

*Note: The English version of the Lease Agreement may be found in Section B of this document if necessary.*

## SECȚIUNEA A. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. [NR]/[DATA]

Prezentul contract de închiriere ("**Contract**") este încheiat azi, [DATA], între:

- **Dl./Dna.** [NUME], cu domiciliul în [ADRESA DOMICILIU], identificat cu [ACT], Seria [SERIA], Nr. [NUMARUL] ("**Locatorul**")  
  
[DENUMIRE SOCIETATE], cu sediul în [ADRESA SEDIU], cod de identificare fiscală [CUI/CIF], număr de înregistrare în Registrul Comerțului [J], reprezentată de dl./dna. [NUME REPREZENTANT], în calitate de [CALITATE REPREZENTANT] ]  
  
și
- **Dl./Dna.** [NUME], cu domiciliul în [ADRESA DOMICILIU], identificat cu [ACT], Seria [SERIA], Nr. [NUMARUL] (" ("**Locatarul**")  
  
[ [DENUMIRE SOCIETATE], cu sediul în [ADRESA SEDIU], cod de identificare fiscală [CUI/CIF], număr de înregistrare în Registrul Comerțului [J], reprezentată de dl./dna. [NUME REPREZENTANT], în calitate de [CALITATE REPREZENTANT] ]

denumite în continuare colectiv "**Părți**", și individual "**Parte**".

### ÎNTRUCÂT

- a. Locatorul are dreptul de a închiria imobilul situat în [ADRESA IMOBILULUI] ("**Imobilul**");
- b. Locatorul dorește să închirieze Imobilul Locatarului;
- c. Părțile au intrat în contact și au agreeat să încheie un contract de închiriere a Imobilului prin intermediul aplicației pentru mobil Milluu, dezvoltată și administrată de **Star Development Consult SRL**, o companie incorporată și funcționând potrivit legilor din România, având sediul social în Str. Ing. Dumitru Tacu, Nr. 28, Parter, Ap. 1CP2, Scara C, Sector 5, București, cod de identificare fiscală 31344969, număr de înregistrare în Registrul Comerțului J40/3138/2013 („**Milluu**”);

- d. Milluu acționează ca un furnizor de infrastructură tehnică de comunicare între Părțile acestui Contract și nu este parte la acest Contract.

## **SE CONVIN URMATOARELE:**

### **1. OBIECTUL CONTRACTULUI**

- 1.1. Prin prezentul Contract, Locatorul transferă Locatarului dreptul de folosință asupra Imobilului.
- 1.2. Imobilul ce face obiectul Contractului are destinația de locuință. Locatarul nu poate schimba destinația Imobilului fără acordul prealabil scris al Locatorului.
- 1.3. De asemenea, Locatorul pune la dispoziția Locatarului bunurile necesare pentru folosința Imobilului, cum ar fi mobilierul și dotările ("**Bunurile**").

### **2. DURATA CONTRACTULUI**

- 2.1. Contractul se încheie pe o perioadă de [PERIOADA] și intră în vigoare la data de [DATA MUTARII].
- 2.2. Imobilul se va preda Locatarului la data semnării Contractului sau cel târziu la data de [DATA SEMNARII], împreună cu cheile, Bunurile și dotările aferente. Momentul predării Imobilului va echivala cu data mutării.

### **3. CHIRIE. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

- 3.1. Părțile consimt ca în schimbul folosirii Imobilului, Locatarul va plăti Locatorului o Chirie lunară în valoare de [CHIRIA] Euro. („**Chirie**”).
- 3.2. Plata Chiriei se va face anticipat, până cel târziu în data de [ZZ] a fiecărei luni, pentru luna respectivă, în RON, la cursul BNR din ziua plății.
- 3.3. Chiria începe să curgă de la data intrării în vigoare a prezentului Contract.
- 3.4. Chiria [include] / nu include cheltuielile pentru utilități (apă și canal, gaze, gunoi, electricitate, cablu TV, internet, etc.) și pentru părțile comune ale clădirii în care este situat Imobilul (iluminat scări de acces, curățenie etc.), ce vor fi plătite furnizorilor de servicii și, respectiv, colocatarilor din clădire de către Locatar, la termenele scadente comunicate de aceștia.
- 3.5. La data semnării prezentului Contract, Locatarul va achita Locatorului suma de [AVANS CHIRIE] Euro, în RON la curs BNR din ziua plății, reprezentând chiria în avans pentru perioada [PERIOADA] și suma de [GARANTIE] Euro, în RON la curs BNR din ziua plății, cu titlu de garanție (toate „**Prima Plată**”).
- 3.6. Garanția plătită de Locatar va fi restituită, în termen de 30 de zile de la încetarea Contractului, Locatorul având dreptul de a reține din aceasta (i) cheltuielile curente (pentru utilități, etc.) care cad în sarcina Locatarului și

care nu au fost achitate de către Locatar, (ii) penalitățile contractuale convenite Locatarului în conformitate cu art. 3.4 din Contract, (iii) eventualele reparații care cad în sarcina Locatarului sau care sunt necesare din cauza unei utilizări anormale a Imobilului și a dotărilor de către Locatar și (iv) orice alte sume datorate de Locatar Locatarului, inclusiv, dacă este cazul, Chiria.

3.7. Părțile înțeleg că plata Primei Plăți este procesată prin intermediul Milluu, care va transmite cuantumul aferent din Prima Plată către Locator cu reținerea comisionului aferent, astfel cum este descris în Termenii și Condițiile Milluu disponibili în cadrul Milluu.

3.8. Ulterior încheierii acestui Contract și plății Primei Plăți, Părțile pot agreea să facă plata Chiriei tot prin intermediul Milluu, urmând pașii descriși în Termenii și Condițiile Milluu disponibili în cadrul Milluu.

#### **4. OBLIGATIILE LOCATORULUI**

4.1. Locatorul va asigura Locatarului posesia netulburată a Imobilului pe întreaga durată a Contractului.

4.2. Locatorul va efectua reparațiile necesare pentru a menține Imobilul în stare corespunzătoare de întrebuințare. În cazul în care necesitatea efectuării reparațiilor a survenit ca urmare a modului de folosire a Imobilului, a Bunurilor sau a dotărilor de către Locatar, cheltuielile ocazionate de reparații sunt în sarcina Locatarului.

4.3. În situația în care Imobilul este grevat de anumite sarcini, este deținut cu titlu provizoriu, face obiectul unui litigiu actual sau iminent sau necesită acordarea unor aprobări prealabile pentru a fi închiriat la data semnării Contractului, Locatorul îl va informa pe Locatar despre acest aspect anterior semnării Contractului. Locatorul va răspunde pentru orice prejudiciu cauzat Locatarului ca urmare a nerespectării acestei obligații, iar Locatarul va beneficia de toate drepturile sale legale, inclusiv fără limitare de dreptul indicat la art. 1819 alin. (2) din Codul Civil, în măsura în care condițiile indicate acolo sunt îndeplinite.

#### **5. OBLIGATIILE LOCATARULUI**

5.1. Locatarul are obligația de a lua în primire Imobilul.

5.2. Locatarul își asumă, pentru întreaga durată a Contractului, să mențină Imobilul, Bunurile și dotările în stare bună și să nu le deterioreze.

5.3. Locatarul va folosi Imobilul, cu prudență și diligență, numai în concordanță cu destinația acestuia.

5.4. Locatarul va achita Chiria la termenele convenite și va suporta penalizările aferente în caz de întârziere.

- 5.5. Locatarul va asigura curățenia în Imobil și va respecta normele de conviețuire cu ceilalți colocatari din clădirea în care este situat Imobilul.
- 5.6. Locatarul nu va efectua nicio modificare a Imobilului, fără acordul Locatorului, în caz contrar urmând să suporte toate costurile aferente aducerii Imobilului în situația anterioară, chiar dacă modificările pot fi considerate îmbunătățiri.
- 5.7. Locatorul are dreptul iar Locatarul are obligația să permită Locatorului să verifice cel puțin o dată pe lună modul de utilizare și exploatare al Imobilului, precum și aparatele de contorizare a utilităților.
- 5.8. Locatarul va suporta și va achita cheltuielile pentru utilitățile care asigură funcționalitatea Imobilului (gaz, energie electrică, apă, canalizare, TV, internet, etc.) și pentru părțile comune din clădirea în care este situat Imobilul (iluminat scări de acces, curățenie, etc.) în termenele legale/convenite și va suporta penalizările aferente în caz de întârziere. Locatarul este obligat să facă dovada îndeplinirii acestor obligații cu ocazia plății Chiriei sau în cazul în care există informații/suspiciuni de întârziere.
- 5.9. Locatarul este obligat să efectueze și să achite contravaloarea reparațiilor locative / curente, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a Imobilului.
- 5.10. Locatarul este obligat să îl notifice de îndată pe Locator cu privire la necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, în conformitate cu art. 4.2 din Contract.
- 5.11. La terminarea Contractului, Locatarul va returna Imobilul Locatorului, împreună cu toate Bunurile și dotările, în aceeași stare în care le-a primit, cu excepția uzurii normale cauzate de folosirea acestora de către Locatar.

## **6. TERMINAREA CONTRACTULUI**

- 6.1. Locatarul poate să solicite denunțarea unilaterală a Contractului, indiferent de motiv, notificând intenția sa cu cel puțin [●] de zile calendaristice înainte. În situația în care Locatarul nu respectă termenul de preaviz indicat mai sus, Locatorul are dreptul să rețină garanția parte a Primei Plăți, ca despăgubire pentru prejudiciul provocat de Locatar.
- 6.2. Locatorul poate să solicite denunțarea unilaterală a Contractului, notificând intenția sa cu cel puțin 60 (șaizeci) de zile calendaristice înainte, numai pentru situația în care Locatorul și/sau familia sa au nevoie să se mute în Imobil, nemaivând în patrimoniu un alt imobil pe care să-l poată utiliza în acest sens, la data la care notifică intenția către Locatar.

- 6.3. Contractul va fi reziliat de drept, în baza unei notificări scrise în acest sens din partea Locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a Locatarului, în următoarele cazuri:
- a. dacă Locatarul a întârziat plata Chiriei ori a utilităților aferent Imobilului timp de cel puțin 30 de zile calendaristice;
  - b. dacă Locatarul sau alte persoane cărora acesta le-a îngăduit, în orice mod, folosirea sau accesul în Imobil fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în clădire sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a Imobilului sau a părților comune a clădirii în care este situat Imobilul;
  - c. dacă Locatarul sau alte persoane cărora acesta le-a îngăduit, în orice mod, folosirea sau accesul în Imobil au pricinuit stricăciuni Imobilului, clădirii în care este situat acesta, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - d. dacă Locatarul utilizează Imobilul altfel decât în scop rezidențial pentru propriul său uz;
- 6.4. Locatarul înțelege că, în urma apariției vreuneia dintre situațiile indicate la art. 6.3., Locatorul are dreptul să indice, în cadrul Milluu, opinia sa despre comportamentul Locatarului, în conformitate cu Termenii și Condițiile Milluu disponibili în cadrul Milluu.
- 6.5. În cazul în care Contractul a fost reziliat de drept, în condițiile art. 6.3., Locatarul este obligat la plata Chiriei până la data eliberării efective a Imobilului, precum și a tuturor cheltuielilor în conformitate cu art. 5.8 din Contract, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate Locatorului până la acea dată.
- 6.6. Contractul poate înceta înainte de data predării Imobilului, caz în care:
- a. (în situația în care Locatarul solicită încetarea Contractului) Locatorul are dreptul să rețină garanția parte a Primei Plăți, ca despăgubire a prejudiciului provocat de către Locatar pe perioada în care Locatorul trebuie să caute un alt locatar pentru Imobil);
  - b. (în situația în care Locatorul solicită încetarea Contractului) Locatorul va restitui, integral, Locatarului Prima Plată efectuată de către acesta.
- 6.7. Contractul poate înceta ca urmare a desființării titlului în baza căruia Locatorul deține Imobilul.
- 6.8. Părțile pot conveni încetarea Contractului și în alte situații decât cele descrise în această Secțiune.

## 7. RĂSPUNDERE

- 7.1. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest Contract, Partea în culpă datorează celeilalte Părți daune.
- 7.2. Locatarul răspunde pentru degradarea, cauzată din culpa sa, Imobilului, Bunurilor și a dotărilor în timpul folosinței acestora, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește ca acesta a survenit fortuit.
- 7.3. Locatarul răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, precum și de fapta oricăror altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesului în Imobil, la Bunuri sau dotări.
- 7.4. În funcție de obligația încălcată și/sau dauna provocată ca urmare a încălcării obligației respective, Partea păgubită are posibilitatea să utilizeze asigurarea pusă la dispoziție în cadrul Milluu, cu respectarea termenilor, condițiilor și a procedurii descrise în secțiunea "Documente - Asigurare" din cadrul Milluu, în Termenii și Condițiile Milluu și în Politica de Prelucrare a Datelor cu Caracter Personal aparținând Milluu. Pentru evitarea oricărui dubiu, Star Development SRL și/sau angajații ori colaboratorii acesteia nu au nicio răspundere în baza acestei asigurări, emitentul poliței fiind cel responsabil de orice aspect privind executarea acesteia.

## **8. FORȚA MAJORĂ și CAZUL FORTUIT**

- 8.1. Pentru ca forța majoră să înlăture răspunderea, Partea care o invocă este obligată:
- i. să comunice, în scris, cazul de forță majoră în termen de 48 de ore de la apariție;
  - ii. să comunice în scris, în termen de 5 zile de la apariție, dovada acestui caz;
  - iii. să comunice în scris, în același termen încetarea cazului de forță majoră;
  - iv. să ia toate măsurile necesare pentru a limita consecințele pe care le generează cazul de forță majoră.
- 8.2. Cazul fortuit, ca și forța majoră, este exonerator de răspundere.

## **9. LEGEA APLICABILĂ ȘI JURISDICȚIA**

- 9.1. Contractul este guvernat de legea română.

- 9.2. Orice dispută dintre Părți născută din sau în legătură (incluzând în legătură cu validitatea, interpretarea, executarea, neexecutarea sau încetarea Contractului) cu prezentul Contract va fi soluționată în mod amiabil de către Părți. În cazul în care Părțile nu ajung la o înțelegere amiabilă în termen de 45 (patruzeci și cinci) de zile calendaristice de la apariție, disputele vor fi soluționate de instanțele de judecată competente române.
- 9.3. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile exonerează Milluu cu privire la orice răspundere care ar putea rezulta din orice litigiu cu privire la executarea acestuia Contract.

## **10. DISPOZITII FINALE**

- 10.1. Locatorul nu are dreptul de a cesiona Contractul și/sau de a cesiona creanța/creanțele privind Chiria.
- 10.2. Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația Imobilului, cu excepția cazului în care a fost obținut, în prealabil, acordul scris al Locatorului.
- 10.3. Locatarul nu are dreptul să ceseze sau să subînchirieze Imobilul, Bunurile și dotările fără acordul scris al Locatorului. / Locatarul are dreptul să ceseze sau să subînchirieze Imobilul, Bunurile și dotările.
- 10.4. Toate notificările referitoare la încheierea, executarea sau încetarea Contractului, precum și corespondența dintre părți se vor face în scris prin email.
- 10.5. Orice modificare a Contractului se va face prin acordul Părților, prin încheierea unui act adițional la Contract.
- 10.6. Părțile consimt că toate clauzele acestui Contract au fost negociate și își exprimă, în mod expres, acordul cu privire la clauzele următoare: răspunderea (clauza 7), denunțarea unilaterală (clauza 6), restrângerea dreptului de a contracta cu alte persoane (clauza 10.3), legea aplicabilă și jurisdicția (clauza 9).
- 10.7. Contractul a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare Parte.

[DENUMIRE / NUME LOCATOR]

Locator

[DENUMIRE / NUME LOCATOR]

Locatar

SECTION B. LEASE AGREEMENT

**NO. [NO]/[DATE]**

This Lease Agreement ("**Agreement**") is concluded today, [DATE], between:

- **Mr./Mrs.** [NAME], domiciled in [DOMICILE ADDRESS], identified with [ID], Series [SERIES], No. [NUMBER] , ("**Lessor**")

[COMPANY NAME], having its headquarters [HEADQUARTERS ADDRESS], tax code [CUI/CIF], registered with the Trade Registry under no. [J], represented by Mr./Mrs. [REPRESENTATIVE NAME], in his/her position of [REPRESENTATIVE POSITION] ]

and

- **Mr./Mrs.** [NAME], domiciled in [DOMICILE ADDRESS], identified with [ID], Series [SERIES], No. [SERIES] , ("**Lessee**")

[COMPANY NAME], having its headquarters [HEADQUARTERS ADDRESS], tax code [CUI/CIF],,, registered with the Trade Registry under no. [J], represented by Mr./Mrs. [REPRESENTATIVE NAME], in his/her position of [REPRESENTATIVE POSITION] ]

Hereinafter referred to collectively as '**Parties**', and, individually as "**Party**".



## **WHEREAS**

- a. The Lessor has the right to lease the property located at [PROPERTY ADDRESS] (the "**Property**");
- a. The Lessor wishes to lease the Property to the Lessee;
- b. The Parties got in touch with each other and decided to conclude a lease agreement regarding the Property through the Milluu mobile application, developed and managed by **Star Development Consult SRL**, a company incorporated and functioning under the laws of Romania, having its headquarters at 28, Ing. Dumitru Tacu Street, Ground Floor, Ap. 1CP2, Entrance C, District 5, Bucharest, tax code 31344969, registered with Trade Registry under no. J40/3138/2013 ("**Milluu**");
- c. Milluu acts as an provider of technical communication infrastructure between the Parties to this Agreement and is not a party to this Agreement.

## **THE FOLLOWING TERMS ARE AGREED:**

### **1. OBJECT OF THE AGREEMENT**

- 1.1. By means of this Agreement, the Lessor transfers the right of use over the Property to the Lessee.
- 1.2. The Property shall be used for residential purposes. The Lessee cannot change the destination of the Property without the prior written consent of the Lessor.
- 1.3. The Lessor shall also provide the Lessee with the goods necessary for the use of the Property, such as furniture and facilities (the "**Goods**").

### **2. DURATION**

- 2.1. The Agreement shall be concluded for a period of [PERIOD] and shall enter into force on the date of [START DATE].
- 2.2. The Property will be handed over to the Lessee on the date the Agreement is signed or latest on [MOVING DATE], together with the keys, the Goods and the related facilities. The moment the Property is handed over shall be equal to the date the Lessee moves in the Property.

### **3. RENT. PAYMENT METHODS**

- 3.1. The Parties agree that in exchange for the use of the Property, the Lessee shall pay the Lessor a monthly rent of Euro [RENT]. ("**Rent**").

- 3.2. The payment of the Rent shall be made in advance, until latest [DD] of each month, for the respective month, in RON, at the National Bank of Romania exchange rate on the day of the payment.
- 3.3. The Rent shall begin to accrue as of the date of entry into force of this Agreement.
- 3.4. The Rent [includes] / [does not include] the costs for utilities (water and sewerage, gas, garbage, electricity, TV, Internet, etc.) and for the common parts of the building where the Property is located (lighting, cleaning, etc.), which will be paid by the Lessee to the suppliers of the respective services and to the co-tenants from the building, as well, on the due dates which they have communicated.
- 3.5. On the date of the conclusion of this Agreement, the Lessee shall pay the Lessor the amount of [ADVANCE RENT] Euro, in RON at the National Bank of Romania exchange rate on the day of payment, representing the Rent paid in advance for a period of [PERIOD] and the amount of [GUARANTEE] Euro, in RON at the National Bank of Romania exchange rate on the day of payment, as Guarantee (all "**First Payment**").
- 3.6. The guarantee paid by the Lessee shall be refunded within 30 days of the termination of this Agreement. However, the Lessor has the right to retain from the guarantee (i) the regular expenses (for utilities, etc.) borne by the Lessee and which have not been paid by the Lessee, (ii) contractual penalties payable to the Lessor in accordance with art. 3.4 of this Agreement, (iii) any repairs which should have been made by the Lessee or which are necessary due to the abnormal use of the Property and the facilities by the Lessee and (iv) any other amounts owed by the Lessee to the Lessor, including, if the case might be, the Rent.
- 3.7. Parties understand that the First Payment is processed through Milluu, which will submit the part of the First Payment to the Lessor withholding the relevant fee, as described in Milluu's Terms and Conditions available in Milluu.
- 3.8. After this Agreement is signed and First Payment is performed, Parties may agree to pay the Rent also through Milluu, following the steps described in Milluu's Terms & Conditions available in Milluu.

#### **4. LESSOR'S OBLIGATIONS**

- 4.1. The Lessor shall provide the Lessee with undisturbed possession of the Property during the entire duration of this Agreement.

4.2. The Lessor shall perform the necessary repairs to maintain the Property in the proper condition of use. Where the need for repairs has occurred as a result of the use of the Property, the Goods or the facilities by the Lessee, the expenses necessary for the repairs shall be borne by the Lessee.

4.3. In case the Property is encumbered, is provisionally held, is the subject of a current or imminent dispute or requires the granting of approvals prior to being leased, the Lessor shall inform the Lessee of such prior to the signing of the Agreement. The Lessor shall be liable for any damage caused to the Lessee as a result of failure to comply with this obligation and the Lessee shall benefit from all his legal rights, including without limitation the right indicated in art. 1819 para. (2) of the Civil Code, insofar as the conditions indicated therein are fulfilled.

## **5. LESSEE'S OBLIGATIONS**

5.1. The Lessee is obliged to receive the Property.

5.2. The Lessee is obliged, for the entire duration of this Agreement, to maintain the Property, the Goods and facilities in good condition and not to damage them.

5.3. The Lessee will use the Property, with caution and diligence, only in accordance with its intended purpose.

5.4. The Lessee shall pay the Rent on the agreed due dates and will bear the related penalties in case of delay.

5.5. The Lessee will ensure cleanliness in the Property and will respect the rules of cohabitation with the other co-tenants in the building where the Property is located

5.6. The Lessee shall not make any changes to the Property without the Lessor's consent, otherwise it will bear all the costs for bringing the Property in the previous situation, even if the changes can be deemed as improvements.

5.7. The Lessor has the right and the Lessee has the obligation to allow the Lessor to verify at least once a month the use and exploitation of the Property, as well as the utility meters.

5.8. The Lessee will bear and pay the expenses for utilities that ensure the functionality of the Property (gas, electricity, water, sewage, TV, Internet, etc.) and for the common parts of the building where the Property is located (lighting, cleaning, etc.) on the legal/agreed due dates and will bear the related penalties in case of delay. The Lessee shall be obliged to prove the fulfilment of these obligations when the Rent is paid or when there is information or a suspicion of delay.

- 5.9. The Lessee is obliged to carry out and to pay the amount of the residential / day-to-day repairs which are necessary as a result of the regular use of the Property.
- 5.10. The Lessee is obliged to notify the Lessor immediately of the need to carry out the repairs that the latter should borne, in accordance with art. 4.2 of the Agreement.
- 5.11. Upon the termination of the Agreement, the Lessee shall return the Property to the Lessor, together with all the Goods and facilities, in the same condition in which the Lessee has received them, except for normal attrition caused by the Lessee's use.

## **6. TERMINATION**

- 6.1. The Lessee may request the unilateral termination of the Agreement, for whatever reason, by notifying his/her intention at least [GUARANTEE] calendar days before. If the Lessee does not respect this notice period, the Lessor may withhold the guarantee part of the First Payment as compensation for the damage provoked by the Lessee
- 6.2. The Lessor may request the unilateral termination of the Agreement, for whatever reason, by notifying his/her intention at least sixty (60) calendar days before, only if the Lessee and/or their family need to move in the Property, without having any other property they can use to this extent at the time a notice is sent to the Lessee.
- 6.3. The Agreement shall be terminated *ipso jure*, without being necessary to send a notice of default to the Lessee in the following cases:
- a. If the Lessee has delayed the payment of the Rent or utilities for at least 30 calendar days;
  - a. If the Lessee or other persons to whom the Lessee has permitted, in any way, the use or access to the Property either have a behavior that makes it impossible to cohabit with other persons living in the building or in the vicinity buildings, or impede the ordinary use of the Property or the common parts of the building in which the Property is located;
  - b. If the Lessee or other persons to whom the Lessee has permitted, in any way, the use or access to the Property have caused damage to the Property, the building in which it is located, or to any other goods related thereto, or if they alienate without right any parts thereof;
  - c. If the Lessee uses the Property in any other way than for own residential purposes.

- 6.4. The Lessee understands that, in case any of the cases indicated in art. 6.2. arise, the Lessor has the right to indicate, within Milluu, their opinion about the Lessee's behavior, according to Milluu's Terms & Conditions available in Milluu.
- 6.5. If the Agreement was terminated *ipso jure* under the terms of art. 6.3., the Lessee shall be obliged to pay the Rent until the date of actual handing over of the Property, as well as all expenses in accordance with art. 5.8 of the Agreement, as well as to repair the damage of any kind caused to the Lessor until that date.
- 6.6. The Agreement may be terminated before the date the Property is handed over, in which case:
- a. (if the Lessee requests termination) the Lessor shall be entitled to retain the guarantee part of the First Payment as compensation for the damage caused by the Lessee during the period during which the Lessor must seek another tenant for the immovable property;
  - b. (if the Lessor requests termination) the Lessor shall, in full, refund the First Payment to the Lessor.
- 6.7. The Agreement may cease as a result of the termination of the title based on which the Lessor owns the Property.
- 6.8. The Parties may agree to terminate the Agreement also in cases other than those described in this Section.

## **7. LIABILITY**

- 7.1. For failure to comply with the obligations provided by this Agreement, the breaching Party owes the other Party compensation.
- 7.2. The Lessee shall be responsible for the degradation, caused by his/her fault, to the Property, the Goods and the facilities during their use, including for the damages caused by the fire, unless the Lessee proves that the fire has occurred fortuitous.
- 7.3. The Lessee is liable for to the degradation caused by the members of his/her family, as well as the deed of any other persons to whom he/she has permitted in any way the use of or access to the Property, the Goods or the facilities.

7.4. Depending on the breached obligation and/or the damage caused as a result of the breach of that obligation, the damaged Party shall be able to use the insurance made available within Milluu, in compliance with the terms, conditions and procedure described in the "Documents - Insurance" section of Milluu, in Milluu's Terms and Conditions and in the Personal Data Processing Policy belonging to Milluu. For the avoidance of doubt, Star Development SRL and/or its employees or collaborators have no liability related to this insurance, the issuer of the policy being the one responsible for any aspect related to its execution.

## **8. FORCE MAJEURE and FORTUITOUS CASE**

8.1. In order for the force majeure to exempt the liability, the Party claiming it shall be obliged to:

- i. communicate in writing the case of force majeure within 48 hours of occurrence;
- i. communicate in writing, within 5 days of the occurrence, the proof of this case;
- ii. communicate in writing, within the same time, the termination of the case of force majeure;
- iii. take all necessary measures to limit the consequences of force majeure.

8.2. The fortuitous case, as the force majeure, exonerates the liability.

## **9. APPLICABLE LAW AND JURISDICTION**

9.1. This Agreement is governed by the Romanian law.

9.2. Any dispute between the Parties born in or in liaison (including in relation to the validity, interpretation, execution, non-execution or termination of the Agreement) with this Agreement shall be settled amicably by the Parties. If the Parties do not reach an amicable settlement within 45 (forty-five) calendar days after occurrence, disputes shall be resolved by the competent Romanian courts.

9.3. For avoidance of doubt, Parties exonerate Milluu of any potential liability arising from disputes related to the execution of this Agreement.

## **10. FINAL PROVISIONS**

10.1. The Lessor does not have the right to assign the Agreement and/or to assign the receivable / receivables relating to the Rent

- 10.2. The Lessee does not have the right to change the intended purpose of the Property, unless the Lessor's written consent has been obtained beforehand.
- 10.3. The Lessee is not entitled to assign or sublease the Property, Goods and facilities without the written consent of the Lessor / The Lessee is entitled to assign or sublease the Property, Goods and facilities.
- 10.4. All notices relating to the conclusion, execution or termination of the Agreement and the correspondence between the Parties shall be made in writing by email.
- 10.5. Any amendment of the Agreement shall be made by the Parties' consent by concluding an addendum to the Agreement.
- 10.6. The Parties agree that all the terms of this Agreement have been negotiated and expressly consent to the following clauses: liability (clause 7), unilateral termination (clause 6), restriction of the right to enter into a contract with other persons (Clause 10.3), applicable law and jurisdiction (clause 9).
- 10.7. The Agreement was concluded in 2 (two) copies, one for each Party.

[LESSOR'S NAME]

Lessor

[LESSEE'S NAME]

Lessee