

# Închiriere apartament



Funded through ELA Translation  
Facility for Information



ombudsman  
Public Defender of Rights



ombudsman for children  
Defender of Children's Rights

Vom defini regulile de bază ale închirierii unui imobil, majorarea cuantumului chiriei, încetarea contractului de închiriere și transferul contractului de închiriere. Vă vom explica cum vă puteți apăra și cine vă poate ajuta în fiecare situație.

Uneori facem trimitere la dispozițiile Codului civil (Legea nr. 89/2012 Cul. de legi). De exemplu, puteți găsi cea mai recentă versiune pe site-ul [Legislație pentru oameni](https://legislatie.pentru.oameni.ro).

Broșurile Avocatului Poporului se găsesc la [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) în secțiunea [Nu știu ce să fac în situația mea](#).



**Contractul de închiriere a apartamentului trebuie să fie încheiat în scris? [art. 2237]**

**Da, dar** dacă ați convenit verbal, **locatorul nu poate contesta valabilitatea** contractului din cauza nerespectării formei scrise. Valabilitatea contractului poate fi contestată doar de locatari și doar înainte de mutare.



**Apartamentul închiriat trebuie să fie aprobat pentru uz rezidențial? [art. 2236]**

**Nu.** Locatorul poate conveni cu locatarul și cu privire la închirierea altui tip de spațiu decât de locuit. Pentru aceste spații se aplică regulile de închiriere a spațiului rezidențial. Locatorul nu poate contesta valabilitatea contractului. Dacă spațiul nu este adecvat din punct de vedere legal pentru ocupare și locuire, locatarul poate rezilia imediat contractul de închiriere în temeiul articolului 2232.



**Poate să se mute la mine o rudă sau un prieten? [art. 2272]**

**Fără consimțământul** locatorului se pot muta împreună cu dumneavoastră așa-numite **persoane apropiate** (rude în linie directă, frați, soți sau parteneri înregistrați și, de asemenea, persoane aflate într-o relație similară a căror vătămare ați simți-o ca pe propria vătămare; art. 22). În cazul **altor** persoane, locatorul poate stipula în contractul de închiriere că aveți nevoie de consimțământul său **pentru ca acestea să se mute împreună cu dumneavoastră**.

Locatorul însă poate solicita ca numărul de persoane din apartament să fie proporțional cu **mărimea apartamentului** și să nu fie afectate utilizarea corespunzătoare a apartamentului și locuirea în condiții igienice satisfăcătoare. În caz contrar, **poate interzice mutarea altei persoane** în spațiul de locuit.



## Locatarul poate să rezilieze contractul de închiriere?

Da. Contractul de închiriere pe **durată nedeterminată** poate fi reziliat din orice motiv, chiar și fără indicarea motivelor [art. 2231].

Contractul de închiriere pe **durată determinată** poate fi reziliat de către locatar dacă circumstanțele în care a încheiat contractul se schimbă într-un mod care face imposibilă continuarea acestuia. [art. 2287].

**În ambele cazuri, perioada de preaviz este de trei luni** și începe să curgă din prima zi a lunii calendaristice următoare transmiterii preavizului.

Locatarul poate **rezilia contractul imediat** (fără perioadă de preaviz) dacă locatorul își încalcă obligațiile în mod deosebit de grav sau apartamentul devine inutilizabil [art. 2266, 2268, 2227-2232].



## Când și cum poate locatorul să rezilieze contractul de închiriere? [art. 2288]

**Locatorul** poate rezilia contractul de închiriere pe durată **determinată** și **nedeterminată** cu un **preaviz de trei luni** dacă

- locatorul **încalcă grav obligațiile sale** care decurg din contractul de închiriere,
- locatorul este **condamnat pentru o infracțiune săvârșită cu intenție** împotriva locatorului, a unui membru al gospodăriei sale sau a unei persoane care locuiește în casă ori împotriva oricăror alte bunuri din această locuință,
- locuința urmează să fie eliberată deoarece, din motive de interes public, apartamentul sau casa trebuie supuse unor măsuri **care fac imposibilă utilizarea locuinței**, sau
- există **alt motiv la fel de grav** pentru rezilierea contractului de închiriere.

Contract de închiriere pe **durată nedeterminată** poate fi reziliat de locator cu un **preaviz de trei luni** chiar dacă

- **locuința va fi folosită de persoana însăși sau de soțul/soția acesteia** care intenționează să părăsească gospodăria familială în momentul depunerii cererii de divorț sau dacă căsătoria a fost deja desfăcută,
- locatorul are nevoie de apartament pentru **ruda sa** sau pentru o rudă a soțului/soției, în linie directă sau colaterală de gradul al doilea (frate/soră).

Notificarea de reziliere trebuie **făcută în scris** și trebuie **transmisă celeilalte părți**. Perioada de preaviz începe să curgă în prima zi a lunii calendaristice următoare primirii notificării de reziliere.

Aceasta trebuie să conțină **motivul rezilierii**, în caz contrar aceasta fiind invalidă sau nulă (ca și cum nu ar exista).

Locatorul trebuie să informeze locatarul cu privire **la dreptul de a se opune rezilierii** și, mai ales, cu privire la dreptul **de a solicita instanței un control al legalității rezilierii** în termen de două luni de la transmiterea notificării. În caz contrar, rezilierea **nu este valabilă**.



## Locatorul poate rezilia contractul cu efect imediat? [art. 2291]

Locatorul poate **rezilia contractul fără preaviz** și poate solicita locatarului să **elibereze locuința** în termen de cel mult o lună de la notificarea de reziliere dacă locatarul își încalcă obligațiile în mod deosebit de grav (nu plătește chiria timp de 3 luni, aduce prejudicii apartamentului sau casei etc.). **Însă înainte de aceasta trebuie să solicite locatarului** să înceteze acțiunea sau să remedieze situația ilegală.

Dacă rezilierea **nu a fost precedată de o notificare de reziliere** sau dacă în notificarea de reziliere **nu se precizează motivul rezilierii, notificarea de reziliere nu este luată în considerare** - este tratată ca și cum nu ar exista (este nulă).



## Pot/trebuie să mă opun rezilierii? [art. 2290]

**Da, în termen de două luni** de la primirea notificării de reziliere puteți **solicita instanței să examineze dacă rezilierea este legală** (justificată). Instanța trebuie să primească acțiunea în termenul stabilit, simpla expediere nu este suficientă.

Dacă **nu depuneți cerere de chemare în judecată, nu puteți contesta ulterior temeinicia rezilierii** (notificarea de reziliere va rămâne valabilă). Așadar, nu așteptați până când locatorul depune o cerere de evacuare, pentru că va fi prea târziu.

**Nu trebuie să intentați însă o acțiune în justiție în această perioadă dacă notificarea de reziliere este nulă sau inexistentă** (dacă nu a fost făcută în formă scrisă, nu cuprindea motivul pentru rezilierea contractului sau nu conținea mențiunea privind acțiunea în justiție). De asemenea, instanța va recunoaște aceste vicii în cadrul procedurii de evacuare, pe care locatorul trebuie să o inițieze dacă locatarul nu se mută.



## Trebuie să plătesc chiria pe durata procedurilor judiciare pentru rezilierea nejustificată a contractului?

Da. Trebuie să îndepliniți și celelalte obligații care vă revin în temeiul contractului de închiriere (plata avansului pentru servicii etc.).



## Cum se stabilește quantumul chiriei? Locatorul poate mări chiria? [din art. 2246]

Quantumul chiriei este convenit între locator și locatar. De asemenea, părțile pot conveni majorări anuale.

Dacă nu au **convenit** o majorare și nici nu au exclus-o în mod explicit, **locatorul poate propune o majorare** a chiriei până la valoarea chiriei comparabile uzuale în zona respectivă. Locatorul poate face acest lucru cel mai devreme după 12 luni de la ultima mărire, iar majorarea nu poate depăși 20 % în trei ani.

**Dacă locatarul este de acord cu majorarea**, acesta va comunica acest lucru în scris locatorului (în termen de două luni) și va începe plata chiriei nou-stabilite începând cu a treia lună calendaristică de la primirea notificării de majorare.

Dacă locatarul nu notifică în termen de două luni **că este de acord**, locatorul poate, în termen de cel mult trei luni, să introducă **o acțiune în instanță pentru a stabili chiria** până la cuantumul uzual în zona respectivă la momentul introducerii acțiunii.



### Locatorul poate mări chiria după modificări efectuate la clădire? [art. 2250]

Dacă modificările îmbunătățesc condițiile de locuit, locatorul poate mări chiria **cu 10 % din cheltuielile efectuate în mod justificat anual**, cu condiția ca acest lucru să fie **convenit** cu cel puțin două treimi din locatari.

**În lipsa unui acord**, poate mări chiria **cu 3,5 % din cheltuielile efectuate anual**.



### Plătesc avansuri pentru servicii, pot consulta documentele de facturare?

Locatarul trebuie să plătească avansurile pentru serviciile aferente locuinței, dacă nu s-a fost convenit altfel cu locatorul. De exemplu, **pentru achitarea unei sume forfetare** pentru servicii, fără regularizare ulterioară.

**În caz contrar**, locatorul trebuie să **regularizeze avansurile în termen de patru luni** de la sfârșitul perioadei de facturare și, dacă locatarul solicită acest lucru, în termen de cinci luni **să pună locatarului la dispoziție** documentele justificative ale costurilor serviciilor (pentru a dovedi costul serviciilor) și să permită locatarului să obțină copii ale documentelor. Orice sumă plătită în plus sau în minus este scadentă conform contractului, în termen de cel mult patru luni de la primirea facturii.

Pentru mai multe detalii, consultați broșura [Detaliile costurilor](#).



### Ce este garanția (cauțiunea)? Care este valoarea acesteia? Cum se restituie? [art. 2254]

La încheierea contractului de închiriere, se poate conveni ca locatarul să dea locatorului **garanția că va plăti** chiria și că va îndeplini celelalte obligații. Aceasta nu poate depăși de **trei ori cuantumul chiriei lunare**.

La încetarea contractului de închiriere, locatorul **va returna locatarului garanția**, din care va deduce orice eventuale datorii restante. Locatarul are dreptul la **dobândă** pentru garanția constituită, cel puțin la nivelul dobânzii legale. Legea nu impune o anumită rată a dobânzii. Se pot folosi statisticile Băncii Naționale a Republicii Cehe privind ratele dobânzii la creditele bancare acordate persoanelor fizice, însă este de preferat să se convină o rată anuală fixă a dobânzii. Acordul nu poate exclude dreptul locatarului la dobândă și nici stipula o dobândă derizorie (nesemnificativă).



### Locatarul are dreptul de a subînchiria locuința? [art. 2274-2278]

Dacă locatarul **locuiește în continuare în imobil**, poate, **chiar și fără acordul** locatorului, să subînchirieze **o parte din imobil**. Trebuie să notifice locatorul că numărul de persoane din locuință este mai mare.

Dacă locatarul **nu locuiește în imobil** sau vrea să subînchirieze **tot imobilul**, are nevoie de **acordul scris** al locatorului.

Locatorul nu are un raport juridic cu sublocatarul. Subînchirierea se termină odată cu închirierea.



## Absența prelungită a locatarului din locuință [art. 2269]

Dacă locatarul știe că nu va fi în locuință **pentru mai mult de două luni** și, în același timp, nu va fi în **apropierea locuinței**, locatarul trebuie să notifice locatorul despre acest lucru în timp util și să numească o persoană care va pune apartamentul la dispoziție dacă este necesar. În lipsa acestei numiri, locatorul poate deschide apartamentul dacă este necesar.



## Decesul locatarului - se transferă chiria? [art. 2279-2284]

În cazul decesului locatarului, **chiria este preluată** de cei care locuiau împreună cu acesta în gospodărie comună, dacă aceste persoane nu dispun de o locuință proprie. Contractul de închiriere poate fi transferat altor persoane decât soț/soție, partener, părinte, frate, ginere, noră, copil sau nepot numai dacă locatorul și-a dat acordul expres.

Contractul de închiriere transferat astfel **expiră în termen de cel mult doi ani de la transfer**, cu excepția situației în care locatarul are vârsta mai mare de 70 de ani. În cazul locatarilor cu vârsta sub 18 de ani (la momentul transferului), contractul de închiriere expiră în ziua împlinirii vârstei de douăzeci de ani, dacă nu se convine altfel cu locatorul.

Persoana căreia i-a fost transferat contractul de închiriere **poate rezilia contractul imediat** prin notificarea în scris a locatorului în termen de **cel mult o lună de la decesul locatarului**.



## Pot beneficia de ajutor pentru plata chiriei?

**Da.** Pentru detalii, consultați broșurile [Ajutor pentru locuință](#) și [Suplimentul de plată pentru locuință](#).



## Avocatul Poporului mă poate ajuta cu eventuale probleme legate de închiriere?

**Nu**, cu excepția cazului în care este vorba despre discriminare. Nu poate interveni nici dacă apartamentul este închiriat de primărie. Aceste litigii de drept privat sunt de competența exclusivă a instanței.

Pentru detalii, consultați broșurile [Avocatul Poporului](#), [Municipalități](#), [Instanțe](#) și [Discriminare](#).



## Așadar, cine mă poate ajuta?

Dacă nu puteți ajunge la un acord, va trebui să **vă adresați instanței**. Pentru consiliere juridică sau reprezentare în instanță, vă rugăm să contactați **un avocat**. De asemenea, puteți obține informații de bază la **centrul de consiliere civică** sau la **centrul de consiliere al Asociației chiriașilor din Republica Cehă** din fiecare regiune. Mai multe informații în broșurile [Asistență juridică](#) și [Centrele de consiliere pentru cetățeni](#).