor are si exceptii: donatii facute intre soti, de bunuri viitoare, pentru neexecutarea sarcinilor, pentru ingratitude, pentru survenienta de copil

-efectele contractului de donatie-transmiterea unui drept real sau de creatia

-obligatiile donatorului-de predare a bunului, raspunderea pt evictiune si de pagubele care au fost cauzate datorita viciilor ascunse ale bunului, atunci cand le cunostea si nu le-a comunicat donatarului

-obligatiile donatarului-morala, de recunostinta fata de donator

-efectele donatiei fata de terti-pentru a fi opozabila, in cazul bunurilor imobile, trebuie facuta publicitatea imobiliara

CONTRACT DE DONATIE1) - model

Incheiat astazi

la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1.(numele si prenumele) cu domiciliul in
....., (localitatea) str. nr., bloc, scara,
etaj, apartament, judetul/sectorul, nascut(a) la data de
....., in, judetul/sectorul, (ziua, luna, anul)
(localitatea) fiul (fiica) lui si al (a), avand
actul de identitate seria nr. eliberat de la
data de, codul numeric personal, in
calitate de donator si

1.2. (numele si prenumele) cu domiciliul in
....., (localitatea) str. nr., bloc, scara,
etaj, apartament, judetul/sectorul, nascut(a) la data de
....., (ziua, luna, anul) in, (localitatea) judetul/sectorul
....., fiul (fiica) lui (a) si al, avand
actul de identitate seria nr. eliberat de la
data de, codul numeric personal, in
calitate de donatar
sau

1.2. Asociatia/Fundatia/Uniunea/Federatia cu sediul
in, (localitatea) str. nr., bloc, scara
....., etaj, apartament, judetul/sectorul, inregistrata la

..... in registrul sub nr., pe baza
certificatului de inregistrare nr. din, avand contul nr.
..... deschis la, telefon, fax
....., reprezentata de, cu functia de
....., in calitate de donatar au convenit sa incheie prezentul contract de
donatie cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Eu,, in calitate de donator, donez donatarului urmatoarele
bunuri:
.....

Bunurile donate au fost dobandite de mine, donatorul, astfel:
..... si le evaluez la suma de
..... lei, exclusiv in scopul stabilirii taxei de timbru.

Eu, donatorul, declar ca bunurile de mai sus au fost predate in folosinta donatarului la data de
....., astfel cum rezulta din in scrisul sub semnatura privata incheiat cu
donatarul.

2.2. Eu,, donatarul, declar ca primesc²) cu recunostinta donatia facuta
de donator privind bunurile mentionate si descrise mai sus, bunuri pe care le-am preluat in
folosinta la data de pe baza in scrisului sub semnatura privata, mentionat mai sus.

3. CLAUZE FINALE

3.1. Prezentul contract a fost redactat intr-un numar de exemplare la Biroului
Notarului Public

3.2. S-au eliberat partilor exemplare, un exemplar pastrandu-se in arhiva
biroului notarial.

DONATOR DONATAR

Note

1. Donatia se face prin act autentic si este un act de liberalitate prin care donatorul da,
irevocabil, un lucru donatarului.

2. Acceptarea donatiei se poate face in actul de donatie sau printr-un act posterior, dar numai
inainte de moartea donatarului, caz in care donatia nu produce efecte decat din ziua in care s-
a comunicat donatarului actul de acceptare (art. 814 Cod civil). N.B.

Alte prevederi ale legii:

- Substitutiile sau fideicomisele sunt prohibite (art. 803 Cod civil).
- Este nula de drept orice dispozitie in care donatarul va fi fost insarcinat sa conserve si sa transmita unui tert bunul care face obiectul donatiei (art. 803 Codul civil), cu exceptia cazului in care donatorul nu l-ar primi sau nu l-ar putea primi (art. 804 Cod civil).
- Donatia nu-l obliga pe donator si nu produce nici un efect decat din ziua acceptarii.
- Donatiile facute minorilor si interzisilor se accepta de parinte sau de catre tutore, iar cele facute surdomutului care nu stie sa scrie se accepta de acesta, dar numai daca este asistat de

un curator special.

- Donatia între vii, pentru bunuri viitoare, este revocabila (art. 821 Codul civil).
- Este nula orice donatie facuta cu vreo conditie a carei indeplinire depinde numai de vointa donatorului sau daca s-a facut sub conditia de a satisface datorii ori servicii inexistente la data donatiei sau care nu erau mentionate in actul de donatie (art. 822 si 893 Codul civil).
- In actul de donatie, donatorul poate stipula (numai in favoarea sa) intoarcerea bunurilor donate atat in cazul in care donatorul ar muri inaintea lui, cat si atunci cand donatarul si descendentii sai ar muri inaintea sa (art. 825 Cod civil).
- Donatia de mobile este valabila numai atunci cand obiectele donate sunt inscrise intr-un act estimativ semnat de parti (art. 827 Cod civil).
- Donatia între vii se revoca pentru neindeplinirea conditiilor sub care a fost facuta pentru nastere de copii, dupa incheierea actului de donatie si pentru ingratitude in acest din urma caz, daca donatarul a atentat la viata donatorului; este culpabil de delict, cruzimi si injurii grave fata de donator (art. 829 si 831 Cod civil).
- Revocarea de drept a donatiei nu se face niciodata pentru ingratitude. Cererea de revocare pentru ingratitude se poate face in termen de 1 an din ziua comiterii faptei sau din ziua cand donatorul a cunoscut fapta.

Revocarea pentru ingratitude nu poate sa infirme instrainarile facute de donatori, ipotecile sau alte sarcini reale, cu care ar fi grevat bunul donat.

- Donatiile prin acte între vii facute de persoane care nu au copii sau descendenti in timpul incheierii lor – indiferent de valoare si de titlul sub care s-au efectuat – sunt revocate de drept daca donatorul dobandeste un copil din casatorie sau din afara casatoriei (inclusiv daca a fost conceput in timpul donatiunii).
- Prescriptia actiunii de revocare a donatiei se suplineste dupa 30 de ani de la nasterea copilului (art. 840 Codul civil).
- Donatiile nu pot depasi o cantitate din bunurile donatorului, daca are copii, (in raport cu numarul lor), sau parinti (art. 841-843 Cod civil). In cazul in care trec peste partea disponibila, se reduc la aceasta parte (art. 847 Cod civil). Reductiunea se poate cere numai de mostenitorii rezervatari, mostenitorii acestora sau cei care infatiseaza drepturile lor (art. 848 Cod civil). Calculul si ordinea reductiunilor se face conform prevederilor art. 849-885 Cod civil.

CONTRACTUL DE LOCATIUNE

-definitie-contract prin care o parte numita locator se obliga sa asigure altei parti numita locatar, folosinta temporara totala sau partiala a unui bun in schimbul unei sume de bani sau alta prestatie, numita chirie

-caractere juridice-sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual, cu executare succesiva, netranslativ de proprietate (se transmite doar folosinta temporara a bunului nu si dreptul de proprietate)

-conditii de validitate-

-in principiu, locatiunea este un act de administrare; locatarul si locatorul trebuie sa aiba capacitate de exercitiu restransa; in masura in care durata contractului este mai mare de 5 ani, este necesara capacitate deplina de exercitiu (devine act de dispozitie)

-consecinta a caracterului de administrare rezulta ca un sot nu trebuie sa aiba consimtamantul expres al celuilalt sot pt locatiune bunuri mobile/imobile pe durata mai mica de 5 ani (mandat tacit)

-obiectul contractului de locatiune-

-este format din 2 elemente:

1) bunul dat in locatiune care poate fi bun mobil sau imobil, corporal/incorporal, individual determinat, neconsumptibil, proprietate publica/privata ale statului

- bunurile coproprietate fortata pot fi date in locatiune numai odata cu bunul principal
- dreptul de servitute se da in locatiune odata cu imobilul de care apartine
- bunurile cu regim special (arme, munitii) sunt date in locatiune cf legilor speciale
- 2) pretul platit de locatar in schimbul folosirii bunului se numeste chirie (suma de bani sau alta contraprestatie)
- chiria se poate plati global sau pe unitati de timp; poate fi determinata/determinabila sau variabila
- chiria trebuie sa fie serioasa
- efectele locatiunii-
- obligatiile locatorului-de a preda bunul in folosinta, de a mentine bunul in stare de intrebuintare potrivit destinatiei (efectuarea reparatiilor capitale), obligatia de garantie contra evictiunii si pentru viciile ascunse
- partile au dreptul sa modifice, prin conventia lor, garantia reglementata de lege
- obligatiile locatarului-de a folosi bunul ca un bun proprietar (reparatii mici, locative) si conform destinatiei sale, de a plati chiria, de a restitui bunul la incetarea contractului, de a raspunde pentru incendiu, de a-l apara pe locator impotriva uzurparilor
- incetarea locatiunii-
- rezilierea conventionala are loc atunci cand partile nu mai au interes sa continue locatiunea
- rezilierea pentru neexecutare (judiciara) se cere de catre partea interesata atunci cand cealalta parte nu isi indeplineste obligatiile sale principale cum ar fi neplata chiriei de catre locatar sau nepredarea bunului de catre locator; instanta poate acorda partii in culpa un singur termen de gratie pentru executarea obligatiei pt a nu se ajunge la incetarea contractului
- denuntarea unilaterala intervine in cazul locatiunii pe durata nedeterminata si poarta denumirea de concediu; denuntarea se face de regula in forma scrisa pt a putea fi probata; dupa expirarea termenului de preaviz, contractul de locatiune inceteaza
- expirarea termenului-are loc conform stipularii din contract; daca locatarul continua sa ramana in folosinta bunului fara ca locatorul sa-l impiedice, se considera ca ei consimt la renoirea locatiunii, denumita tacita relocatiune sau reconductiune
- pieirea bunului-este cauza de incetare a locatiunii deoarece contractul ramane fara un element al obiectului (bunul); pieirea inseamna distrugerea materiala (fizica) a bunului sau pieire juridica (confiscare, expropriere); pieirea poate fi totala sau partiala
- desfiintarea titlului locatorului prin anularea titlului de proprietar, locatorul fiind evins de catre un tert printr-o actiune in revendicare
- instrainarea prin acte juridice intre vii de catre locator a bunul bat in locatiune-cumparatorul imobilului poate cere incetarea prin denuntare respectand termenul de preaviz
- moartea locatorului nu este cauza de incetare a locatiunii pt ca locatiunea cu are caracter intuitu personae; drepturile si obligatiile trec asupra mostenitorilor cu exceptia cazului in care partile au prevazut prin contract ca moartea uneia dintre ele este cauza de incetare a locatiunii

CONTRACT DE LOCATIUNE (pt. autovehicule)

Incheiat astazi
la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. S.C. S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L.
cu sediul social in, str. nr.,
(localitatea) bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul,

avand codul unic de inregistrare nr., atribut fiscal
..... si numar de ordine in registrul comertului
...../...../....., contul nr. deschis
la, telefon, fax, reprezentata
prin, cu functia de, in calitate de locator si

1.2. S.C. S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L.
cu sediul social in, str. nr.,
(localitatea) bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul
....., avand codul unic de inregistrare nr., atribut fiscal
..... si numar de ordine in registrul comertului
...../...../....., contul nr., deschis
la, telefon, fax, reprezentata prin
....., cu functia de, in calitate de locatar sau

1.2. Asociatia/Fundatia/Uniunea/Federatia cu
sediul in str. nr., bloc, scara
....., etaj, (localitatea) apartament, judetul/sectorul, inscrisa
la, in
Registrul, sub nr., pe baza Certificatului de inregistrare nr.
....., din, avand contul nr. deschis la
....., telefon, fax,
reprezentata de, cu functia de, in calitate de locatar
sau

1.2. Asociatia familiala, cu sediul in
....., (localitatea) str. nr., bloc
....., scara, etaj, apartament, judetul/sectorul
....., posesoarea autorizatiei nr. din, eliberata de
....., avand contul nr., deschis la, telefon
....., fax, reprezentata de, cu functia
de, in calitate de locatar
sau

1.2., cu domiciliul in,
(numele si prenumele) (localitatea) str. nr., bloc, scara,
etaj, apartament, judetul/sectorul, posesorul (posesoarea) autorizatiei nr.
....., din, eliberata de, persoana fizica care
desfasoara activitate economica in mod independent in calitate de locatar
sau

1.2., cu domiciliul in, (numele si prenumele)
(localitatea) str. nr., bloc, sara, etaj, apartament,
judetul/sectorul, avand actul de identitate seria numarul
....., eliberat de la data de, codul numeric personal
....., in calitate de locatar au convenit sa incheie prezentul contract de locatiune de
autovehicule, cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către locator locatarului a unui număr total de autovehicule astfel:

- a) autobuze
- b) microbuze
- c) limuzine
- d) vehicule tragatoare
- e) autobasculante
- f) camioane
- g) furgonete; etc.

Autovehiculele închiriate se vor folosi pe următoarele trasee:

2.2. Pe toată durata contractului, locatorul își păstrează dreptul de proprietate deplină asupra autovehiculelor închiriate, care fac obiectul prezentului contract.

2.3. Locatarul, pe întreaga durată a executării prezentului contract:

- a) nu poate fi obligat să restituie contravaloarea eventualelor îmbunătățiri aduse sau reparații efectuate din inițiativa sa și cu acceptul locatorului;
- b) nu va putea vinde, subînchiria sau dispune în alt fel, de autovehiculele puse la dispoziția sa, decât cu acordul locatorului.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se încheie pe o durată de zile/săptămâni/luni/ani, începând de la data semnării.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

4.1. Locatorul se obligă:

- a) să pună la dispoziția locatarului, în stare de funcționare, pe întreaga durată a contractului, categoriile și numărul de autovehicule stabilit, care să satisfacă parametrii standard pentru transporturile interne și internaționale;
- b) să înlocuiască, în cel mai scurt interval de timp posibil, autovehiculele avariate grav, indiferent de locul unde se află;
- c) să asigure toate condițiile necesare ca șoferii și ajutorii de șoferi să se prezinte, în toate împrejurările, într-o ținută decentă și să aibă o comportare civilizată față de persoanele cu care vin în contact, prin natura obligațiilor lor de serviciu;
- d) să ia măsuri pentru remedierea defecțiunilor apărute la autovehiculele care fac obiectul prezentului contract, pe cheltuiala sa.

4.2. Obligațiile locatarului sunt următoarele:

- a) să suporte următoarele cheltuieli ocazionate de executarea prezentului contract, după cum urmează:
 - 1. primele de asigurare facultativă pentru răspundere civilă auto, încheiate cu valabilitate numai în afara teritoriului României ("Cartea verde") pentru toate autovehiculele puse la dispoziția sa, ce urmează a fi folosite în trafic internațional;
 - 2. taxele pentru eliberarea pasapoartelor și obținerea vizelor de tranzit și a celor de intrare, pentru toți șoferii și ajutorii de șoferi afectați autovehiculelor folosite de către locatari în trafic internațional;
- b) să achite, la termenele stabilite, chiria autovehiculelor care fac obiectul prezentului contract.

V. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1. Locatarul are obligatia ca, pentru autovehiculele ce ii vor fi puse la dispozitie de catre locator, sa plateasca o chirie calculata pentru fiecare autovehicul de la garaj (locul de parcare) de unde pleaca si pana la reintoarcerea in garaj (locul de parcare), astfel:

- a) pentru autobuze – per km – LEI/EURO/USD
 - b) pentru microbuze – per km – LEI/EURO/USD
 - c) limuzine – per km – LEI/EURO/USD
 - d) vehicule tragatoare – per km – LEI/EURO/USD
 - e) autobasculante – per km – LEI/EURO/USD
 - f) camioane – per km – LEI/EURO/USD
 - g) furgonete – per km – LEI/EURO/USD
- etc.

5.2. Sumele aferente se vor plati locatorului in contul mentionat in partea introductiva a prezentului contract, la sfarsitul curselor pentru fiecare autovehicul/in primele zile ale lunii pentru luna anterioara, pentru toate categoriile de autovehicule.

5.3. In afara de sumele platite locatorului drept chirie, locatarul mai suporta:

- a) costul carburantilor si lubrifiantilor consumati pe toata durata transporturilor efectuate;
- b) contravaloarea dotarilor suplimentare ce urmeaza a se face la cererea sa;
- c) o diurna de LEI/EURO/USD pe zi, pentru 24 de ore de sedere in afara localitatii de domiciliu/resedinta soferului si ajutoarelor sale, precum si cheltuielile de cazare la hotelurile de categoria, o suma forfetara de LEI/EURO/USD pentru fiecare noapte.

5.4. Locatarul nu are nici un fel de raspundere pentru uzura fizica si morala a autovehiculelor si nici pentru deprecierea valorii lor.

VI. CLAUZA PENALA

6.1. Locatorul raspunde de neindeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, caz in care poate rezilia contractul dupa o prealabila notificare scrisa; in consecinta, locatorul:

- a) nu mai are dreptul la chirie si la celelalte categorii de varsaminte la care este obligat locatarul din momentul neindeplinirii obligatiilor respective;
- b) va plati o penalizare de LEI/EURO/USD daca incheie contracte cu terte persoane fizice sau juridice, cu activitate si trasee similare cu cele stabilite de parti, in conformitate cu prevederile prezentului contract;
- c) va plati o penalizare de% pe zi de intarziere, din valoarea chiriei, daca nu pune la dispozitie autovehiculele in conditiile prevazute de prezentul contract, nu schimba autovehiculele avariate sau nu ia masuri de remediere a eventualelor defectiuni survenite;
- d) va plati daune-interese pentru neindeplinirea obligatiilor prevazute de prezentul contract.

6.2. Locatarul raspunde de neindeplinirea obligatiilor ce-i revin din prezentul contract, dupa o prealabila notificare scrisa, astfel:

- a) nu va mai putea beneficia, in continuare, de serviciile la care s-a obligat locatorul prin prezentul contract;
- b) va plati o penalitate de% pe zi de intarziere, pentru neplata chiriei la termenele prevazute de prezentul contract;
- c) va plati daune-interese pentru neindeplinirea obligatiilor prevazute de prezentul contract.

VII. CESIUNEA SI DIVIZAREA CONTRACTULUI

7.1. Nici una dintre parti nu va putea cesiona drepturile si obligatiile ce rezulta din prezentul contract unei terte persoane, fara acordul prealabil, dat in scris, de cealalta parte.

7.2. Acordul scris se comunica cedentului in termen de zile de la data cand a fost primita notificarea.

7.3. In cazul in care cesionarul nu raspunde in termenul sus-mentionat, se considera ca acesta nu a consimtit cesiunea contractului.

7.4. In cazul in care o clauza sau o parte a prezentului contract va fi declarata nula sau va fi anu- lata, clauzele ramase valide isi vor produce, in continuare, efectele, cu exceptia cazurilor in care clauza sau partea declarata nula reprezinta o conditie esentiala pentru validitatea prezen- tului contract.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract inceteaza de plin drept, fara a fi necesara interventia vreunei instante judecatoresti sau arbitrale, in cazul in care oricare dintre parti:

a) nu-si executa o obligatie considerata esentiala pentru acest contract, prin "obligatie esentiala" intelegandu-se:

1. punerea la dispozitie a autovehiculelor contractate;
 2. plata chiriei pentru folosirea lor;
- etc.

b) este declarata in incapacitate de plati sau in faliment ori se declanseaza procedura de lichidare, inainte de inceperea executarii prezentului contract;

c) cesioneaza drepturile si obligatiile sale prevazute de prezentul contract, fara a avea acordul celeilalte parti;

d) isi incalca oricare dintre obligatiile sale dupa ce a fost avertizata de catre cealalta parte, ca o noua incalcare a lor va atrage rezilierea contractului.

8.2. Partea care invoca incetarea prezentului contract are obligatia sa notifice celeilalte parti cauza de incetare a lui cu zile, inainte de data la care aceasta urmeaza sa-si produca efectele.

8.3. Rezilierea contractului nu are nici un efect asupra obligatiilor deja scadente intre parti.

8.4. Prevederile prezentului capitol nu inlatura raspunderea partii care, in mod culpabil, a cauzat incetarea contractului.

IX. FORTA MAJORA

9.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

9.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de, (zile, ore) producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

9.3. Daca in termen de de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile (zile, ore) au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

X. NOTIFICARILE INTRE PARTI

10.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

10.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

10.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

10.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

XI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

11.1. Orice litigiu decurgand din sau in legatura cu prezentul contract, inclusiv referitor la incheierea, executarea ori desfiintarea lui, daca nu se poate rezolva pe cale amiabila de reprezentantii partilor, se va solutiona prin arbitrajul Curtii de Arbitraj Comercial International de pe langa Camera de Comert si Industrie a Romaniei, in conformitate cu Regulile de procedura arbitrala ale acestei Curti.

11.2. Hotararea arbitrala este definitiva si obligatorie sau

11.1. In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui, nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

XII. CLAUZE"

12.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

12.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara si ulterioara incheierii lui.

12.3. Prezentul contract s-a incheiat intr-un numar de exemplare, din care

LOCATOR LOCATAR

SUBLOCATIUNEA SI CESIUNEA CONTRACTULUI

-locatarul are dreptul de a subinchiria ori a subarenda si de a ceda contractul sau catre altul, daca o asemenea facultate nu i-a fost interzisa

-sublocatiunea presupune transmiterea de catre locatar, in tot sau in parte, a dreptului sau de folosinta asupra bunului dat in locatiune unui tert numit sublocatar in temeiul unui contract de locatiune; sublocatiunea este posibila daca in contractul principal nu s-a prevazut interzicerea sublocatiunii si daca sublocatiunea nu incalca conditiile contractului initial

-efectele sublocatiunii-se produc intre parti (locatarul principal si sublocatar); locatorul ramane tert fata de contractul de sublocatiune

-cesiunea contractului-instrainarea consta in transmiterea in tot sau in parte de catre locatar a dreptului sau de folosinta asupra bunului in temeiul unei cesiuni de creanta cu titlu oneros; cesiunea reprezinta astfel o vanzare a dreptului de folosinta a locatarului; cesiunea este opozabila tertilor, inclusiv locatorului daca i-a fost notificata sau daca el a acceptat-o prin act autentic

***-locatarul este un simplu detentor precar, locatiunea nu este un contract translaticiv de proprietate, este un contract de raporturi obligationale; dreptul de folosinta al locatarului este un drept de creanta si nu un drept real

CONTRACTUL DE INCHIRIERE A LOCUINTELOR

-definitie-contract prin care locatorul-proprietar se obliga sa asigure chiriasului, folosinta temporara-totala sau partiala-a unei locuinte, in schimbul unei sume de bani, numita chirie

-locator-proprietar poate fi statul, unitatile adm-teritoriale, persoane fizice sau juridice

-locatar-chirias poate fi orice persoana fizica sau juridica

-caractere juridice-sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, cu executare succesiva, netranslativ de proprietate, consensual, cu durata determinate

-cuprinsul contractului-adresa locuintei, suprafata locative si dotarile, valoarea chiriei lunare, suma platita in avans, locul si conditiile in care se realizeaza primirea-restituirea cheilor,

obligatiile partilor, inventarul obiectelor, data intrarii in vigoare si durata contractului, etc

-clauze nule de drept-chiriasul se obliga sa recunoasca sau sa plateasca in avans sume de bani cu titlu de reparatie ce ar cade in obligatia proprietarului; responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a constructiei sau instalatiilor spatiilor comune; impunerea chiriasilor sa faca asigurari de daune; exonerarea proprietarului de obligatiile ce-i revin

-obiectul contractului de inchiriere-

-obiectul obligatiei proprietarului-locuinta inchiriata si obiectul obligatiei chiriasului-chiria

-locuinta-constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, folosite in mod exclusiv sau in comun si daca este cazul curtea si gradina aferenta constructiei, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau ale unei familii (legea 114/1996)

-suprafata locuibila este formata din camere de locuit, holuri, camere de trecere

-dependinte sunt constituite de vestibul, antreu, bucatarie, baie, spalatorie, pivnita, boxa, magazine, logie, terasa acoperita, veranda

-chiria reprezinta suma de bani pe care chiriasul trebuie sa o plateasca proprietarului si trebuie sa acopere cheltuielile de administrare, intretinere si reparatii, impozitele pe cladiri si pe teren precum si recuperarea investitiei in functie de durata normata stabilita conform prevederilor legale; chiria se fixeaza in raport de durata contractului si se plateste global sau pe unitati de timp; chiria trebuie sa fie determinate/ determinabila, sa fie sincera si serioasa

-categorii de locuinte: locuinta sociala, locuinta de serviciu, locuinta de interventie, locuinta de necesitate, locuinta de protocol

-efectele contractului de inchiriere-

-obligatiile proprietarului: sa predea chiriasului locuinta, sa ia masuri de reparatii si mentinerea in stare de siguranta si de functionalitate a cladirii, sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii (efectuarea de reparatii mari, capitale), sa garanteze pe chirias impotriva evictiunii si a viciilor

-obligatiile chiriasului: sa foloseasca bunul ca un bun proprietar, de a efectua lucrarile de

intretinere si reparatiile mici locative, sa foloseasca bunul conform destinatiei sale, sa plateasca chiria, sa restituie locuinta in starea in care a fost predate, sa raspunda pt incendiu si contra uzurparilor.

-incetarea contractului de inchiriere-

-ajungerea la termen-la expirarea termenului prevazut in contract, chiriasul este obligat sa paraseasca locuinta daca partile nu au convenit asupra renoirii contractului

-rezilierea contractului inainte de termen poate avea loc in urmatoarele situatii: 1.rezilierea conventionala, 2.la cererea chiriasului, 3.pentru fapte culpabile (reziliere judiciara) cerute ori de proprietar ori de asociatia de proprietari, 4. nefolosirea locuintei mai mult de 2 ani

-alte cauze de incetare a contractului de inchiriere in cazul unor categorii de locuinte:

detinerea unei locuinte proprietate privata, instrainarea unei locuinte dupa data de 1 ianuarie 1990, detinerea in calitate de chirias a unei locuinte din fondul locative de stat, cumpararea unei locuinte cu credit de la stat

CONTRACTUL DE ARENDARE

-definitie-contract incheiat intre proprietar, uzufructuar sau alt detinator legal de bunuri agricole (arendator), se obliga sa asigure unei parti (arendas) folosinta temporara, partiala sau totala a unuia sau mai multor bunuri agricole, in schimbul unei contraprestatii, numita arenda

-caractere juridice-sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, solemn, cu executare succesiva, intuitu personae, netranslativ de proprietate

-partile contractului-

-arendatorul-poate fi proprietar, uzufructuar sau alt detinator legal de bunuri agricole

-arendas-persoana fizica orice cetatean roman sau strain care are pregatire de specialitate agricola, practica agricola sau un atestat de cunostinte agricole si prezinta garantiile solicitate de arendator; persoana juridica de nationalitate romana sau straina

-nu pot fi arendasi functionarii publici si salariatii din consiliile de administratie ale regiilor autonome cu profil agricol, ale institutelor si statiunilor de cercetare si productie agricola care au in patrimoniu sau in administrare terenuri agricole proprietate publica

-conditii de validitate-

-capacitate restransa pt a face acte de administrare; cand perioada de arendare depaseste 5 ani si are in vedere bunuri imobile, arendatorul trebuie sa aibe capacitate deplina de exercitiu pt a face acte de dispozitie

-obiectul contractului-

-bunurile agricole-terenuri cu destinatie agricola (arabile, vii, livezi, pepiniere, plantatii), pasuni impadurite, terenuri ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajari piscicole, animale, utilaje si masini cu destinatie agricola

-enumerarea are un caracter enumerativ si nu limitativ, bunurile pot fi mobile/imobile dar numai individual determinate, nefungibile si frugifere

-arenda-modalitati de plata a arende: in natura, in bani sau mixt, precum si quantumul acesteia; arenda se plateste la locul si termenele prevazute in contract si se stabileste in functie de: suprafata si potentialul de productie al terenurilor, gradul de accesibilitate al mecanizarii, posibilitatea de acces, structura parcelara, relieful, tipul de plantatie, varsta specia rasa starea biologica a animalelor, etc

-conditiile obiectului-bunul agricol sa existe la momentul incheierii contractului, sa fie determinat, sa fie detinut in mod legal, sa fie in circuitul civil; arenda trebuie sa fie stabilita in bani, in natura sau mixta, sa fie determinata/ determinabila, sa fie sincera si serioasa

-efectele contractului de arendare-

-obligatiile arendatorului-sa predea bunurile arendate la termenele si in conditiile stabilite, sa garanteze pe arendas de evictiune, sa execute obligatiile asumate prin contract (reparatii mari, capitale, plata impozitelor si taxelor)

-obligatiile arendasului-de a folosi bunurile arendate ca un bun proprietar, de a cere acordul

arendatorului pt efectuarea eventualelor investitii pe teren, de a plati аренда, de a restitui bunurile la incetarea contractului, de a executa toate obligatiile contractuale (plata taxelor de redactare si inregistrare a contractului la consiliul local, plata impozitului pe veniturile obtinute din folosinta bunurilor agricole)

-suportarea riscului in contractul de arendare-

-riscul bunului-riscul pieririi bunului este suportat de arendator (res perit domino) iar arendasul va face dovada ca pierirea s-a produs fara culpa sa; daca arendasul a fost pus in intarziere cu privire la executarea obligatiei de restituire a bunului si acesta a pierit, raspunde arendasul

-riscul contractului-este suportat de arendas (res perit debitori)

-incetarea arendarii-ajungerea la termen, acordul partilor (reziliere conventionala), reziliere pt neexecutare, pierirea bunurilor agricole, instrainarea bunurilor agricole, desfiintarea titlului arendatorului, moartea arendatorului sau a arendasului numai in cazul in care a fost mentionat expres in contract aceasta cauza

-cesiunea contractului se face catre sotul coparticipant la exploatarea bunului agricol sau descendentilor care au implinit varsta majoratului; subarendarea este interzisa dar arendasul poate folosi salariatii permanenti sau sezonieri pt exploatarea bunurilor agricole

CONTRACT DE ARENDARE1)

Incheiat astazi

la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. S.C. S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L., cu sediul social in, (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul, avand codul unic de inregistrare nr., atribut fiscal si numar de ordine in registrul comertului/...../....., contul nr. deschis la, telefon, fax, reprezentata prin, cu functia de, in calitate de arendator si sau

1.1. (numele si prenumele) cu domiciliul in, (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul nascut(a) la data de in judetul/sectorul, (ziua, luna, anul) (localitatea) fiul (fiica) lui si al(a), avand actul de identitate seria numarul, eliberat de, la data de, codul numeric personal, in calitate de arendator si

1.2. S.C. S.N.C./S.C.S./S.A./S.C.A./S.R.L. cu sediul social in, (localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul, avand codul unic de inregistrare nr., atribut fiscal si numar de ordine in registrul comertului/...../....., contul nr. deschis la, telefon, fax, reprezentata prin, cu functia de, in

calitate de arendas
sau

1.2.(numele si prenumele) cu domiciliul in,
(localitatea) str., nr., bloc, scara, etaj, apartament
....., judetul/sectorul, nascut(a) la data de, in
....., judetul/sectorul,
(ziua, luna, anul) (localitatea) fiul (fiica) lui si al(a),
avand actul de identitate seria numarul, eliberat de, la
data de, codul numeric personal, in calitate de arendas au convenit sa
incheie prezentul contract de arendare cu respectarea urmatoarelor clauze:
fiul (fiica) lui si al(a), avand actul de identitate seria
..... numarul, eliberat de, la data de, codul
numeric personal, in calitate de arendas au convenit sa incheie prezentul contract de
arendare cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI 2)

2.1. Arendatarul incredinteaza arendasului urmatoarele bunuri:

.....
.....

2.2. Bunurile agricole arendate sunt cuprinse in inventarul anexa nr. /sunt
prezentate in planul de situatie anexa nr.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Partile au convenit sa incheie prezentul contract de arendare pe termen de
ani3).

3.2. Predarea bunurilor va avea loc la data de, data la care incepe executarea
contractului, a carui durata se incheie la data de

3.3. Prezentul contract poate fi reinnoit potrivit intelegerii partilor si cu respectarea
prevederilor legii.

3.4. Fiecare parte contractanta este obligata sa incunostinteze in scris cealalta parte, cu cel
putin 1 an inainte de expirarea duratei contractului, despre intentia sa de a reinnoi sau de a nu
reinnoi contractul de arendare.

3.5. Prin acordul partilor, contractul de arendare poate sa inceteze si inainte de a ajunge la
termen.

IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

4.1. Drepturile si obligatiile arendatorului sunt urmatoarele:

- sa predea bunurile arendate la termenul si in conditiile prevazute in prezentul con-
tract;
- sa primeasca arenda in bani si/sau in natura, stabilita prin contract;
- sa controleze, oricand, modul in care arendasul administreaza bunurile arendate;
- alte drepturi si obligatii prevazute de lege si de prezentul contract.

Arendatorul garanteaza pe arendas impotriva oricarei evictiuni – totale sau partiale – in con-
formitatea cu prevederile legii.

4.2. Arendasul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- a) sa foloseasca bunurile arendate ca un bun proprietar, in conditiile stabilite de prezentul contract;
- b) sa mentina potentialul productiv al bunurilor arendate;
- c) la incetarea contractului sa restituie arendatorului bunurile arendate⁴);
- d) sa plateasca arenda in bani si/sau in natura, in modalitatile si la termenul stabilite de prezentul contract;
- e) sa nu cesioneze contractul de arendare decat in conditiile legii;
- f) sa asigure bunurile agricole, in vederea recuperarii daunelor produse de calamitati naturale;
- g) sa execute toate celelalte obligatii contractuale.

Arendasul poate schimba categoria de folosinta a terenului arendat numai cu acordul dat, in prealabil in scris, de arendator si cu respectarea prevederilor legii.

Arendasul nu poate, in nici un caz, sa subarendeze – partial sau total – bunurile care fac obiectul prezentului contract.

Arendasul, cu acordul scris al arendatorului, poate sa cesioneze contractul de arendare sotului/sotiei, coparticipant/coparticipanta la exploatarea bunurilor agricole arendate sau descendentilor sai care au implinit varsta majoratului. Arendasul are drept de preemtiune⁵) (exercitat in conditiile legii) inaintea statului, in cazul instrainarii prin vanzare a terenului agricol din extravilan, arendat.

V. PRETUL CONTRACTULUI

5.1. Partile au convenit ca arendasul sa plateasca o arenda⁶), dupa cum urmeaza:

.....

5.2. In cazul in care, inainte de a fi culeasa, recolta a pierit integral sau cel putin o jumatate din ea, ca urmare a unui caz fortuit⁷) sau de forta majora, arendasul poate obtine o reducere de pret, daca va face dovada indeplinirii urmatoarelor conditii:

- a) cauza pieirii totale sau partiale a recoltei sa se datoreze cazului fortuit sau de forta majora;
- b) pieirea recoltei sa fie anterioara culegerii ei;
- c) cel putin o jumatate din recolta sa fi pierit in mod fortuit⁸) sau din forta majora;
- d) pieirea suferita de arendas sa nu fi fost compensata din anii precedenti sau din anii urmatiori.

5.3. Impozitele si taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendate sunt in sarcina arendatorului.

5.4. Impozitele datorate de arendas pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate se platesc conform dispozitiilor legale.

5.5 Taxele de redactare si inregistrare a contractului de arenda sunt in sarcina arendasului.

VI. FORTA MAJORA

6.1. Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

6.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de, producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vedere a limitarii (zile, ore) lui.

6.3. Daca in termen de, de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au (zile, ore) dreptul sa notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

6.4. Partile au convenit ca daunele produse de calamitati naturale, precum si pierderile totale sau partiale ale bunurilor arendate ca urmare a unor cazuri fortuite⁸⁾ sau de forta majora sa fie suportate astfel:

.....
.....

VII. NOTIFICARILE INTRE PARTI ⁹⁾

7.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

7.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

7.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata,

7.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la pct. 7.1-7.3.

VIII. LITIGII

8.1. Partile au convenit ca toate neintelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea acestuia sa fie rezolvate pe cale amiabila de ele/reprezentantii lor, dupa caz.

8.2. In cazul in care rezolvarea litigiilor nu este posibila pe cale amiabila, partile au convenit ca ele sunt de competenta instantelor judecatoresti sau pot fi rezolvate prin arbitraj.

IX. REINNOIREA CONTRACTULUI¹⁰⁾

9.1. Fiecare parte contractanta este obligata sa aduca la cunostinta, in scris, celeilalte parti, cu cel putin 1 an inainte de expirarea prezentului contract, despre intentia sa de a-l reinnoi sau de a nu-l reinnoi.

9.2. In cazul in care partile se inteleg sa-l reinnoiasca, o pot face printr-un act aditional sau printr-un nou contract, cu respectarea prevederilor legii.

X. CLAUZE FINALE

10.1. Contractul de arendare constituie titlu executoriu pentru plata arendeii, la termenele si in modalitatile stabilite prin prezentul contract.

10.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta voia partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

10.3. Prezentul contract s-a incheiat in 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte si unul pentru Consiliul local al
ARENDATOR ARENDAS

INREGISTRAT sub nr. din la Consiliul local al
..... Secretar, LS

(Semnatura)

Note

1. Contractul este civil atunci cand una sau ambele parti sunt persoane fizice, ori una dintre parti este persoana juridica iar cealalta persoana fizica si este comercial in cazul in care ambele parti sunt persoane juridice.

2. Obiectul contractului trebuie sa fie complet si precis determinat si sa cuprinda:

- descrierea amanuntita a tuturor bunurilor agricole arendate;
- inventarul acestora si
- planul de situatie al terenurilor.

Toate acestea vor putea constitui anexe la contractul de arendare.

3. Daca in contract nu s-a prevazut nici un termen, arenda se considera valabila pentru tot timpul necesar, astfel incat arendasul sa poata culege fructele.

4. In situatia in care arendasul este inlocuit cu un alt arendas, vechiul arendas este obligat sa lase noului arendas bunurile agricole si toate accesoriile lor, in cele mai bune conditii pentru executarea contractului de arenda.

5. Numai arendasul persoana fizica si numai pentru terenurile agricole din extravilan.

6. Plata arendeii se face potrivit intelegerii partilor contractante si se executa la termenele si locul stabilite in contract. Elementele de stabilire a arendeii pentru fiecare categorie de folosinta a terenului pot fi:

- suprafata;
- potentialul de productie;
- structura parcelara;
- relieful si gradul de accesibilitate a mecanizarii;
- posibilitatile de acces;
- distanta fata de locurile de depozitare, industrializare sau comercializare;
- starea cladirilor;
- amenajarile de imbunatatiri funciare;
- alte dotari.

In cazul terenurilor plantate cu vita-de-vie, pomi, arbusti fructiferi, hamei si duzi, arenda se poate stabili tinandu-se seama si de tipul de plantatie, varsta, soi, starea tehnica si biologica.

In cazul efectivelor de animale, arenda se poate stabili in functie de specie, rasa, varsta, starea biologica, potentialul de productie si starea sanitar-veterinara a acestora.

7. Arendasul este considerat agricultor.

8. Sinonim cu forta majora in raspunderea contractuala.

9. Clauze necesare in special in cazul in care partile – persoane juridice, dar utila si in alte

cazuri.

10. In cazul in care la expirarea termenului, arendasul continua sa foloseasca bunurile agricole, partile se vor afla in fata unei rearendari (relocatiuni).

CONTRACTUL DE ANTREPRIZA (LOCATIUNE DE LUCRARI)

- definitie-contractul prin care o parte numita antreprenor se obliga sa execute, pe riscul sau, o lucrare, pt cealalata parte numita client in schimbul unui pret
- antreprenorul este independent de client; organizarea si conducerea lucrarii precum si metodele de executie sunt stabilite de catre antreprenor
- lucrarea poate fi executata cu materialele clientului sau cu cele ale antreprenorului
- caractere juridice-sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual, cu executare succesiva, intuitu personae, uneori translativ de proprietate
- conditii de validitate-si antreprenorul si clientul trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu cand e vorba de acte de dispozitie
- obiectul antreprizei este format din 2 elemente: lucrarea care poate fi contruirea, repararea, confectionarea, de bunuri, meditatii si consultatii profesionale, prestare de servicii medicale, intocmirea de expertize, etc si pretul care poate fi forfetar (contraprestatie a clientului echivalenta a lucrarii executate de antreprenor) sau de deviz (fixarea valorii fiecarei parti a lucrarii iar pretul total depinde de numarul lucrarilor executate)
- efectele contractului de antrepriza-
- obligatiile antreprenorului-de a executa lucrarea prevazuta in contract, de a preda lucrarea executata, obligatia de garantie pt vicii ascunse (raspunderea pt vicii ascunse poate reveni si arhitectului sau proiectantului daca este vorba de vicii de proiectare si nu de executie)
- obligatiile clientului-de plata a pretului, de receptionare si luare in primire a lucrarii executate de antreprenor
- problema riscurilor-
- riscul bunului-este suportat de catre proprietar; in cazul in care antreprenorul executa lucrarea cu materialele sale el este proprietarul lor pana la predarea lucrarii, daca bunurile pier inainte de predarea lucrarii, antreprenorul suporta riscul pieririi- daca materialele sunt procurate de client, el va suporta riscul pieririi lor, in calitate de proprietar
- riscul contractului-este suportat intotdeauna de debitorul obligatiei imposibil de executat; antreprenorul este cel care suporta riscul contractului deoarece s-a obligat sa execute lucrarea pe riscul sau; daca predarea lucrarii devine imposibila datorita cazului fortuit sau a fortei majore, antreprenorul nu are dreptul la plata pretului, deoarece nua predat clientului rezultatul muncii sale, ci doar atunci cand clientul a fost pus in intarziere cu privire la receptionarea si luarea in primire a lucrarii executate
- daca lucrarea a pierit total sau partial din cauze fortuite, si ulterior executata din nou, antreprenorul suporta riscul contractului desi a executat lucrarea de 2 ori, clientul este obligat sa plateasca pretul o singura data
- incetarea contractului-la executarea lui, la cererea unei parti pt neexecutarea obligatiilor, in caz de imposibilitate fortuita, prin moartea antreprenorului iar clientul va plati pretul lucrarii executate mostenitorilor antreprenorului

CONTRACTUL DE SUBANTREPRIZA

- antreprenorul poate incredinta parti din lucrare unor subantreprenori (instalatori, electricieni) intocmind contracte de subantrepriza
- subantreprenorul are calitatea de antreprenor in relatiile sale cu antreprenorul principal; clientul poate avea actiune impotriva antreprenorului principal; subantreprenorul nu are calitatea de prepus fata de antreprenor
- actiunea directa a lucratorilor-zidarii, elmnarii, etc care sunt folositi la cladirea unui edificiu pot reclama plata lor de la client dar numai in masura si in limitele in care clientul este obligat

fata de antreprenor, in momentul cererii

CONTRACTUL DE MANDAT

MANDATUL CU REPRESENTARE

- definitie-contractul prin care o parte numita mandatar se obliga sa incheie unul sau mai multe acte juridice pe seama si in numele altei parti numita mandant, care ii da aceasta imputernicire si pe care o reprezinta
- caractere juridice-consensual (expres/tacit), cu titlu gratuit si atunci este unilateral, dar poate fi si cu titlu oneros si este sinalagmatic (avocatul care isi reprezinta clientul in instanta), intuitu personae, contract numit
- conditii de validitate-
- capacitatea partilor-mandantul trebuie sa aiba capacitatea de a incheia el insusi actele pe care le incheie mandatarul, in numele sau; mandatarul trebuie intotdeauna sa aiba capacitate deplina de exercitiu
- obiectul trebuie sa fie licit, posibil si determinat; fiind un contract unilateral, obiectul mandatului este format din obligatia mandatarului de a incheia acte juridice; actele juridice cu caracter strict personal (testamentul, casatoria) nu pot fi incheiate prin mandatar
- intinderea mandatului-
- mandatul poate fi special si se incheie pentru un singur act sau mai multe acte juridice determinate si mandat general pentru toate operatiunile juridice ale mandantului
- indiferent de intinderea mandatului, mandatarul nu poate depasi limitele imputernicirii date de mandant; mandatarul va raspunde pentru toate prejudiciile cauzate daca actioneaza in afara limitelor conferite prin mandat
- mandatul este prezumat a fi tacit in raporturile dintre sotii in cazul administrarii sau instrainarii bunurilor mobile comune
- efectele contractului de mandat-
- obligatiile mandatarului-indeplinirea sau executarea mandatului, obligatia de a da seama, obligatiile care rezulta din substituirea mandatarului
- obligatiile mandantului-de a-l despagubi pe mandatar pt cheltuielile facute, obligatia de plata a prestatiei in cazul mandatului cu titlu oneros
- efectele mandatului fata de terti-in fapt, tertul trateaza cu mandatarul, in drept, el contracteaza cu mandantul
- incetarea mandatului-executarea contractului, expirarea termenului prevazut, imposibilitatea fortuita de realizare sau realizarea necorespunzatoare, acordul partilor; mandatul mai poate inceta si prin revocarea mandatului, renuntarea mandatarului la mandat, prin moartea interdictia insolvabilitatea sau falimentul mandantului/ mandatarului
- efectele incetarii mandatului-mandatarul este obligat sa restituie mandantului procura primita si toate actele sau bunurile pe care le-a primit in momentul sau pe parcursul executarii mandatului

MANDATUL FARA REPRESENTARE

- cunoscut sub numele de interpunere de persoane
- natura juridice- caz particular de simulatie prin interpunere de persoane
- efectele mandatului fara reprezentare-intre parti, fata de terti

CONTRACT DE MANDAT

Incheiat astazi

la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1., domiciliat in
.....,
(numele si prenumele) (localitatea)
str. nr., bloc, scara, etaj, apartament,
judetul/sectorul,nascut(a) la data de, in
.....,(ziua, luna, anul) (localitatea)
judetul/sectorul, fiul (fiica) lui si al, avand actul de
identitate seria, numarul, eliberat de la data
de,codul numeric personal, in calitate de mandant si

1.2., domiciliat in
....., (numele si prenumele) (localitatea)
str. nr., bloc, scara, etaj,
apartament, judetul/sectorul, nascut(a) la data de
....., (ziua, luna, anul) in,
judetul/sectorul, fiul(fiica) lui si al, (localitatea)
avand actul de identitate seria numarul, eliberat de
.....
la data de, codul numeric personal, in calitate de
mandatar au convenit sa incheie prezentul contract de mandat cu respectarea urmatoarelor
clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Mandantul il imputerniceste pe mandatar ca, in numele sau si pentru el, sa
vanda/inchirieze cui va crede de cuviinta, in conditiile pe care le va crede de cuviinta si la
pretul pe care il va socoti potrivit, imobilul proprietatea mandantului in temeiul (felul,
numarul si data actului de proprietate) compus din
..... camere si dependinte, precum si o curte in suprafata de mp, situat in
....., str.
..... (localitatea) nr., bloc, scara, etaj, apartament,
judetul/sectorul si avand
urmatoarele vecinatati: la est, la vest, la nord si la sud
.....
sau

2.1. Mandatarul poate negocia si incheia orice contract de inchiriere cu oricine, fixand
termenul si pretul in conditiile pe care le va crede de cuviinta, dar nu in defavoarea
mandantului, in conformitate cu dispozitiile legale, va plati impozitele si taxele de orice
natura, va putea face reparatii, va putea actiona in judecata pe chirias si va putea face orice
act necesar pentru o buna administrare.

2.2. Mandatarul va primi, pentru mandant si in numele sau, pretul/chiria indeplinind toate
formalitatatile necesare incheierii si autentificarii contractului de vanzare-
cumparare/inchiriere, semnand in mod valabil pentru mandant si in numele sau, ori de cate
ori va fi nevoie.

2.3. Mandatarul îl va putea reprezenta pe mandant și îi va putea susține interesele față de organele de administrație publică, de instanțele judecătorești și în fața oricăror persoane fizice și juridice.

2.4. Pentru prestația realizată mandantul se obligă să plătească mandatarului lei.

2.5. Mandatarul poate să-și substituie o altă persoană, care să îndeplinească total sau parțial obligațiile rezultate din prezentul contract de mandat, cu consimțământul mandantului.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract s-a încheiat pentru o durată de (luni, ani), începând cu data semnării.

3.2. La încheierea duratei contractului, părțile pot conveni prelungirea lui prin act adițional.

IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR

4.1. Mandatarul se obligă:

- a) să execute întocmai mandatul încredințat;
- b) să dea socoteala de gestiunea sa la încheierea contractului;
- c) să plătească dobânda la sumele încasate în numele mandantului și folosite în interesul său.

4.2. Mandatarul răspunde:

- a) în cazul în care a primit bunul, dar acesta a pierit din culpa sa;
- b) de valoarea bunurilor pe care trebuie să le primească, dar a neglijat să le ridice;
- c) de fructele percepute sau de cele pe care ar fi trebuit să le perceapă.

4.3. Obligațiile mandantului sunt următoarele:

- a) să-l dezdauneze pe mandatar pentru pierderile suferite în îndeplinirea mandatului;
- b) să-i restituie cheltuielile utile și necesare efectuate cu ocazia executării mandatului.

V. INCETAREA CONTRACTULUI

5.1. Prezentul contract de mandat încetează în următoarele cazuri:

- a) revocare totală sau parțială;
- b) renunțare;
- c) moartea mandantului sau/si a mandatarului;
- d) punerea sub interdicție a mandantului sau/si a mandatarului;
- e) falimentul sau insolabilitatea mandantului sau a mandatarului;
- f) imposibilitatea executării mandatului.

5.2. După încetarea prezentului contract, eventualele acte juridice încheiate de mandatar sunt nule.

VI. FORTA MAJORA

6.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

6.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de, (zile, ore)

producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

6.3. Daca in termen de de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile (zile, ore) au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

VII. NOTIFICARILE INTRE PARTI

7.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa prevazuta in partea introductiva a prezentului contract.

7.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

7.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

7.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1. In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

IX. CLAUZE FINALE

9.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

9.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

9.3. Prezentul contract s-a incheiat intr-un numar de exemplare, din care

MANDANT MANDATAR

IMPRUMUTUL DE FOLOSINTA (COMODATUL)

-definitie-contractul prin care o parte numita comodatant remite spre folosinta temporara si gratuita, unei alte parti numita comodatatar, un bun nefungibil si neconsumptibil, cu obligatia pt acesta, de a-l restitui in natura, in individualitatea sa.

-caractere juridice-contract real, cu titlu gratuit, unilateral, netranslativ de proprietate

-conditii de validitate-capacitatea de a contracta, consimtamentul valabil exprimat al partii care se obliga, un obiect determinat, o cauza licita, remiterea materiala a bunului

-efectele comodatului-

-obligatiile comodatatarului-fiind un contract unilateral, doar comodatatarul are obligatii, si anume: de a conserva bunul imprumutat, de a folosi bunul conform destinatiei sale, de a suporta cheltuielile de folosinta ale bunului, de a restitui bunul imprumutat

-cand comodatatarul refuza, fara temei, restituirea bunului, comodatantul are la indemana 2 actiuni:

a)actiune reala in revendicare care presupune dovedirea dreptului de proprietar de catre comodant si poate fi intentata si impotriva tertelor persoane; fiind o actiune reala, ea este imprescriptibila

b)actiune personala este intemeiata pe contract care necesita doar dovedirea incheierii contractului de comodat nu si dovedirea dreptul de proprietate asupra bunului imprumutat
-raspunderea comodatarului

-daca lucrul se deterioreaza cu ocazia intrebuitarii pentru care s-a dat cu imprumutare si fara culpa comodatarului, acesta nu este raspunzator

-riscul bunului este suportat de comodant in calitate de proprietar cu mai multe exceptii: daca bunul este folosit contrar destinatiei, se prelungeste folosinta si dupa scadenta, bunul a fost evaluat in momentul contractarii; in toate aceste cazuri, riscul pieririi bunului este suportat de catre comodatar

-pluralitatea de comodatari-daca mai multe persoane au luat impreuna cu imprumut tot acelasi lucru, ele sunt solidar obligate catre comodant, daca in contract nu s-a convenit altfel

-obligatiile comodantului-de restituire a cheltuielilor facute de comodatar pentru conservarea bunului dat in folosinta, de plata a despagubirilor pt daunele provocate de viciile bunului imprumutat, de reparare a daunelor cauzate prin faptele delictuale ale comodantului

-incetarea comodatului-are loc prin restituirea bunului, rezilierea contractului, moartea comodatarului (daca este incheiat intuitu personae)

IMPRUMUTUL DE CONSUMATIE SAU IMPRUMUTUL PROPRIU-ZIS (MUTUUM)

-definitie-contract prin care o parte numita imprumutator transmite in proprietatea altei persoane numita imprumutat o cantitate de bunuri fungibile si consumptibile, cu obligatia pentru imprumutat de a restitui la termen, o cantitate egala de bunuri, de acelasi gen si de aceeaasi cantitate

-caractere juridice-contract real, cu titlu gratuit sau oneros, contract unilateral (obligatie doar a imprumutatului), translativ de proprietate, contract numit

-dovada contractului-se face prin in scris autentic sau in scris sub semnatura privata

-conditii de validitate-capacitatea deplina de exercitiu a partilor

-obiectul contractului este format dintr-un singur element, anume bunul imprumutat care trebuie sa fie consumptibil si fungibil

-efectele imprumutului propriu-zis-

-obligatiile imprumutatului-de restituire in natura sau prin echivalent a bunurilor

-obligatiile imprumutatorului-de a garanta pe imprumutat pt daunele cauzate de viciile bunului imprumutat, in aceleasi conditii ca in cazul imprumutului de folosinta (comodat)

-incetarea imprumutului propriu-zis-are loc prin executarea obligatiei de restituire, prin remiterea de datorie, confuziune, dare in plata, compensatie; in cazul decesului uneia dintre parti, drepturile si obligatiile se transmit asupra mostenitorilor, imprumutul neavand caracter intuitu personae

IMPRUMUTUL CU DOBANDA

-varietate a imprumutului propriu-zis

-definitie-contract prin care o persoana numita imprumutator transmite in proprietate altei parti numita imprumutat o cantitate de bunuri fungibile si consumptibile, cu obligatia pentru imprumutat de a restitui la termen, o cantitate egala de bunuri, de acelasi gen si de aceeaasi cantitate precum si de a executa o contraprestatie numita dobanda

-obligatiile sunt doar in sarcina imprumutatului

-dobanda poate fi legala reglementata prin lege sau conventionala; dobanda la dobanda este interzisa (anatocism)

CONTRACTUL DE DEPOZIT

-definitie-contract prin care o parte, numita deponent remite un bun unei alte parti numita depozitar, cu obligatia pentru acesta de a le pastra si conserva precum si de a le restitui, in

natura, la cererea deponentului

-felurile depozitului-depozit propriu-zis este conventional si are ca obiect bunuri mobile nelitigioase (obisnuit, necesar, regulat) si sechestrul care are ca obiect bunuri litigioase inclusiv imobile (conventional, judiciar)

-caractere juridice-contract real, cu titlu gratuit (contract unilateral)/ oneros (sinalagmatic), in principiu netranslativ de proprietate

DEPOZITUL OBISNUIT

-conditii de valititate-consimtamantul expres sau tacit

-capacitatea partilor-depozitarul trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu, deponentul doar capacitatea de a face acte de administrare; daca depozitarul nu are capacitate deplina de exercitiu, deponentul are la indemana actiune in revendicare pt restituirea bunului depozitat daca este proprietar si actiune personala daca are alta calitate

-obiectul depozitului-bunuri mobile, corporale, sau creante incorporate in titluri la purtator

-dovada depozitului-inscrisul constatator, recunosterea de catre depozitar; remiterea materiala a bunului fiind un fapt juridic, poate fi dovedita cu orice mijloc de proba

-efectele depozitului obisnuit-obligatiile se nasc doar in sarcina depozitarului; deponentului ii revin anumite obligatii, de natura extracontractuala, care isi au izvorul in fapte juridice licite (gestiunea de afaceri) sau ilicite (raspunderea civila delictuala); cand depozitul este cu titlu oneros, el devine sinalagmatic obligand pe deponent sa plateasca depozitarului remuneratia convenita, sa-l despagubeasca pe depozitar pr cheltuielile necesare facute pt paza si conservarea bunului sau pt prejudiciile cauzate de depozitarea bunului precum si de a ridica bunul depozitat

-obligatiile depozitarului-de a pastra si conserva bunul primit in deposit, de a restitui bunul depozitat (in natura sau prin echivalent) la locul unde este bunul depozitat si la termenul prevazut in contract

-depozitarul nu poate refuza restituirea bunului inainte de termen decat in anumite situatii

-in caz de nerestituire a bunului depozitat, deponentul are la indemana 2 actiuni: o actiune personala bazata pe contractul de deposit sau o actiune in revendicare ce sa intemeieze pe dreptul de proprietate al deponentului

-daca depozitarul refuza sa restituie bunul si acesta se afla in detentia sa, deponentul poate cere executarea silita

DEPOZITUL NECESAR

-definitie-este contractul in care, deponentul fiind sub amenintarea unei intamplari neprevazute (incendiu, cutremur, inundatie, naufragiu sau alt eveniment de forta majora) este in imposibilitatea de a face alegerea libera a depozitarului si de a intocmi un inscris necesar constatator al depozitului

-are caracter conventional

-dovada contractului se face cu orice mijloc de proba, inclusiv proba cu martori

-depozitul hotelier este contractul prin care deponentul remite un bun spre pastrare depozitarului, ca urmare a incheierii unui contract de turism, cu obligatia acestuia de a i le restitui

-domenii de aplicare-hoteluri si statiuni balneoclimaterice, vile turistice, moteluri, spitale, restaurante, localuri de spectacole, stranduri (pentru bunurile depuse la garderobe)

-dovada contractului-orice mijloc de proba

-raspunderea depozitarului-el raspunde pentru orice culpa; depozitarul nu poate fi exonerat de raspundere decat daca dovedeste existenta unei cauze straine (furtul savarsit de catre vizitatorii deponentului)

DEPOZITUL NEREGULAT

-definitie-deponentul transmite in proprietate depozitarului bunuri fungibile si consumptibile cu obligatia pentru acesta de a restitui deponentului alte bunuri, de acelasi gen, cantitate si

calitate

-este translativ de proprietate, seamana cu imprumutul de consumatie; diferenta consta ca la depozitul neregulat, bunurile sunt pastrate in interesul deponentului, dreptul depozitarului de a le folosi are un caracter accesoriu

-dovada contractului-proba contractului se face cu inscrieri iar faptul predarii se face cu orice mijloc de proba, inclusiv proba cu martori sau prezumtii

-depozitul CEC-contract prin care depozitarul (CEC) se obliga sa pastreze sumele de bani depuse de deponent si sa le restituie la cerere, cu dobanzile aferente, titularului depunerii sau reprezentantului sau iar in caz de deces al titularului, mostenitorilor sai.

-in cuprinsul contractului se pot insera doua clauze: de imputernicire (prin care mandatarul titularului poate cere restituirea in tot sau in parte a sumelor depuse) si/sau testamentara (legat cu titlu particular) prin care titularul libretului desemneaza persoana care primeste dupa decesul sau, sumele de bani depuse la CEC sau banca

-raspunderea CEC-CEC-ul suporta riscul pierii fortuite ca proprietar si va raspunde pentru prejudiciile cauzate titularilor, in cazul in care s-au eliberat sau inregistrat gresit sumele depuse, din culpa personalului angajat; in cazul pierderii sau sustragerii libretului nominative, CEC va raspunde pt eliberarea sumelor unor persoane care nu au acest drept dar numai de la data instiintarii privind libretul anulat sau declarat nul/sustras; CEC garanteaza secretul depunerilor avand dreptul de a informa numai pe titularii sau reprezentantii acestora; in cauzele penale, va informa organele de urmarire penala si de judecata despre operatiunile facute sau de existenta libretelor

Contract de depozit - model

Incheiat astazi

la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. (numele si prenumele) domiciliat in,
(localitatea) str. nr., bloc, scara, etaj, apartament
....., judet/sector, nascut la data de, (ziua, luna, anul) in
....., (localitatea)judetul/sectorul, fiul (fiica) lui
..... si al (a), avand actul de identitate seria, nr.
....., eliberat de, la data de, cod
numeric personal, in calitate de deponent si

1.2. domiciliat in, str.
..... (numele si prenumele) (localitatea) nr., bloc, scara,
etaj, apartament, judet/sector, nascut la data de,
in, judetul/sectorul, (ziua, luna, anul) (localitatea) fiul
(fiica) lui si al (a), avand actul de identitate seria
....., nr., eliberat de, la data de, cod
numeric personal, in calitate de depozitar au convenit sa incheie
prezentul contract de depozit cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Deponentul incredinteaza depozitarului spre pastrare, cu titlu de depozit, urmatoarele
bunuri2)

2.2. Depozitarul va asigura pastrarea bunurilor in imobilul proprietate/inchiriat, situat in localitatea, str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, judet/sector

2.3. Predarea-primirea bunurilor se va face pana la data de pe baza de procesverbal care va constitui anexa nr. la prezentul contract3).

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata depozitarii bunurilor primite in depozit este de incepand cu data (zile, luni etc.) semnarii prezentului contract.

3.2. La incheierea termenului, deponentul va ridica bunurile pe baza de proces-verbal/semnatura de predare-primire.

VI. PRETUL CONTRACTULUI

4.1. Pretul depozitarii este de lei lunar pe toata durata contractului si va fi indexat in functie de rata inflatiei.

4.2. Plata pretului se va face lunar, pana la data de a lunii curente, pentru luna anterioara/ in termen de zile de la implinirea duratei depozitarii.

V. DREPTURI SI OBLIGATII

5.1. Depozitarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa pastreze bunurile primite in depozit si sa se ingrijeasca de ele ca de bunurile proprii;
- b) sa asigure integritatea bunurilor ce i s-au incredintat si sa ia masuri de prevenire a deteriorarii sau degradarii lor;
- c) sa nu foloseasca bunurile primite in depozit in interes personal;
- d) sa nu instraineze bunurile care fac obiectul prezentului contract;
- e) sa ia masuri pentru asigurarea si garantarea depozitului;
- f) sa restituie – la expirarea duratei prezentului contract sau la cererea deponentului – bunurile primite in depozit in starea in care au fost preluate4). Restituirea bunurilor se va efectua la locul de depozitare, pe cheltuiala deponentului.

5.2. Depozitarul are dreptul sa retina bunurile in cazul in care deponentul nu le ridica la expirarea duratei prezentului contract, pana cand acesta va achita depozitarului pretul convenit si cheltuielile facute de acesta cu depozitarea bunurilor.

5.3. Obligatiile deponentului sunt urmatoarele:

- a) sa achite la termenul stabilit prin prezentul contract pretul convenit pentru depozitarea bunurilor;
- b) sa ridice bunurile la expirarea duratei prezentului contract pe cheltuiala sa;
- c) sa elibereze depozitul (locul de depozitare) la termenul stabilit prin contract.

5.4. Deponentul are dreptul sa solicite oricand restituirea bunurilor in starea in care au fost predate4), in caz contrar avand dreptul sa ceara despagubiri.

V. CLAUZA PENALA

5.1. Neplata pretului la termenul stabilit il indreptateste pe depozitar sa perceapa o penalizare de% pe zi de \ntârziere asupra sumei neachitate.

5.2. Neridicarea bunurilor la termen de catre deponent atrage obligatia acestuia de a plati in continuare pretul, potrivit pct. 4.2.

VI. FORTA MAJORA

6.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract daca neexecutarea si/sau executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

6.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de (zile, ore) producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

6.3. Daca in termen de de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au (zile, ore) dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

VII. NOTIFICARILE INTRE PARTI

7.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

7.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (AR) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

7.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

7.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

VIII. CLAUZE FINALE

8.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

8.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

8.3. In cazul in care partile isi incalca obligatiile lor, neexercitarea de partea care sufera vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea intocmai sau prin echivalent banesc a obligatiei respective nu inseamna ca ea a renuntat la acest drept al sau.

8.4. Prezentul contract s-a incheiat intr-un numar de exemplare, din care

DEPONENT DEPOZITAR

Note

1. Depozitul necesar este un depozit virtual fara sa fie nevoie de un contract scris.
2. In cazul in care bunurile sunt in numar mare si variate ca tip, se poate intocmi o anexa.
3. Procesul-verbal de predare-primire va cuprinde: – denumirea bunurilor; caracteristicile lor; unitatea de masura; cantitatea; calitatea; ambalajul; valoarea; mentiuni daca bunurile sunt sau nu sunt perisabile; alte mentiuni necesare identificarii bunurilor.
4. Cu exceptia bunurilor perisabile, pentru care mentiunea se va adapta la natura si specificul lor.

SECHESTRUL

- definitie-contract de depozit care are ca obiect pastrarea unui bun cu privire la care exista un litigiu, pana la solutionarea acestuia
- sechestrul conventional-este depozitul unui lucru in litigiu facut de una sau mai multe persoane unui al treilea, care ia asupra si indatorirea de a-l restitui dupa terminarea procesului, celui carui va declara judecatorul ca se cuvine
- obiectul sechestrului il poate forma bunul mobil/imobil; poate fi cu titlu gratuit/oneros
- sechestrul judiciar-se instituie prin dispozitia instantei la cererea partii interesate, care poate fi obligata sa depuna o cautiune

CONTRACTUL DE SOCIETATE CIVILA

- definitie-contract prin care doua sau mai multe persoane se obliga sa puna in comun un aport material si/sau de munca pentru a constitui un fond de a desfasura impreuna o activitate in scop patrimonial comun, foloasele si pierderile fiind impartite intre ele
- caractere juridice-contract civil (urmareste obtinerea de foloase patrimoniale si nu beneficii ca la soc. comerciale), caracter patrimonial (lucrative), cu titlu oneros, comutativ, consensual dar poate fi si solemn, cu executare succesiva, contract intuitu personae, contract de uniune
- conditii de validitate-
- capacitatea partilor-necesita capacitate deplina de exercitiu; avand un caracter intuitu personae, contractul nu poate fi incheiat prin reprezentant legal sau incuviintarea acestuia ori a autoritatii tutelare; contractul de societate civila nu se poate incheia intre soti, dar sunt si exceptii (avocatura)
- consimtamantul-valabil exprimat al partii ce se obliga, intentia expresa a asociatilor de a constitui societatea si de a colabora in vederea realizarii de foloase patrimoniale
- obiectul-consta in conduita partilor adica in actiunile/inactiunile la care sunt indruidite/tinute partile; obiectul contractului trebuie sa fie licit si moral iar bunurile care constituie aport la fondul social trebuie sa se afle in circuitul civil; sunt interzise camataria, contrabanda
- domenii de aplicare a contractului de societate civila: construirea sau repararea unor cladiri, exploatarea terenurilor agricole, exercitarea unor profesii (avocatura, notariat, medicina umana sau veterinara)
- cauza-trebuie sa existe, sa fie licita si morala; foloasele pot consta in sume de bani sau bunuri
- aportul social-consta in bani, munca sau bunuri si este obligatoriu pentru fiecare asociat chiar daca este diferit ca natura, intindere sau valoare
- regimul juridic-bunurile mobile individual determinate si bunurile imobile aduse in proprietatea societatii precum si sumele de bani constituite ca aport social devin proprietatea comuna indiviza a asociatilor

- patrimoniul social-este format din aporturile asociatilor precum si din drepturile si obligatiile contractate ulterior constituirii societatii
- durata societatii civile-ia nastere in momentul incheirii contractului si dureaza toata viata asociatilor daca nu este prevazut altfel
- administrarea societatii-este determinata prin acordul unanim al asociatilor
- domeniul de aplicare-construirea sau repararea unor cladiri, exploatarea terenurilor agricole, exercitarea unor profesii (avocatura, notariat, medicina umana sau veterinara), domeniul sportive
- efectele contractului de societate civila-
- raporturile dintre asociati-trebuie sa se intemeieze pe buna credinta a acestora in executarea obligatiilor si realizarea scopului societatii; toti asociatii au aceleasi drepturi si obligatii
- raporturile dintre asociati si societate-asociatii sunt raspunzatori fata de societate de daunele cauzate din culpa lor; daca un asociat a folosit sume de bani din patrimoniul social, el va datora dobanzi din ziua cand le-a luat, fara a fi pus in intarziere; daca un asociat cheltuie sume de bani in folosul societatii, el are actiune contra acesteia, pentru restituirea lor, actionand ca un mandatar, dar numai pentru obligatiile contractate cu buna-credinta
- raporturile cu tertii-raspunde asociatul care s-a obligat; in situatia in care asociatul a fost mandatat de ceilalti asociati sa incheie un anumit act sau a rezultat un castig pt societate, vor fi angajati toti asociatii; creditorii vor putea urmari atat fondul social al societatii cat si bunurile din patrimoniul propriu fiecarui asociat; in contract se poate stipula ca asociatii sa raspunda proportional cu aportul fiecaruia
- impartirea foloaselor si pierderilor-repartizarea foloaselor si a pierderilor se poate face pe parcursul existentei societatii sau la incetarea ei, impartea se face proportional cu valoarea aportului social al fiecaruia dintre asociati
- incetarea contractului de societate civila-
- cauze-ajungerea la termen, acordul partilor,denuntarea contractului, imposibilitatea realizarii scopului propus, pieirea sau micșorarea fondului social sub limita, moartea unui asociat, punerea sub interdictie sau survenirea insolvabilitatii (falimentul) unuia dintre asociati, pieirea bunului datorat constituirii aportului social
- efectele incetarii societatii civile-la incetarea societatii, patrimoniul acesteia urmeaza sa fie lichidat; se incaseaza creantele si se platesc datoriile, iar activul net si pasivul se impart intre asociati, proportional cu partile lor sociale; actiunea de partajare a bunurilor in indiviziune este imprescriptibila; daca aportul a costat in folosinta bunului, acesta se restituie asociatului proprietar

CONTRACTUL DE RENTA VIAGERA

- definitie-este contractul prin care o parte numita credentier instraineaza cu titlu oneros/gratuit un bun ori o suma de bani unei alte parti numita debentier in schimbul unei prestatii periodice numita renta viagera, care urmeaza a fi platita pana la decesul credentierului
- caractere juridice-contract aleatoriu (depinde de durata vietii credentierului), cu titlu oneros/ gratuit, consensual (cand e vorba de terenuri contractul imbraca forma autentica), contract sinalagmatic, translativ de proprietate, cu executare succesiva
- conditii de validitate-capacitatea partilor, ambele parti trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu; obiectul trebuie sa fie un bun mobil/imobil sau suma de bani; cauza contractului este lovita de nulitate in cazul in care se constituie renta in favoarea unei persoane afectate de o boala sau care a murit in interval de 20 de zile de la data incheierii contractului
- efectele contractului de renta viagera-
- obligatiile credentierului-predarea bunului sau a sumei de bani, garantia contra evictiunii sau pentru viciile ascunse
- obligatiile debentierului-plata rentei viagere

CONTRACTUL DE INTRETINERE

- definitie-contract prin care o parte numita intretinut instraineaza cu titlu gratuit/oneros bunuri sau o suma de bani, celeilalte parti, numita intretinator, care se obliga sa-i asigure intretinerea in natura pe durata vietii acestuia
- caractere juridice-contract nenumit, aleatoriu, cu titlu oneros/ gratuit, sinalagmatic, consensual (la terenuri, forma autentica), in principiu translativ de proprietate, cu executare succesiva, intuitu personae
- conditii de validitate-ca la contractul de vanzare-cumparare
- efectele contractului de intretinere-
- obligatiile intretinutului-de a preda bunul, de a-l garanta pe intretinator contra evictiunii si pentru viciile ascunse
- obligatiile intretinatorului-obligatia de intretinere este permanenta nu periodica (ca in cazul rentei viagere); locul executarii obligatiei de intretinere este stabilit de catre parti
- incetarea obligatiei-are loc la moartea intretinutului si nu poate fi pretinsa de catre mostenitorii lui, fiind un contract cu caracter intuitu personae sau la moartea intretinatorului
- rezolutiunea contractului-sanctiunea neexecutarii obligatiilor o constituie rezolutiunea desi obligatia de intretinere se stinge doar pentru viitor

CONTRACT DE INTRETINERE

(cu drept de habitatie viagera)

Incheiat astazi

la

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1., cu domiciliul in, str. nr., (numele si prenumele) (localitatea) bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul, nascut(a) la data de in, judetul/sectorul, (ziua, luna, anul) (localitatea) fiul(fiica) lui si al(a), avand actul de identitate seria numarul, eliberat de la data de, codul numeric personal, in calitate de intretinut-creditor si

1.2., cu domiciliul in, str. nr. (numele si prenumele) (localitatea) bloc, scara, etaj, apartament, judetul/sectorul, nascut(a) la data de in, judetul/sectorul, (ziua, luna, anul) (localitatea) fiul(fiica) lui si al(a), avand actul de identitate seria numarul, eliberat de la data de, codul numeric personal, in calitate de intretinator/dobanditor-debitor au convenit sa incheie prezentul contract de intretinere, cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Asigurarea intretinerii zilnice pe timpul vietii, iar dupa moarte, intretinutul-creditor sa fie inmormantat potrivit obiceiului locului.

2.2. In scopul prevazut la pct. 2.1. intretinutul-creditor transmite intretinatorului/dobanditor-creditor dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. din blocul, scara, etajul, situat in str. nr., apartament compus din camere si dependinte, impreuna cu dreptul de proprietate asupra partilor si dependintelor comune ale blocului care, prin natura si destinatia lor, sunt in folosinta comuna a tuturor proprietarilor.

Impreuna cu apartamentul se transmite intretinutorului/dobanditor-creditor dreptul de folosinta asupra terenului aferent acestuia, in suprafata de mp, adica cota indiviza de% atribuita pe toata durata existentei constructiei.

2.3. Intretinutul-creditor al obligatiei de intretinere isi rezerva dreptul de habitatie viagera asupra camere, in suprafata de mp, cu acces la toate dependintele din apartamentul descris mai sus.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Intretinutorul/dobanditorul-debitor se obliga sa-i presteze intretinutului-creditor intretinerea si toate cele necesare traiului, pe tot timpul vietii intretinutului-creditor, fiind de acord cu dreptul de habitatie viagera rezervat de acesta asupra camere in suprafata de mp, cu acces la toate dependintele apartamentului descris mai sus.

IV. PRETUL CONTRACTULUI

4.1. Pretul contractului il constituie intretinerea acordata de intretinutorul dobanditor-debitor pentru intretinutul-creditor, pe tot restul vietii, precum si toate cheltuielile de inmormantare, dupa moartea acestuia.

4.2. Intretinerea consta in natura si in bani dupa cum urmeaza:

a) in natura, prin: asigurarea procurarii si prepararii hranei zilnice; cumpararea de imbracaminte, incaltaminte, lenjerie – de pat si de corp; procurarea de medicamente; ingrijiri medicale; efectuarea curateniei in apartament; plata consumurilor de apa, electricitate si combustibil; plata intretinerii si altele asemenea;

b) in bani, prin plata unei sume lunare de% lei din pensie, quantum indexabil corespunzator majorarilor pensiei pe care o primeste intretinutul-creditor.

V. OBLIGATIILE PARTILOR

5.1. Intretinutul-creditor declara ca:

a) a dobandit apartamentul in baza nr. din , acte incheiate cu si transcrise la sub nr. din

b) apartamentul sus-mentionat este in intregime proprietatea sa, nefiind instrainat sub nici o forma altei persoane, pana la data incheierii prezentului contract;

c) este de acord cu dreptul de habitatie viagera asupra camere, in suprafata de mp, cu acces la toate dependintele din apartamentul descris mai sus;

d) apartamentul nu este grevat de sarcini si se afla in circuitul civil, este in proprietatea sa din data de si pana in prezent, in mod legal si continuu, garantand impotriva oricarei evictiuni.

5.2. Intretinutorul/dobanditor-debitor are urmatoarele obligatii:

a) sa asigure acordarea intretinerii cuvenite intretinutului-creditor pe toata durata prezentului contract;

b) sa primeasca in proprietate bunurile care fac obiectul prezentului contract;

c) sa acorde intretinutului-creditor o suma de bani echivalenta cu in fiecare luna, in cazul in care executarea in natura a obligatiei nu va mai fi posibila.

VI. FORTA MAJORA

6.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

6.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de

..... (zile, ore) producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

6.3. Daca in termen de de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

VII. NOTIFICARILE INTRE PARTI

7.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa prevazuta in partea introductiva a prezentului contract.

7.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

7.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

7.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1. In cazul in care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibila pe cale amiabila, partile se vor adresa instantelor judecatoresti.

IX. CLAUZE"

9.1. Taxele si impozitele la stat, aferente apartamentului ce face obiectul prezentului contract de intretinere sunt achitate la zi de intretinutul-creditor, astfel cum rezulta din cazierul fiscal nr. din eliberat de, urmand ca la data autentificarii acestui contract sa treaca in sarcina intretinatorului/dobanditorului-debitor care, in plus, suporta taxa de timbru, timbrul judiciar si onorariul notarului public.

9.2. Partile au evaluat obligatia de intretinere la suma de lei/luna, exclusiv pentru stabilirea taxei de timbru.

9.3. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

9.4. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

9.5. Prezentul contract s-a incheiat intr-un numar de exemplare, din care

INTRETINUT-CREDITOR INTRETINATOR/DOBANDITOR-DEBITOR

CONTRACTUL DE TRANZACTIE

-definitie-contract prin care partile termina un proces inceput sau preintampina un proces ce s-ar putea naste

-trebuie sa existe un drept litigios sau indoielnic, sa existe intentia de a pune capat sau de a preintampina nasterea unui litigiu; aceste sunt conditii esentiale pentru tranzactie

-caractere juridice-sinalagmatic, cu titlul oneros, comutativ, consensual (la terenuri forma solemna)

-forma solemna se cere in tranzactiile extrajudiciare, in cele judiciare, consimtamantul partilor este consemnat in dispozitivul hotararii pronuntate de catre instanta, hotarare care ea insasi, are caracter solemn

-conditii de validitate-capacitatea partilor trebuie sa fie deplina

-obiectul tranzactiei- bunurile sa fie in circuitul civil

-efectele contractului de tranzactie-

-tranzactiile se marginesc numai la obiectul lor si la pricinile de care trateaza

-efectele sunt declarative (partile isi recunosc reciproc drepturile) aceasta constituind regula; exceptia priveste efecte constitutive si translative (ex un drept de servitute sau dreptul de proprietate asupra unui bun prin uzucapiune); efecte relative si efecte extinctive