

MODEL CONTRACT

DRAFT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

PREZENTUL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE este încheiat astăzi, [...] („Data Semnării”), de către și între:

- (1) ([.....]), (denumită în continuare „Proprietarul”), reprezentată legal de
și
- 2) [...], (denumită în continuare „Chiriasul”), reprezentată legal de [...] în calitate de
[...]

(Fiecare denumite în continuare individual „Partea” și colectiv „Părțile”).

ÎNTRUCÂT:

- (A) Proprietarul deține Clădirea
- (B) Chiriasul intenționează să închirieze Spațiul Închiriat () de la Proprietar și Proprietarul intenționează să închirieze Spațiul Închiriat Chiriasului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în acest Contract;
- (C) Chiriasul va folosi Spațiul Închiriat ca spațiu de birouri în scopul desfășurării activității sale, după cum se menționează în Actul său Constitutiv.

Prin urmare, Părțile convin asupra următoarelor:

1. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

1.1 Definiții

Cu excepția cazului în care contextul impune altfel sau se specifică altfel în continuare, în prezentul Contract, următoarele cuvinte vor avea următoarele semnificații:

„Contractul”	reprezintă prezentul contract de închiriere și orice document modificator, adițional sau încheiat în conformitate cu acesta;
„Legea Aplicabilă”	reprezintă orice lege, statut, regulament, cod, ordonanță, regulă, decizie, ordin, decret sau directivă sau orice act legislativ sau administrativ din cadrul oricărei jurisdicții competente, sau orice hotărâre adoptată de către sau cerință sau recomandare a unei Autorități sau interpretare sau administrare a celor de mai sus de către o Autoritate;
„Autoritatea”	reprezintă orice autoritate guvernamentală, națională sau locală, orice agenție, autoritate sau organism guvernamental, judiciar, public sau administrativ, orice instanță competentă și orice agenție națională sau

	supranațională, inspectorat, ministru, minister, persoană oficială, publică sau juridică (autonomă sau nu), care acționează în limitele puterilor lor și care au competență asupra acestui Contract sau asupra oricăreia dintre Părțile sau persoanele menționate în acest înscris;
„Clădirea”	reprezintă imobilul ce urmează a se închiria și include orice parte a acestuia și orice modificare sau adăugare sau înlocuire a acesteia, precum și toate instalațiile și echipamentele din incintă sau anexate acesteia;
„Zi Lucrătoare”	reprezintă orice zi (cu excepția zilelor de Sâmbătă, Duminică și a sărbătorilor legale) în care băncile din București sunt deschise pentru desfășurarea activității bancare normale;
„Data Începerii”	înseamnă data închirierii imobilului
„Spațiul Comun”	reprezintă zona de servicii, zona pietonală, curtea, zona parcării, drumurile de acces și zonele amenajate peisagistic, precum și orice alte facilități ale Clădirii care sunt sau pot fi oferite sau desemnate ocazional de către Proprietar pentru folosința comună de către Chiriaș și alți ocupanți ai Clădirii și de toate persoanele autorizate de aceștia, excluzând însă zonele închiriate sau destinate închirierii către chiriași;
„Cheltuielile”	reprezintă cheltuielile prevăzute;
„Lucrările de Amenajare”	reprezintă lucrările care urmează să fie executate în cadrul Spațiului de Birouri, pe cheltuiala și răspunderea acestuia, în conformitate cu prezentul Contract, așa cum sunt descrise (daca este cazul) .
„Evenimente de Forță Majoră”	reprezintă orice evenimente sau circumstanțe extraordinare pe care o Parte nu le-a putut prevedea sau împiedica prin mijloace rezonabile, inclusiv, fără limitare, calamități naturale (inclusiv inundații și cutremure), război, revoluție, revoltă, insurecție civilă, expropriere, naționalizare, decizii ale autorităților de stat și locale, explozie nucleară, contaminare radioactivă sau chimică, expunere la radiații ionizante, întreruperi ale activității de muncă sau greve;
„Data Predării”	reprezintă data la care Proprietarul predă Chiriașului Spațiul Închiriat;
„Terenul”	reprezintă terenul pe care se află Clădirea și lotul aferent;
„Spațiul Închiriat”	reprezintă: (i) Spațiul de Birouri; (ii) Locurile de Parcare
„Taxa Serviciilor”	reprezintă partea din Costul Serviciilor care urmează să fie acoperită de către Chiriaș proporțional cu Suprafața

	Brută Închiriabilă a Spațiului de Birouri din cadrul Suprafeței Brute Închiriabile totale a spațiilor de birouri din Clădire;
„Costul Serviciilor”	reprezintă costul total al Serviciilor și Cheltuielilor înregistrate în legătură cu exploatarea și întreținerea Clădirii și Terenului;
„Serviciile”	reprezintă serviciile prevăzute;
„Parcarea”	reprezintă zona parcării aferentă Clădirii;
„Locurile de Parcare”	reprezintă locurile de parcare [...]
„Proprietatea”	reprezintă Terenul împreună cu Clădirea;
„Chiria”	reprezintă contraprestația lunară pentru închirierea Spațiului Închiriat, care urmează să fie plătită de Chiriaș Proprietarului, conform prevederilor din acest Contract,;
„Spațiul de Birouri”	reprezintă spațiul cu o suprafață netă utilă (.....)
„Data Semnării”	data la care a fost semnat prezentul Contract;
„Termenul”	reprezintă perioada de la Data Începerii, împreună cu orice continuare sau reînnoire a acestui termen, dacă este cazul;
„TVA”	reprezintă taxa pe valoare adăugată, după cum este în vigoare în mod regulat.

1.2 Interpretare

Cu excepția cazului în care contextul impune altfel sau se specifică altfel în continuare, în prezentul Contract (inclusiv preambulul și Anexele acestuia):

- (i) trimiterile la Articole și Anexe reprezintă trimiteri la articole și anexe ale prezentului Contract;
- (ii) o referire la orice contract va include orice modificare, schimbare sau completare a acestuia, precum și orice renunțare la acestea, care pot intra în vigoare ocazional, cu excepția cazului în care se indică altfel;
- (iii) referirile la o persoană vor fi interpretate astfel încât să includă orice persoană fizică, firmă, societate, guvern, stat sau agenție a unui stat sau orice altă entitate constituită sau înființată ca entitate juridică separată și vor include orice succesor al entității respective (prin fuziune sau în alt mod);
- (iv) referirile la TVA se vor interpreta ca incluzând orice versiune revizuită a TVA și/sau orice impozit care înlocuiește sau completează TVA;

- (v) la calcularea perioadei de timp în care sau în urma căreia trebuie efectuat orice sau trebuie întreprinsă o acțiune, data care reprezintă ziua de referință pentru calcularea unei astfel de perioade se va exclude, iar în cazul în care ultima zi a acestei perioade nu este o Zi Lucrătoare, perioada se va încheia în ziua următoare, care va fi o Zi Lucrătoare;
- (vi) singularul include pluralul și viceversa;
- (vii) titlurile Articolelor/Clauzelor și Anexelor sunt numai în scopul facilitării consultării și nu afectează în niciun fel interpretarea acestora;
- (viii) Anexele și orice alte documente atașate prezentului Contract constituie parte integrantă a acestui Contract și vor avea aceeași valoare și efect ca și când ar fi prevăzute în mod expres în cuprinsul acestui Contract și orice referire la acest Contract va include Anexele și orice alte documente atașate acestui Contract;
- (ix) semnificativ, efect negativ semnificativ, schimbare negativă semnificativă, în mod semnificativ sau orice expresie similară reprezintă, atunci când este folosită cu privire la orice eveniment, circumstanță, condiție, fapt, efect sau alt aspect, acel eveniment, circumstanță, condiție, fapt, efect sau alt aspect care atrage un efect negativ semnificativ sau o schimbare negativă semnificativă asupra (i) activității, activelor, proprietăților, rezultatelor, operațiunilor, perspectivelor, situației financiare sau personalului-cheie din conducere al unei Părți, sau (ii) abilității unei Părți de a îndeplini în timp util orice obligație semnificativă în temeiul prezentului Contract, și
- (x) Părțile au participat împreună la negocierea și întocmirea prezentului Contract. În cazul unei ambiguități sau a unei îndoieli cu privire la intenție sau interpretare, acest Contract se va interpreta ca și când ar fi întocmit împreună de către Părți și nu va surveni nicio prezumție sau sarcină a probei care să avantajeze sau să dezavantajeze una dintre Părți în temeiul calității de autor al oricăror prevederi ale prezentului Contract.

2. ÎNCHIRIEREA

- 2.1 Sub rezerva termenilor și condițiilor din prezentul Contract, Proprietarul închiriază Chiriașului, iar Chiriașul închiriază de la Proprietar, începând cu Data Începerii, Spațiul Închiriat din cadrul Clădirii deținute de către Proprietar, constând din Spațiul de Birouri și Locurile de Parcare. Chiriașul are obligația de a plăti Proprietarului contraprestația lunară pentru folosința Spațiului Închiriat, formată din Chirie, Taxa Serviciilor și alte sume datorate, după cum sunt prevăzute în prezentul Contract.
- 2.2 Proprietarul și Chiriașul convin asupra faptului că Suprafața Brută Închiriabilă a Spațiului de Birouri și numărul Locurilor de Parcare vor constitui baza de calcul a Chiriei.
- 2.3 În temeiul acestui Contract, Proprietarul autorizează Chiriașul pentru a utiliza Spațiile Comune din cadrul Proprietății, însă cu condiția ca, în niciun moment pe perioada Termenului, astfel de Spații Comune să nu fie excluse/schimbate de către Proprietar din categoria de spațiu în folosință comună a tuturor chiriașilor.

3. **PREDAREA**

3.1 Proprietarul va preda Spațiul de Birouri și Locurile de Parcare Chiriașului, iar acesta din urmă le va primi în posesie conform prevederilor Procesului-verbal de Predare

4. **TERMENUL ÎNCHIRIERII. REZILIEREA ANTICIPATĂ.**

4.1 Acest Contract a fost încheiat pentru o perioadă de (.....)de luni, de la Data Începerii.

4.2. Pe lângă oricare și toate remediile de care dispune Proprietarul, acesta poate rezilia unilateral Contractul prin remiterea unei notificări scrise către Chiriaș, fără să fie necesară nicio intervenție a instanței de judecată, punere în întârziere sau altă formalitate;

4.3. Pe lângă oricare și toate remediile de care dispune Chiriașul, acesta poate rezilia unilateral Contractul prin remiterea unei notificări scrise către Proprietar, fără să fie necesară nicio intervenție a instanței de judecată, punere în întârziere sau altă formalitate.

5. **CHIRIA**

5.1 Drept contraprestație pentru dreptul de folosință a Spațiului de Birouri, Chiriașul va fi obligat la plata către Proprietar a unei chirii de (.....) pentru un metru pătrat din Suprafața Brută Închiriabilă a Spațiului de Birouri, pe lună pe întreaga perioadă.

5.2 Pentru evitarea oricărui dubiu, Chiriașul și a Taxei Serviciilor, sunt datorate de Chiriaș Proprietarului de la Data Începerii.

6. **TAXA SERVICIILOR ȘI UTILITĂȚILE**

6.1 Pe lângă Chirie, Chiriașul va plăti Proprietarului Taxa Serviciilor. Taxa Serviciilor acoperă costurile aferente exploatării și întreținerii Proprietății.

6.2 Pe lângă Taxa Serviciilor și Chirie, Chiriașul va plăti costul întregului consum aferent utilităților în cadrul Spațiului Închiriat, începând de la Data Predării, incluzând, fără limitare, încălzire/răcire, electricitate, telefon, conexiune la internet, alimentare cu apă și canalizare (costuri denumite în continuare „Utilitățile”).

6.3 Consumul din cadrul Spațiului Închiriat se va calcula pe baza consumului efectiv, măsurat de contoarele instalate în acest sens (unde este cazul). Acolo unde este posibil, cu condiția aprobării Proprietarului, aprobare care nu va fi refuzată sau întârziată în mod nejustificat, Chiriașul va încheia contracte direct cu furnizorii de utilități, sub rezerva suportării de către Chiriaș a oricăruia și tuturor costurilor astfel generate.

7. **PENALITĂȚI DE ÎNTÂRZIERE A PLĂȚII**

Fără a aduce atingere niciunui alt drept, remediu sau putere cuprinsă în prezentul Contract sau aflată la dispoziția Proprietarului în alt mod, în cazul în care o sumă de bani plătită Proprietarului de către Chiriaș în temeiul prezentului Contract nu este plătită, Chiriașul va datora dobânzi de întârziere a plății aferente sumelor respective, calculate la rata de (.....) pe zi de întârziere.

8. LUCRĂRILE DE AMENAJARE ȘI MODIFICĂRILE

- 8.1 Începând cu Data Predării, pe durata prezentului Contract, Chiriașul va avea acces la Spațiul de Birouri și va avea dreptul să efectueze, pe propriul risc și pe cheltuiala sa Lucrările de Amenajare din cadrul Spațiului de Birouri, constând din modificări nestructurale interioare, inclusiv, fără limitare, lucrări de construcții, instalații sanitare și electrice și instalații structurale de cablare.
- 8.2 Efectuarea Lucrărilor de Amenajare se află sub rezerva (i) aprobării prealabile a memoriului tehnic și proiectului, în scris, de către Proprietar, a (ii) obținerii și menținerii de către Chiriaș a oricărui și tuturor permiselor, aprobărilor, consimțămintelor și autorizațiilor din partea autorităților competente (inclusiv, fără limitare, Primăria, autoritățile pentru prevenirea incendiilor, etc.), a (iii) Regulamentului de Ordine Interioară aferent Proprietății, elaborat de Proprietar.
- 8.3 În timpul efectuării Lucrărilor de Amenajare, Chiriașul se obliga să nu provoace daune sau disconfort Proprietarului, Proprietății sau celorlalți chiriași din Clădire în timpul acestei perioade.
- 8.4 În afara schimbărilor de natură decorativă, Chiriașul nu poate efectua lucrări de construcție și demolare, modificări ale instalațiilor mecanice și electrice, sau ale echipamentelor din cadrul Spațiului Închiriat
- 8.5 Pentru evitarea oricăror dubii, Proprietarul va preda Spațiul de Birouri conform unui plan.

9. FOLOSINȚA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

- 9.1 Chiriașul va avea dreptul de a folosi Spațiul de Birouri numai pentru desfășurarea activităților sale de birou, și de a folosi Locurile de Parcare numai pentru parcarea autoturismelor.
- 9.2 Chiriașul va respecta toate regulamentele rezonabile emise ocazional de către Proprietar și comunicate Chiriașului în scris pentru gestionarea și siguranța generală a Clădirii și a altor spații folosite sau care urmează să fie folosite în comun cu alte entități, Chiriașul respectând în principal Regulamentul de Ordine Interioară, care va fi pus la dispoziția Chiriașului de către Proprietar.

10. CESIONARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

- 10.1 Chiriașul nu va transfera sau încredința niciun drept sau obligație care îi revine în temeiul prezentului Contract și nu va subînchiria Spațiul Închiriat sau o parte a acestuia terților fără consimțământul prealabil scris al Proprietarului, consimțământ pe care acesta nu îl va refuza în mod nejustificat.

11. MĂSURILE DE PRECAUȚIE ÎMPOTRIVA INCENDIILOR ȘI ECHIPAMENTELE

- 11.1 Chiriașul va respecta cerințele și recomandările autorității pentru protecția împotriva incendiilor și ale asiguratorilor Clădirii, precum și cerințele Proprietarului

în legătură cu măsurile de precauție împotriva incendiilor care afectează Spațiul Închiriat.

- 11.2 Chiriașul va menține Spațiul Închiriat dotat cu echipamentele de stingere a incendiilor impuse de orice statut sau regulament, de autoritatea pentru apărarea împotriva incendiilor sau de asiguratorii Clădirii.

12. PREVEDERI PRIVIND ASIGURAREA

- 12.1 Pornind de la Data Predării și pe întreaga durată a Termenului, Chiriașul va menține în deplină vigoare:

- (i) asigurarea generală de răspundere civilă față de terți, care acoperă vătămări corporale și daune aduse Proprietății, precum și asigurarea contra daunelor aduse Proprietății Proprietarului în legătură cu ocuparea Spațiului Închiriat de către Chiriaș, angajații și reprezentanții săi și de persoanele invitate de Chiriaș, asigurare care va acoperi activitatea desfășurată de Chiriaș în Spațiul Închiriat;
- (ii) asigurarea de bunuri, care acoperă oricare și toate daunele materiale aduse activelor care constituie proprietatea Chiriașului sau încredințate Chiriașului și aflate în Spațiul Închiriat, pentru o sumă care reflectă în totalitate valoarea de piață a proprietății aflate în Spațiul Închiriat.

- 12.2 Chiriașul va fi desemnat în polițele de asigurare încheiate în conformitate cu Clauza 12.1 drept entitatea asigurată. În cazul în care oricare dintre polițele de asigurare menționate mai sus urmează să expire din cauza trecerii timpului, a anulării sau din orice altă cauză, Chiriașul va preda Proprietarului nu mai târziu de 30 (treizeci) de zile înainte de expirarea respectivă, polițele de asigurare încheiate în conformitate cu Clauza 12.1., înlocuind polițele de asigurare expirate.

- 12.3 Pe întreaga durată a Termenului, Proprietarul va menține o asigurare generală de răspundere civilă față de terți pentru vătămări corporale și daune materiale în legătură cu titlul de proprietate al Proprietarului asupra Proprietății, care va acoperi în special, fără limitare, daunele materiale aduse Clădirii de incendii, explozii, furtuni, alte catastrofe naturale, furt, vandalism și alte riscuri asigurabile. Proprietarul va menține, de asemenea, alte tipuri de asigurări aferente titlului de proprietate al Proprietarului asupra Proprietății. Costul anual al acestei asigurări menținute de către Proprietar se va considera parte a Costului Serviciilor. Proprietarului nu i se va solicita nicio asigurare împotriva niciunei pierderi sau daune materiale aduse proprietății specificate în Articolul 12.1 (ii).

- 12.4 Se convine faptul că, în absența polițelor de asigurare la data semnării prezentului Contract, Chiriașul va încheia polița de asigurare înainte de data Data Inceperii, și va informa Proprietarul cu privire la limitele financiare ale polițelor.

13. FORTA MAJORA

- 13.1 Părțile nu vor fi răspunzătoare pentru neîndeplinirea obligațiilor ce le incumbă prin acest Contract de Închiriere sau pentru orice întârzieri în executarea acestora, dacă această neîndeplinire sau executare cu întârziere se va datora unor cazuri de forță majoră definite conform Codului civil din România.

14. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

- 14.1 Proprietarul garantează și declară prin prezentul înscris după cum urmează:
- 14.1.1 are putere și autoritate depline pentru a încheia și executa prezentul Contract și pentru a îndeplini obligațiile care îi revin în temeiul acestuia;
 - 14.1.2 este proprietarul unic, legal și real al Spațiului Închiriat;
 - 14.1.3 Spațiul Închiriat este adecvat pentru folosință de către Chiriaș, în conformitate cu destinația descrisă în preambulul de mai sus.
- 14.2 Chiriașul garantează și declară prin prezentul înscris după cum urmează:
- 14.2.1 are putere și autoritate depline pentru a încheia și executa prezentul Contract și dispune de fonduri și resurse financiare suficiente pentru a îndeplini obligațiile care îi revin în temeiul acestuia;
 - 14.2.2 îndeplinește toate condițiile pentru și a obținut și nu încalcă nicio licență, permis, autorizație sau aprobare necesară pentru folosința Spațiului Închiriat în conformitate cu prezentul Contract.

15. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- 15.1 Proprietarul convine să ofere Chiriașului acces la Spațiul Închiriat și la Spațiul Comun și dreptul de a le folosi pornind de la Data Începerii, douăzeci și patru (24) de ore pe zi, șapte (7) zile pe săptămână.
- 15.2 Proprietarul convine să efectueze reparațiile necesare corespunzătoare acoperișului, pereților exteriori, plăcilor de pardoseală, instalațiilor componente, altor componente și accesorii structurale ale Clădirii, necesare pentru a le păstra în stare bună și în funcțiune.
- 15.3 Proprietarul convine să ofere Serviciile pe durata Termenului, prin intermediul angajaților și/sau antreprenorilor săi independenți.
- 15.4 Proprietarul va remite Chiriașului o notificare prealabilă rezonabilă cu privire la inspecția Proprietarului. Proprietarul va fi însoțit de reprezentantul Chiriașului și Proprietarul nu va întrerupe activitățile Chiriașului prin vizita respectivă, cu condiția ca, în caz de urgență, Proprietarul să facă toate eforturile pentru a informa Chiriașul în scris referitor la vizită, cât mai curând posibil, și va avea, de asemenea, dreptul de a intra, în orice moment, în Spațiul Închiriat pentru asigurarea acestuia și a Clădirii.
- 15.5 Proprietarul nu va fi considerat responsabil pentru nicio pierdere, accident sau daună suferită de Clădire, Spațiul de Birouri, Spațiul de Depozitare sau Locurile de Parcare, nici pentru împiedicarea sau întreruperea exercitării vreunui drept acordat prin Contract, din orice cauză aflată în afara controlului rezonabil al Proprietarului.
- 15.6 Proprietarul nu va fi răspunzător față de Chiriaș în legătură cu nicio deteriorare sau întrerupere sau întârziere în furnizarea Serviciilor cauzate, în orice caz, de Evenimente de Forță Majoră, furnizorii de utilități, sau terți pentru care Proprietarul nu este responsabil.
- 15.7 Proprietarul va avea dreptul (fără limitare) de a vinde, cesiona, transfera, gaja și de a tranzacționa în alt mod participațiile deținute de acesta în Clădire, precum

și de a cesiona, transfera sau gaja prezentul Contract, în fiecare caz fără a fi necesar consimțământul Chiriașului.

16. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

- 16.1 Prin plata Chiriei și respectarea tuturor obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului înscris, în timp util, Chiriașul va avea dreptul de a beneficia de și folosi Spațiul Închiriat și, în măsura prevăzută în acest înscris, Spațiul Comun, în mod netulburat și neîntrerupt.
- 16.2 Chiriașul își va desfășura activitatea în Spațiul Închiriat astfel încât conduita reprezentanților, angajaților și vizitatorilor să nu îi tulbure sau întrerupă pe ceilalți chiriași ai Proprietății.
- 16.3 Chiriașul va respecta regulamentele privind Clădirea și/sau Proprietatea, pe care Proprietarul le poate aplica ocazional, în mod rezonabil, și le va comunica în scris Chiriașului.
- 16.4 Chiriașul se va asigura, pe întreaga durată a Termenului, pe cheltuiala sa, că Spațiul Închiriat este păstrat în stare bună, în special va dispune: îndepărtarea deșeurilor, aspirarea, curățarea și recondiționarea pardoselilor, rezugrăvirea pereților, curățarea ferestrelor interioare și înlocuirea becurilor, a lămpilor fluorescente și a corpurilor de iluminat aflate în Spațiul Închiriat și montate de Chiriaș și va îndeplini celelalte obligații prevăzute în Regulamentul de Ordine Interioară.
- 16.5 Chiriașul convine să informeze imediat Proprietarul cu privire la orice defecte constatate și/sau orice reparație sau service potențial necesar de efectuat în cadrul Spațiului Închiriat și/sau Proprietății.
- 16.6 Chiriașul nu va amplasa sau nu va permite amplasarea în Clădire sau în apropierea Clădirii a materialelor periculoase sau a materialelor a căror depozitare în acel loc este interzisă prin lege.
- 16.7 În ziua rezilierii Contractului, Chiriașului are obligația de a preda Proprietarului Spațiul Închiriat în aceeași stare cum a fost oferit, cu excepția uzurii normale a acestuia ca urmare a exploatării în conformitate cu prevederile prezentului Contract.
- 16.8 Chiriașul se obligă să nu împiedice exercitarea de către Proprietar a vreunui drept care îi revine acestuia în temeiul Contractului de Închiriere și să nu împiedice accesul la Spațiul Comun sau folosința netulburată a Spațiului Comun sau a altor părți ale Clădirii de către orice alți chiriași.
- 16.9 Chiriașul se obligă să nu folosească Spațiul Închiriat:
 - 16.9.1. pentru niciun scop sau activitate zgomotoasă, ofensatoare, periculoasă, ilegală, imorală sau deranjantă sau care cauzează daune sau tulbură Proprietarul sau ceilalți chiriași ai Clădirii sau proprietarii sau ocupanții oricărei proprietăți învecinate sau care implică orice substanță care poate fi nocivă, poluantă sau contaminantă; sau
 - 16.9.2. pentru scopuri rezidențiale.

16.10 Chiriașul are dreptul de a-si inregistra sediul social propriu in cladire, in spatiul inchiriat prin prezentul contract.

17. EVENIMENTE DE NEÎNDEPLINIRE A OBLIGAȚIILOR

17.1 Oricare dintre următoarele evenimente va constitui un „**Eveniment de Neîndeplinire a Obligațiilor Chiriașului**”:

17.1.1 neplata de către Chiriaș a Chiriei la scadență, dacă această neîndeplinire nu este remediată în termen de (.....) de zile calendaristice de la primirea de către Chiriaș a unei notificări scrise în acest sens din partea Proprietarului;

17.1.2 neîndeplinirea de către Chiriaș a oricărei alte obligații de plată la scadență, plată care, în temeiul Contractului, constituie obligația Chiriașului, dacă această neîndeplinire nu este remediată în termen de (.....) zile calendaristice de la primirea de către Chiriaș a unei notificări scrise în acest sens din partea Proprietarului, cu condiția ca, dacă o astfel de neîndeplinire care constă într-o întârziere în efectuarea unei anumite plăți se repetă de două ori, termenul limită pentru remedierea neîndeplinirii respective și a încălcărilor ulterioare să se reducă la (.....) zile calendaristice;

17.2 Prin prezentul înscris, Părțile convin de comun acord și confirmă, în mod irevocabil, că pe întreaga durată a Termenului, nici Chiriașul, nici Proprietarul, nu vor avea dreptul de a rezilia unilateral prezentul Contract de Închiriere, decât în cazurile stipulate în Contract.

18. CONFIDENȚIALITATEA

18.1 Sub rezerva prevederilor prezentului Articol, Părțile vor trata ca fiind strict confidențiale toate informațiile care sunt primite sau obținute ca urmare a încheierii sau executării prezentului Contract și care se referă la:

18.1.1 negocierile referitoare la prezentul Contract sau la orice document menționat în prezentul Contract; sau

18.1.2 prevederile sau obiectul acestui Contract sau al oricărui document menționat în acest Contract; sau

18.1.3 în cazul Proprietarului, care se referă la Chiriaș, iar în cazul Chiriașului, care se referă la Proprietar.

18.2 Proprietarul și Chiriașul pot divulga unui terț informații care, în alte împrejurări ar fi confidențiale, dacă și în măsura în care:

18.2.1 acest lucru se solicită prin legea oricărei jurisdicții de competență sau în scopul oricăror proceduri juridice; sau

18.2.2 acest lucru se impune pentru orice schimb recunoscut de titluri de valoare sau de către orice organism de reglementare sau guvernamental; sau

18.2.3 informațiile respective sunt divulgate în mod strict confidențial consilierilor, auditorilor sau bancherilor terțului; sau

18.2.4 informația a ajuns în domeniul public altfel decât prin intermediul unui terț; sau

18.2.5 cealaltă Parte și-a dat consimțământul prealabil scris pentru divulgare; sau

- 18.2.6 acest lucru se impune pentru a permite unei Părți să-și exercite drepturile sau căile de atac prevăzute în prezentul Contract.
- 18.2.7 Prezentul angajament de confidențialitate va rămâne în vigoare pentru întreaga durată a Termenului și pentru o perioadă ulterioară de trei ani.

19. NOTIFICĂRILE

Toate comunicările, înștiințările, notificările și divulgările de informații cerute sau permise de prezentul Contract vor fi în scris și se vor remite fie prin predare personală, fie prin livrare poștală cu taxele preplătite sau scrisoare recomandată (cu confirmare de primire), prin serviciile unui curier rapid cunoscut, cu asigurarea unei dovezi de primire, sau e-mail.

20. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

20.1 Legea Aplicabilă

Prezentul Contract va intra sub incidența și va fi interpretat, în toate privințele, în conformitate cu legea din România și va intra în vigoare la data semnării sale.

20.2 Soluționarea Litigiilor

Orice litigiu, controversă sau pretenție care derivă din sau în legătură cu prezentul Contract sau cu încălcarea, rezilierea sau lipsa validității acestuia, dacă nu este rezolvată amiabil în termen de (.....) zile calendaristice de la notificarea litigiului de către una dintre Părți, va fi deferită instanțelor competente din București, România.

21. PREVEDERI DIVERSE

- 21.1 Nicio plată, de către niciuna dintre Părți, sau primirea sau acceptarea unei sume mai mici decât orice sume datorate nu vor exclude dreptul Părții respective de a recupera diferența aferentă oricărei sume datorate sau de a recurge la orice alte remedii la dispoziția sa.
- 21.2 Nicio renunțare a vreuneia dintre Părți la invocarea neîndeplinirii obligațiilor nu se va subînțelege din nicio inacțiune a Părții respective și nicio renunțare expresă nu va afecta nicio neîndeplinire a obligațiilor în afara cazului specific de neîndeplinire a obligațiilor indicat în renunțarea expresă.
- 21.3 Oricare și toate modificările aduse prezentului Contract se vor efectua în scris.
- 21.4 Dacă orice termen al acestui Contract sau aplicarea acestuia va fi, în orice măsură, lipsită de validitate sau efect, celelalte prevederi ale acestui Contract nu vor fi afectate și fiecare termen, convenție sau condiție a prezentului Contract va fi validă și executorie în măsura maximă permisă de lege, cu excepția cazului în care - în afara părții lipsite de validitate - Părțile nu au încheiat acest Contract.
- 21.5 Aprobările, permisele, deciziile sau consimțămintele relevante ale Proprietarului, prevăzute în prezentul Contract, vor fi formulate în scris, în caz contrar acestea fiind nule.
- 21.6 Prezentul Contract constituie întregul acord de voință al Părților și înlocuiește toate convențiile orale și scrise ale Părților cu privire la obiectul acestuia. Prezentul Contract cuprinde toate declarațiile și garanțiile Părților și nu există alte declarații

sau garanții orale sau scrise între Părți, de niciun fel, care să aibă legătură cu obiectul prezentului Contract.

21.7 Părțile confirmă că prezentul Contract a fost negociat și încheiat între profesioniști.

DREPT PENTRU CARE, prezentul Contract a fost semnat în mod corespunzător, la data indicată la început, în (.....) exemplare originale, în limba Romana, câte doua pentru fiecare Parte.

Proprietarul

Chiriașul