NR. 7HRS: 42 / 01.02.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 19/01.02.2023

TV SAT 2002 S.R.L., cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Costieni, bl. 8, etaj 10, ap. 42, județul Buzău, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/386/2002, având CUI [redacted] 0001 BCR Râmnicu-Sărat și Trezorerie Rm. Sărat, IBAN: [redacted] prezentată prin Neagu Gabriela Marinela, în calitate de Administrator și denumită în prezentul contract **LOCATOR**

Și

TEATRUL NAȚIONAL "RADU STANCA" SIBIU , cu sediul în Municipiului Sibiu, B-dul Corneliu Coposu, nr. 2, jud. Sibiu, cont T[redacted] 0269210092, fax; 69210532, Cod înregistrare fiscal nr. 4556190, reprezentat legal prin domnul Constantin Chiriac – Director General, denumit în continuare **CHIRIAȘ**

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. LOCATORUL închiriază CHIRIAȘULUI următoarele spații :

1.-" sala spectacol S 27" in suprafata de 171,95 mp

Pozitionata la subsolul imobilului si identificata conform Plansei "PLAN SUBSOL SC 1:100 Com-Pas Arhitecti" – atasata prezentului in ANEXA 1

2. - "cabina actori S 32 " in suprafata de 8.47 mp + "grup sanitar GS 033" suprafata de 5.05 mp
3. - "cabina actori S 35 " in suprafata de 8.7 mp + "grup sanitar GS 034" suprafata de 5.05 mp
4. - "grup sanitar GS 036" in suprafata de 4,27 mp

Pozitionate la parterul imobilului si identificate conform Plansei "PLAN PARTER SC 1:100 Com-Pas Arhitecti" atasata prezentului in ANEXA 1

parte a imobilului situat în Sibiu, str. Emil Cioran nr. 1A identificat prin CF nr. 117054 Sibiu (nr. CF vechi 23708), nr. cadastral vechi 11464, în suprafață utilă de 210 mp, denumit în continuare și "sala studio", acordându-i acestuia un drept de folosință limitată în condițiile prezentului contract, în vederea desfășurării unei activități conform actului său constitutiv, în condițiile prezentului contract. Imobilul (implicit spațiul închiriat) este dotat cu sistem de supraveghere video și sistem de alarmare atât pentru efracție cât și pentru incendiu. Întreg imobilul este autorizat ISU;

1.2. Conturul spațiului închiriat, care face obiectul prezentului contract este identificat în schiță – **ANEXA 1 (doua planșe)**, care face parte integrantă din prezentul contract. Spațiile care fac obiectul acestei închirieri sunt marcate/delimitate cu roșu pe aceste planșe. Spațiile comune (spații de trecere, acces sau care prin natura lor au utilizare comună) vor fi utilizate de CHIRIAȘ împreună cu LOCATORUL, alți chiriași ai acestuia sau oricare alții indicați de LOCATOR. Aceste spații cu utilizare comună sunt marcate cu albastru;

2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Durata contractului este de 3 (trei) ani. Prezentul contract intră în vigoare la data de 01.02.2023 și încetează la data de 31.01.2026, putând fi prelungit prin acordul expres aș părților, consemnat prin act adițional semnat de ambele părți; tacita relocațiune nu operează în cazul acestui contract.

3. CHIRIA ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

3.1. CHIRIAŞUL se obligă să plătească LOCATORULUI o chirie lunară, după cum urmează:

a. Preţul, ca şi plata chiriei, sunt stabilite a fi la interval de o lună (lunare) şi, pentru prima perioadă de un an a contractului, valoarea chiriei va fi o sumă fixă reprezentând echivalentul în lei a **1800 EURO/lună**, preţ liber de orice sarcini şi impozite şi la care nu se adaugă TVA, conform prevederilor Codului Fiscal cu privire la scutirea de TVA pentru operaţiunile de închiriere a bunului imobil ce face obiectul prezentului contract, potrivit prevederilor legale în vigoare şi, prin urmare CHIRIAŞUL nu va plăti, iar LOCATORUL nu va colecta TVA în legătură cu chiria încasată de la CHIRIAŞ;

b. Suma reprezentând preţul chiriei va fi renegociată anual şi va fi stabilită şi consemnată prin act adiţional la prezentul contract. Părţile agreează că în orice circumstanţe valoarea chiriei nu poate fi sub plafonul de 1800 EURO/lună. Renegocierea preţului chiriei se va face cu cel puţin 90 de zile înainte de încheierea fiecărui an calendaristic (respectiv, până în data de 30 septembrie a fiecărui an);

c. De asemenea, părţile agreează renegocierea preţului de închiriere în cazul în care rata inflaţiei depăşeşte **10%;**

3.2. Valoarea chiriei în lei, respectiv suma netă datorată de CHIRIAŞ, se va determina în funcţie de cursul BNR de la data emiterii facturii fiscale de către LOCATOR;

3.3. LOCATORUL va emite şi transmite CHIRIAŞULUI factura de chirie până pe data de 15 a fiecărei luni. Pe baza acestei facturi, CHIRIAŞUL se obligă să plătească chiria până la finele respectivei luni, pentru luna în curs, prin ordin de plată. Factura va fi trimisă de către LOCATOR în format electronic;

3.4. Părţile indică următoarele adrese de e-mail şi persoane de contact pentru comunicările de orice fel, inclusiv pentru transmiterea facturilor în format electronic (atât pentru chirie cât şi pentru utilităţi):

- Pentru LOCATOR: dl. Ioan Alin Petran, adresă de e-mail: alin.petran@tvsat.ro
- Pentru CHIRIAŞ: d-na Mioara Predescu , adresa de e-mail : contabilitate@sibfest.ro

4. FOLOSINŢA SPAŢIULUI ÎNCHIRIAT ŞI A IMOBILULUI

4.1. Prin prezentul contract LOCATORUL transmite CHIRIAŞULUI un drept de folosinţă limitat asupra spaţiului închiriat şi a eventualelor spaţii comune pe care CHIRIAŞUL le va folosi în mod comun cu LOCATORUL, alţi chiriaşi ai acestuia sau alţii indicaţi de LOCATOR, în următoarele condiţii:

a. LOCATORUL va putea, cu o notificare prealabilă de 48h, înainte de începerea oricărui litigiu, în timpul acestuia şi până la soluţionarea lui definitivă, să pătrundă oricând în imobilul închiriat;

b. LOCATORUL va putea suspenda, în condiţiile art. 4.2-4.8, folosinţa acordată CHIRIAŞULUI, în cazul în care CHIRIAŞUL, nu plăteşte la scadenţă şi integral chiria şi celelalte sume datorate LOCATORULUI, nu respectă obligaţiile asumate prin contract, are o conduită prejudiciabilă sau abuzivă faţă de LOCATOR, de alţi chiriaşi sau de vecinii spaţiului şi imobilului închiriat;

4.2.În cazul suspendării şi/sau limitării dreptului de folosinţă acordat CHIRIAŞULUI, LOCATORUL va notifica CHIRIAŞUL şi va motiva măsura luată cu 5 (cinci) zile înainte de aplicare măsurii de suspendare şi/sau limitare a dreptului de folosinţă;

4.3.În cazul suspendării şi/sau limitării dreptului de folosinţă acordat CHIRIAŞULUI, LOCATORUL va putea lua discreţionar, pe cheltuiala CHIRIAŞULUI, următoarele măsuri:

a. Închiderea, blocarea şi/sau sigilarea căilor de acces ale spaţiului închiriat;

b. Sistarea furnizării utilităţilor aferente folosirii spaţiului închiriat;

c. Eliberarea imobilului şi depozitarea bunurilor CHIRIAŞULUI la sediul acestuia şi/sau într-un alt loc indicat de CHIRIAŞ ori decis de LOCATOR;

4.4.După expirarea termenului de 5 (cinci) zile, în cazul nesoluţionării amiabile a diferendului, LOCATORUL va putea lua măsuri chiar şi în absenţa CHIRIAŞULUI, putând folosi atât prepuşii săi, cât şi alte persoane sau autorităţi;

4.5.Împiedicarea, în orice mod, a LOCATARULUI de a pune în aplicare măsurile prevăzute mai sus la art. 4.3, atrage o penalitate de 10% din valoarea chiriei lunare pe fiecare zi de întârziere;

4.6.LOCATORUL nu va fi ţinut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din aplicarea măsurilor prevăzute mai sus la punctele 4.1 şi sau/ 4.3. şi 4.4 şi subsecvente acestora;
4.7.LOCATORUL se angajează să înştiinţeze în prealabil CHIRIAŞUL înainte de vizitarea imobilului pentru a se asigura de respectarea clauzelor contractuale privind întreţinerea în bună stare a acestuia de către CHIRIAŞ;
4.8.Nici o clauză din prezentul contract nu va putea fi interpretată în sensul restrângerii drepturilor LOCATORULUI de a putea să pătrundă oricând în imobilul închiriat şi să suspende, prin orice mijloace, folosinţa acordată CHIRIAŞULUI, cum ar fi în condiţiile prevăzute mai sus;
4.9.Utilităţile ce nu pot fi separate şi transferate CHIRIASULUI – respectiv: APA CALDĂ, APA RECE-CANAL, ENERGIE TERMICĂ şi SALUBRITATE vor fi măsurate cu dispozitive certificate metrologic agreate de părţi, şi refacturate CHIRIAŞULUI de către LOCATOR.

5. REPARAŢII ŞI AMENAJĂRI:

5.1. Pentru orice reparaţie în sarcina CHIRIAŞULUI, părţile hotărăsc următoarele reguli:
   a. Orice reparaţie făcută de CHIRIAŞ în spaţiul închiriat sau în imobil se face numai cu acordul prealabil al LOCATORULUI şi în condiţiile legii (a se observa şi art . 5.3. de mai jos)
   b. CHIRIAŞUL poate cere LOCATORULUI să facă reparaţii în numele şi pe cheltuiala sa;
   c. CHIRIAŞUL este dator să efectueze reparaţiile necesare, în caz contrar fiind obligat la plata contravalorii lor oricând este cerut de LOCATAR;

5.2. LOCATORUL nu se obligă la efectuarea nici unor reparaţii în timpul locaţiunii, cu excepţia lucrărilor asupra structurii de rezistenţă a imobilului sau alte vicii independente de utilizarea normală a spaţiului. De asemenea, LOCATORUL nu are obligaţia, ca pe cheltuiala sa, să facă reparaţii de niciun fel necesare remedierii stricăciunilor rezultate din vina CHIRIAŞULUI. CHIRIAŞUL nu va putea face reparaţii din iniţiativa sa în contul LOCATORULUI;

5.3. CHIRIAŞUL va putea face amenajări, reparaţii simple sau reparaţii capitale ale spaţiului închiriat sau imobilului numai cu acordul prealabil şi în scris al LOCATORULUI şi corespunzător devizului de lucrări prezentat. CHIRIAŞUL nu va avea dreptul la nici un fel de despăgubiri la încetarea contractului pentru amenajările făcute care sunt imobile prin natura lor sau imobile prin afectaţiune. Gradenele retractabile şi cadrul de grinzi din aluminiu sunt bunuri mobile care nu fac obiectul acestui articol.

5.4. În situaţia în care pentru efectuarea unor lucrări noi CHIRIAŞUL dezafectează amenajările existente sau execută orice dezafectări sau demolări, se obligă să comunice LOCATORULUI autorizaţia de demolare pentru situaţia în care există, sau atunci când nu a fost necesară obţinerea unei autorizaţii se obligă să indice LOCATORULUI în mod detaliat amenajările dezafectate, sub sancţiunea achitării de daune interese reprezentând prejudiciul produs;

5.5. TV SAT 2002 SRL este de acord cu executarea de către CHIRIAŞ, pe cheltuiala CHIRIAŞULUI fără pretenţii de despăgubire, a unor lucrări de modernizare a spaţiului ce constau în:
   a. Modernizări tehnice;
   b. Igienizare;
   c. Amenajare casa scărilor (instalare afişe, casete luminoase, etc.)
   d. Amenajări geamuri exterioare (print exterior, etc.)

5.6.Pentru efectuarea lucrărilor mai sus menţionate, dacă necesită obţinerea autorizaţiei de construire, CHIRIAŞUL va realiza toate demersurile necesare în vederea obţinerii acesteia, pe cheltuiala sa;
5.7.Planificarea şi oricare activităţi de amenajare se fac numai cu acordul LOCATORULUI iar rezultatul din executarea lor va fi consemnată într-un proces verbal de constatare încheiat între CHIRIAŞ şi LOCATOR, sub sancţiunea rezilierii contractului;
5.8.Înaintea începerii oricăror lucrări care sunt permise a fi efectuate de către CHIRIAŞ, lucrări asupra spaţiului închiriat/imobilul ce formează obiectul contractului, CHIRIAŞUL are obligaţia să comunice

LOCATORULUI valoarea acestor lucrări i să obțină acceptul acestuia înaintea inițierii oricăror acțiune ce vizează aceste lucrări;

5.9. În sensul art. 5.8, CHIRIAȘUL va comunica LOCATORULUI, sintetic și defalcat, valorile fiecărei lucrări în parte executante în spațiul închiriat/imobilul ce face obiectul acestui contract;

5.10. Valorile fiecărei lucrări apriori agreate și executate de către CHIRIAȘ, vor fi comunicate LOCATORULUI prin proces verbal, în termen de două zile calendaristice de la finalizarea lucrărilor, pentru a fi declarate de către LOCATOR la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, conform art. 461 al (6) Cod Fiscal, sub sancțiunea achitării unor penalități pentru fiecare zi de întârziere de 1% din contravaloarea chiriei prevăzute în acest contract, precum și eventualelor amenzi suportate de LOCATOR pentru nedeclararea în termen la organele în drept a noii valori de impozitare;

5.11. Chiriașul nu va comunica prin procesul verbal de la art. 5.10 doar valoarea totală a lucrărilor efectuate de către această, urmând a înscrie valoarea nominală a fiecărei lucrări executate;

5.12. În cazul în care CHIRIAȘUL efectuează lucrări neautorizate conf. Art. 5.1-5.5, LOCATORUL va putea solicita repunerea imobilului în starea inițială sau va păstra lucrările fără despăgubiri;

5.13. Locatorul nu răspunde pentru viciile ascunse ale părților comune ale imobilului în care se află spațiul sau imobilul închiriat. Garanția LOCATORULUI pentru vicii ascunse este limitată până la concurența sumei, reprezentând contravaloarea a două chirii lunare;

5.14. CHIRIAȘUL, în baza acordului prealabil din partea LOCATORULUI și având autorizațiile necesare, are dreptul de folosință al fațadei aferente spațiului închiriat în acest contract;

6. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

6.1. LOCATORUL se obligă să predea CHIRIAȘULUI spațiul închiriat iar la predare părțile vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care LOCATORUL a predat spațiul închiriat;

6.2. LOCATORUL se obligă să asigure CHIRIAȘULUI folosința liniștită și utilă a imobilului în tot timpul locațiunii, permițând CHIRIAȘULUI instalarea materialelor publicitare corespunzătoare spațiului închiriat, cu respectarea legii și a prezentului contract;

6.3. Plata impozitelor și taxelor asupra proprietății (imobil, teren aferent etc,) nu se află în sarcina CHIRIAȘULUI. Orice majorare ulterioară încheierii contractului în ceea ce privește taxele și impozitele asupra proprietății, se va regla ulterior prin prețul chiriei, la prima negociere a acesteia. Suma reclamată pentru un astfel de reglaj Va fi proporționată cu suprafață închiriată de către LOCATOR;

7. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

7.1. Să semneze contractul de închiriere comunicat de LOCATOR, în termen de 10 (zece) zile de la primire, în caz contrar este la discreția totală a LOCATORULUI decizia de a continua în a oferi spațiul închiriat CHIRIAȘULUI sau nu; în plus, LOCATORUL poate închiria oricui spațiul închiriat descris la art. 1, fără a achita daune-interese;

7.2. Să plătească regulat chiria la termenele stabilite. Neplata chiriei în termen atrage plata unei penalizări de 1% pe fiecare zi de întârziere; penalizările curg și în situația rezilierii prezentului contract până la data plății chiriei; în cazul în care factura nu se trimite lunar de către LOCATOR, acesta va datora penalizări de 1% pe fiecare zi de întârziere și vor fi deduse din valoarea chiriei lunare;

7.3. Să plătească utilitățile aferente spațiului închiriat (energie termică, apă, canal, salubritate, etc.), pe baza documentelor emise de LOCATOR, la aceeași valoare și împreună cu copii doveditoare ale facturilor emise de furnizorii de servicii, până la finele lunii curente de la data primirii documentelor de la LOCATOR, sub sancțiunea plății unor penalități de 0,3% pe fiecare zi de întârziere. CHIRIAȘULUI îi

este total interzis să achite vreo sumă de bani direct furnizorilor, având obligaţia de a achita către LOCATOR utilităţile, pe baza facturii/facturilor emise de LOCATOR, care va refactura aceste utilităţi către CHIRIAŞ, în caz contrar orice plată efectuată de CHIRIAŞ direct furnizorilor nu va fi una valabilă în relaţia cu LOCATORUL;

7.4. Să comunice LOCATORULUI primirea atât a facturii de chirie, a facturii de utilităţi cât şi a oricărei facturi, notificări sau alt document care este în legătură cu prezentul contract. Confirmarea de primire se va face la adresa de comunicare specificată de LOCATOR în acest contract;

7.5. Să achite obligaţiile de întreţinere, precum şi orice taxe şi impozite pe care administraţia locală şi centrală le dispune şi care nu cad în sarcina LOCATORULUI, dacă este cazul;

7.6. Să nu schimbe destinaţia spaţiului închiriat, fără acordul prealabil în scris al LOCATORULUI;

7.7. Să nu cesioneze contractul şi nici să subînchirieze spaţiul închiriat, în tot sau parţial, decât dacă LOCATORUL şi-a dat în prealabil acordul în scris; CHIRIAŞUL nu va putea transmite folosinţa spaţiului închiriat decât cu respectarea integrală a clauzelor prezentului contract, în sensul că noul contract dintre CHIRIAŞ şi subdobânditor va trebui să aibă acordul prealabil al LOCATORULUI. În mod expres se agreează condiţia ca, în cazul subînchirierii de către CHIRIAŞ, CHIRIAŞUL va include în contractul său cu subdobânditorul clauza de interzicere a transmiterii folosinţei spaţiului închiriat mai departe de subdobânditor la o terţă persoană;

7.8. În cazul în care CHIRIAŞUL vrea să îşi deschidă punct de lucru la adresa spaţiului închiriat, acest lucru se va face numai cu acordul prealabil în scris al LOCATORULUI şi cu durata de valabilitate a punctului de lucru, până la încetarea contractului de închiriere;

7.9. Să întreţină imobilul şi să nu facă nici un fel de acţiune/acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia;

7.10. Să efectueze reparaţiile locative necesare bunei utilizări a spaţiului;

7.11. Sa restituie spaţiul închiriat la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat, exceptând uzura normală;

7.12. Să păstreze şi să asigure curăţenia în spaţiul închiriat şi adiacent acestuia (imobil). La predarea spaţiului care face obiectul contractului, în situaţia încetării contractului din oricare din motive, spaţiul închiriat cât şi spaţiile la care CHIRIAŞUL a avut acces se vor preda curate şi igienizate, în caz contrar pentru contravaloarea serviciilor de curăţenie şi igienizare LOCATORUL va fi imediat despăgubit cu sau fără intervenţia instanţelor de drept;

7.13. Să respecte normele specifice în vigoare, care-i revin, privind prevenirea şi stingerea incendiilor (inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care îţi desfăşoară activitatea în spaţiul închiriat şi conex acestuia). În cazul nerespectării acestei obligaţii, CHIRIAŞUL va răspunde pentru pagubele produse LOCATORULUI sau terţilor din cauza producerii unor incendii inclusiv în situaţia în care producerea incendiului nu este datorată culpei CHIRIAŞULUI sau prepuşilor săi;

7.14. Dacă este cazul, să obţină toate autorizaţiile legale pentru amenajarea spaţiului închiriat, precum şi pe cele de funcţionare. Acestea se vor obţine de la organele în drept să le emită, fiind necesare desfăşurării unei activităţi de natura/genul celei pe care urmează să o desfăşoare CHIRIAŞUL în spaţiul închiriat;

7.15. CHIRIAŞUL este obligat să întreţină instalaţiile electrice aferente spaţiului închiriat şi să efectueze verificări obligatorii şi necesare care să verifice utilizarea în bune condiţii a acestor instalaţii; la predarea spaţiului instalaţiile electrice aferente spaţiului închiriat vor fi verificare şi certificate de către LOCATOR;

7.16. Să permită montarea în spaţiul închiriat a unui banner prin care LOCATORUL anunţă că spaţiul devine disponibil la închiriere, în cazul neprelungirii contractului de închiriere, cu minim 60 de zile înainte de încetarea contractului;

7.17. Să asigure curăţenia, să cureţe zăpada şi gheaţa din faţa spaţiului închiriat/părţii din imobil, inclusiv de pe trotuarul din faţă.

7.18. Să permită accesul în spaţiul închiriat oricărui reprezentant al LOCATORULUI, oricând pe întreaga durată a amenajărilor, sub sancţiunile prevăzute aici (8.2) cu observarea aplicării art. 10.3, cu o notificare prealabilă de 48 de ore;

7.19. În situația în care CHIRIAȘUL nu aduce la îndeplinire obligațiile prevăzute în prezentul contract, dacă este posibil, ele vor fi îndeplinite de LOCATOR pe cheltuiala CHIRIAȘULUI, acesta din urmă exprimându-și acordul în mod expres pentru re-facturarea tuturor cheltuielilor aferente îndeplinirii acestor obligații, iar culpa privind atragerea răspunderii aparține CHIRIAȘULUI atât pe latură penală cât și pe latura civilă;

7.20. CHIRIAȘUL va fi răspunzător pentru orice stricăciuni produse imobilului din vina sa sau a prepușilor săi

8. PACT COMISORIU

8.1. Prezentul contract se desființează de drept, în baza unei notificări scrise și fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanțelor judecătorești, dacă în termen de 5 (cinci) zile de la data scadenței plății chiriei și a utilităților, CHIRIAȘUL nu a efectuat în mod valabil plata integrală. În acest caz, LOCATORUL va putea lua oricare dintre măsurile menționate la art. 4.3.

8.2. Prezentul contract se desființează de drept, în baza unei notificări scrise fără somație și fără nicio altă formalitate și fără intervenția instanțelor judecătorești în cazul în care CHIRIAȘUL își încalcă oricare din obligațiile sale contractuale. LOCATORUL va avea dreptul la daune-interese în condițiile legii și ale prezentului contract.

9. NOTIFICĂRI

9.1. Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris prin e-mail la adresele comunicate aici sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele indicate în introducerea prezentului contract.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul va înceta:

a. La expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
b. Prin acordul părților, cu notificarea intenției în scris cu cel puțin 6 luni înainte;
c. Prin rezilierea acestuia, în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți;
d. Prin denunțare unilaterală de către oricare din părți cu un preaviz de 120 de zile;

10.2. CHIRIAȘUL se obligă să elibereze și să permită reintrarea LOCATORULUI în posesia imobilului la data încetării contractului din orice motiv. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire în care vor descrie în mod detaliat starea în care CHIRIAȘUL a restituit imobilul;

10.3. În situația în care la data încetării contractului de închiriere în una din situațiile prevăzute la art. 10.1 CHIRIAȘUL refuză să elibereze și să permită reîntoarcerea LOCATORULUI în posesia imobilului, CHIRIAȘUL va fi obligat la plata către LOCATOR a unei despăgubiri în cuantum de 50.000(cinci zeci de mii) EURO echivalentul la cursul BNR din data efectuării plății. Aceste daune nu exclud plata de despăgubiri pentru lipsa de folosință a spațiului închiriat, calculate la nivelul chiriei și penalităților stabilite în prezentul contract, pentru fiecare zi de întârziere de la predarea spațiului închiriat;

11. LITIGII

11.1 Orice pretenție sau dispută dintre părți, născută din interpretarea sau executarea prezentului contract, care nu poate fi soluționată amabil, va fi soluționată de către instanțele de judecată competente;

11.2 Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă și are înțelesul prevăzut de legea română în vigoare, pe durata existenței contractului;

11.3 Totalul penalităților de întârziere prevăzute în contract pentru situația neexecutării obligațiilor contractuale poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate aceste penalități;

11.4 Având în vedere dispozițiile Legii 193/2000 privind clauzele abuzive încheiate între comercianții TV SAT 2002 SRL (LOCATOR). și TEATRUL NAȚIONAL "RADU STANCA" SIBIU (CHIRIAȘ) declară că toate clauzele cuprinse în prezentul contract au făcut obiectul negocierii directe, fiind înțelese ca atare, prezentul contract în forma și conținutul în care se semnează reprezentând rezultatul unei astfel de negocieri;

11.5 Acest contract de închiriere anulează orice alte înțelegeri pe care părțile le vor fi încheiat, care se referă în orice fel la spațiul închiriat, această înțelegere scrisă constituind înțelegerea integrală a părților. Discuțiile și afirmațiile verbale făcute în timpul negocierilor acestui contract de închiriere nu vor fi considerate drept termeni ai acestui contract de închiriere;

Încheiat astăzi, 01.02.2023, în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru a fi depus la organele fiscale competente;
Prezentul Contract are 7 pagini + 1 Anexa cu Planșe.

LOCATOR
TV SAT 2002 SRL .

[redacted]

CHIRIAȘ
TEATRUL NAȚIONAL "RADU STANCA"
SIBIU

TEATRUL NATIONAL RADU STANCA SIBIU

Const[redacted]
DIREC[redacted]

Direc[redacted]

ANEXA 1
La CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 19/01.02.2023

TV SAT 2002 S.R.L., cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Costieni, bl. 8, etaj 10, ap. 42, județul Buzău, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/386/2002, având CUI RO14763924, IBAN: RO51 RNCB 0097 0067 7372 0001 BCR Râmnicu-Sărat și Trezorerie Rm. Sărat, IBAN: RO19 TREZ 1675 069X XX00 1344, legal reprezentată prin Neagu Gabriela Marinela, în calitate de Administrator și denumită în prezentul contract **LOCATOR**
Și

TEATRUL NAȚIONAL "RADU STANCA" SIBIU , cu sediul în Municipiului Sibiu, B-dul Corneliu Coposu, nr. 2, jud. Sibiu, cont Trezorerie RO06TREZ24G670304200130X, telefon: 0269210092, fax; 0269210532, Cod înregistrare fiscal nr. 4556190, reprezentat legal prin domnul Constantin Chiriac – Director general, denumit în continuare **CHIRIAȘ**

1.1. **Prezenta ANEXA stabilește DEFINIREA , POZITIONAREA SI DELIMITAREA** spațiilor ce fac obiectul Contractului :

1.-" sala spectacol S 27" in suprafata de 171,95 mp

Pozitionata la subsolul imobilului si identificata conform Plansei "PLAN SUBSOL SC 1:100 Com-Pas Arhitecti" – atasata prezentului in ANEXA 1

2. - "cabina actori S 32 " in suprafata de 8.47 mp + "grup sanitar GS 033" suprafata de 5.05 mp
3. - "cabina actori S 35 " in suprafata de 8.7 mp + "grup sanitar GS 034" suprafata de 5.05 mp
4. - "grup sanitar GS 036" in suprafata de 4,27 mp

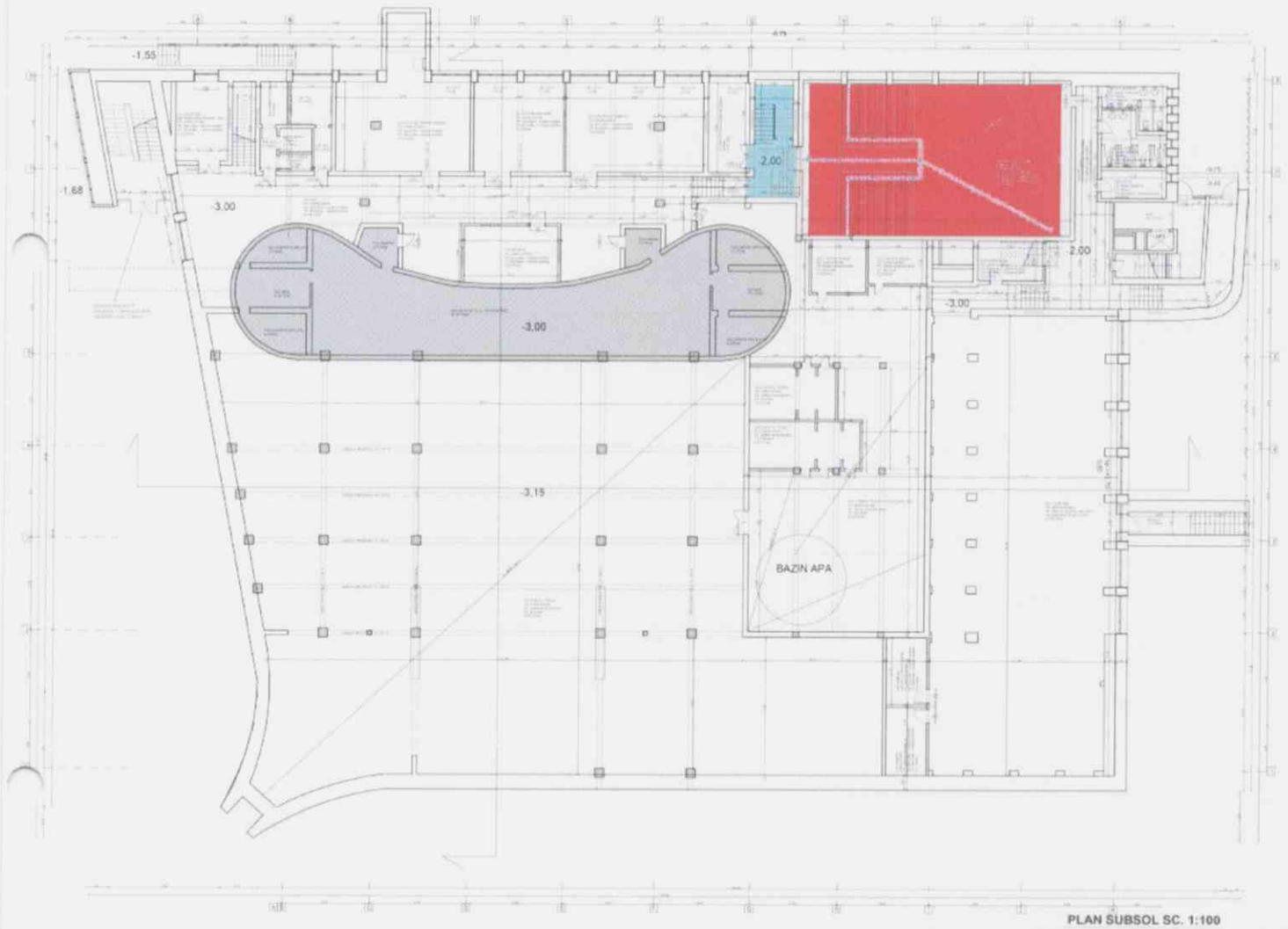
Pozitionate la parterul imobilului si identificate conform Plansei "PLAN PARTER SC 1:100 Com-Pas Arhitecti" – atasata prezentului in ANEXA 1

Conturul spațiului închiriat, care face obiectul prezentului contract este identificat în schițele in format pdf atasate la prezenta ANEXA 1 (doua planșe), care face parte integrantă din prezentul contract. Spațiile care fac obiectul acestei închirieri sunt marcate/delimitate cu roșu pe aceste planșe. Spațiile comune (spații de trecere, acces sau care prin natura lor au utilizare comună) vor fi utilizate de CHIRIAȘ împreună cu LOCATORUL, alți chiriași ai acestuia sau oricare alții indicați de LOCATOR. Aceste spații cu utilizare comună sunt marcate cu albastru;
Prezenta ANEXA conține 3 Pagini .

LOCATOR	**CHIRIAȘ**
TV SAT 2002 SRL	**TEATRUL NAȚIONAL "RADU STANCA" SIBIU**
NEAGU Gabriela Marinela	Constantin CHIRIAC
ADMINISTRATOR	DIRECTOR GENERAL

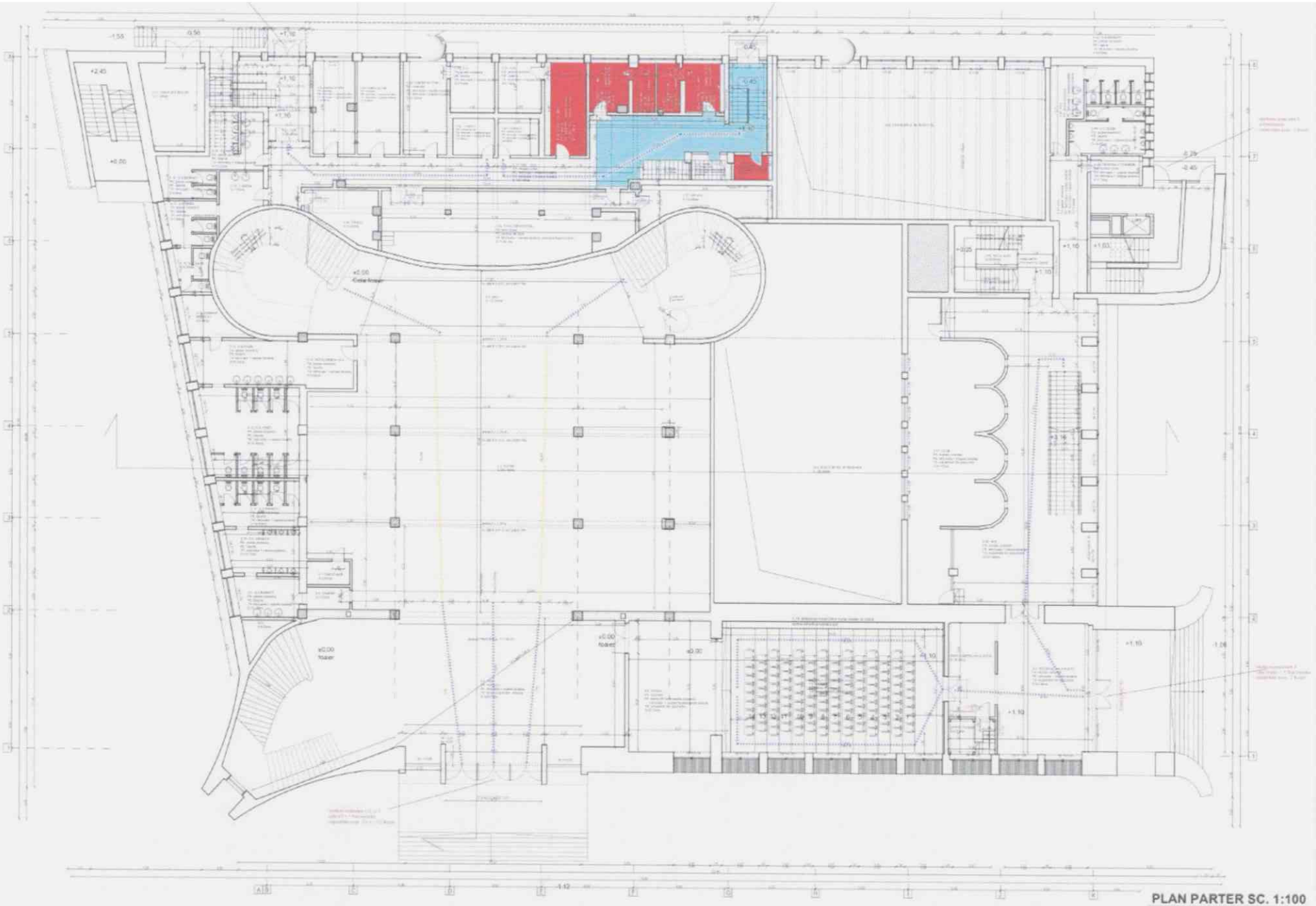
TV SAT 2002 SRL J10/386/2002 RÂMNICU SĂRAT-BUZĂU

1162
2023 05 02



PLAN SUBSOL SC. 1:100

CATEG. DE IMP. "C"
CLASA DE IMP. III
GR. DE REZISTENTA LA FOC I



PLAN PARTER SC. 1:100

CATEG. DE IMP. "C"
CLASA DE IMP. III
GR. DE REZISTENTA LA FOC I

COM PAS ARHITECTI

S.C. TV SAT 2012 SRL

FAZA
D.T.

A03