CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 4429/ 18.05.2026

TV SAT 2002 S.R.L., cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Costieni, bl. 8, etaj 10, ap. 42, județul Buzău, înma[redacted]ul Buzău sub nr. J10/386/2002, având CUI RO1[redacted]nicu-Sărat și Trezorerie Rm. Sărat, IBAN: RO1[redacted]Neagu Gabriela Marinela, în calitate de Adm[redacted]

Și

TEATRUL NAȚIONAL "RADU STANCA" SIBIU , cu sediul în Municipiului Sibiu, B-dul Corneliu Coposu, nr. 2, jud. Sibiu, [redacted]269210092, fax; 0269210532, Cod înregistrare[redacted]hiriac – Director General, denumit în continua[redacted]

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. LOCATORUL închiriază CHIRIAȘULUI urmatoarele spatii :

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. Intreg 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. Prezentul contract intră în vigoare la data de 01.06.2026 și încetează la data de 31.12.2026, putând fi prelungit prin acordul expres al 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), valoarea chiriei va fi o sumă fixă reprezentând echivalentul în lei a **2100 EURO/lună (estimativ 11.130 lei)** , preţ liber de orice sarcini şi impozite şi la care nu se adaugă TVA.

b. Suma reprezentând preţul chiriei poate 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 2.100 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);

3.2. **Valoarea totala a chiriei este estimativ de 77.910 lei**, respectiv suma netă in euro datorată de CHIRIAŞ, se va determina în funcţie de cursul BNR de la data emiterii facturii fiscale de către LOCATOR;

3.3. Plata se va efectua în lei, în contul prestatorului, în baza facturii fiscale emise în sistemul Ro-eFactura, potrivit prevederilor OUG nr. 120/2021, aprobată cu modificări prin Legea nr. 139/2022, însoţită de procesul-verbal de recepţie, semnat de reprezentanţii ambelor părţi

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. 4. FOLOSINŢA SPAŢIULUI ÎNCHIRIAT ŞI A IMOBILULUI

4.1. Prin prezentul contract, LOCATORUL transmite CHIRIAŞULUI dreptul de folosinţă asupra spaţiului închiriat şi, după caz, asupra spaţiilor comune aferente, pe durata contractului şi în condiţiile prevăzute de acesta.

4.2. CHIRIAŞUL va folosi spaţiul închiriat cu bună-credinţă, potrivit destinaţiei convenite şi cu respectarea dispoziţiilor legale, a regulamentelor interne aplicabile şi a drepturilor celorlalţi ocupanţi ai imobilului.

4.3. LOCATORUL are dreptul de a verifica starea spaţiului închiriat, cu notificarea prealabilă a CHIRIAŞULUI cu cel puţin 48 de ore înainte, în intervale rezonabile şi fără a afecta nejustificat activitatea acestuia.

4.4. În caz de urgenţă, avarie, incendiu, inundaţie sau alte situaţii care pot produce prejudicii imobilului ori persoanelor, LOCATORUL poate avea acces imediat în spaţiul închiriat, cu informarea ulterioară a CHIRIAŞULUI în cel mai scurt timp.

4.5. În cazul neexecutării obligaţiilor contractuale de către CHIRIAŞ, inclusiv neplata chiriei sau a utilităţilor, LOCATORUL va notifica în scris CHIRIAŞUL şi îi va acorda un termen rezonabil pentru remedierea situaţiei, înainte de exercitarea oricăror drepturi prevăzute de lege sau de prezentul contract.

4.6. LOCATORUL nu poate restrânge accesul CHIRIAŞULUI în spaţiul închiriat, întrerupe utilităţile ori evacua bunurile acestuia decât în baza acordului părţilor, a unei hotărâri judecătoreşti sau în alte condiţii expres prevăzute de lege.

4.7. Utilitățile care nu pot fi individualizate separat pentru spațiul închiriat, respectiv apă rece, apă caldă, canalizare, energie termică și salubritate, vor fi măsurate prin dispozitive agreate de părți și refacturate CHIRIAȘULUI proporțional cu consumul efectiv sau conform criteriilor convenite de părți.

5. REPARAȚII ȘI AMENAJĂRI:

5.1. CHIRIAȘUL poate efectua reparații, amenajări sau alte lucrări în spațiul închiriat numai cu acordul prealabil și scris al LOCATORULUI și cu respectarea legii.

a) În cazul reparațiilor aflate în sarcina LOCATORULUI, dacă acesta nu le execută într-un termen rezonabil după notificare, CHIRIAȘUL le poate efectua pe cheltuiala LOCATORULUI, cu recuperarea costurilor justificate, conform Codului civil.

b) CHIRIAȘUL suportă exclusiv costurile reparațiilor necesare ca urmare a degradărilor produse din culpa sa.

5.2. LOCATORUL are obligația să mențină spațiul în stare corespunzătoare de folosință și să efectueze reparațiile necesare care nu sunt imputabile CHIRIAȘULUI, inclusiv cele privind structura imobilului, instalațiile comune și viciile ascunse.

5.3. CHIRIAȘUL poate efectua amenajări, îmbunătățiri sau reparații capitale numai cu acordul scris al LOCATORULUI și conform devizului aprobat.

5.4. Gradenele retractabile și cadrul de grinzi din aluminiu rămân bunuri mobile ale CHIRIAȘULUI.

5.5. Orice demolări sau dezafectări vor fi efectuate cu respectarea legii și, după caz, pe baza autorizațiilor necesare, comunicate în prealabil LOCATORULUI.

5.6. TV SAT 2002 SRL își exprimă acordul pentru efectuarea de către CHIRIAȘ, pe cheltuiala proprie, a lucrărilor de modernizare tehnică, igienizare, amenajare a casei scărilor și a geamurilor exterioare, fără obligația LOCATORULUI de a suporta costurile acestora, cu excepția situațiilor prevăzute de lege sau convenite expres de părți.

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;

6.4. Să răspundă pentru orice defecțiuni majore ale spațiului sau instalațiilor, precum și pentru neconformitățile legale ale acestuia (autorizări, avize, autorizație ISU etc.).

7. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

7.1. 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;

7.2. 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 obligația de a achita către LOCATOR utilitățile, pe baza facturii/facturilor emise de LOCATOR, care va refactura aceste utilități către CHIRIAȘ, în caz contrar orice plată efectuată de CHIRIAȘ direct furnizorilor nu va fi una valabilă în relația cu LOCATORUL;

7.3. Să achite obligațiile de întreținere, precum și orice taxe și impozite pe care administrația locală și centrală le dispune și care nu cad în sarcina LOCATORULUI, dacă este cazul;

7.4. Să nu schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul prealabil în scris al LOCATORULUI;

7.5. Să nu cesioneze contractul și nici să subînchirieze spațiul închiriat, în tot sau parțial, decât dacă LOCATORUL și-a dat în prealabil acordul în scris; CHIRIAȘUL nu va putea transmite folosința spațiului închiriat decât cu respectarea integrală a clauzelor prezentului contract, în sensul că noul contract dintre CHIRIAȘ și subdobânditor va trebui să aibă acordul prealabil al LOCATORULUI. În mod expres se agreează condiția ca, în cazul subînchirierii de către CHIRIAȘ, CHIRIAȘUL va include în contractul său cu subdobânditorul clauza de interzicere a transmiterii folosinței spațiului închiriat mai departe de subdobânditor la o terță persoană;

7.6. În cazul în care CHIRIAȘUL vrea să își deschidă punct de lucru la adresa spațiului închiriat, acest lucru se va face numai cu acordul prealabil în scris al LOCATORULUI și cu durata de valabilitate a punctului de lucru, până la încetarea contractului de închiriere;

7.7. Să întrețină imobilul și să nu facă nici un fel de acțiune/acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia;

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

7.9. Să păstreze și să asigure curățenia în spațiul închiriat și adiacent acestuia (imobil). La predarea spațiului care face obiectul contractului, în situația încetării contractului din oricare din motive, spațiul închiriat cât și spațiile la care CHIRIAȘUL a avut acces se vor preda curate și igienizate, în caz contrar pentru contravaloarea serviciilor de curățenie și igienizare LOCATORUL va fi imediat despăgubit cu sau fără intervenția instanțelor de drept;

7.10. Să respecte normele specifice în vigoare, care-i revin, privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care îți desfășoară activitatea în spațiul închiriat și conex acestuia). În cazul nerespectării acestei obligații, CHIRIAȘUL va răspunde pentru pagubele produse LOCATORULUI sau terților din cauza producerii unor incendii inclusiv în situația în care producerea incendiului nu este datorată culpei CHIRIAȘULUI sau prepușilor săi;

7.11. CHIRIAȘUL este obligat să întrețină instalațiile electrice aferente spațiului închiriat și să efectueze verificări obligatorii și necesare care să verifice utilizarea în bune condiții a acestor instalații; la predarea spațiului instalațiile electrice aferente spațiului închiriat vor fi verificare și certificate de către LOCATOR;

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

7.13. Să asigure curățenia, să curețe zăpada și gheața din fața spațiului închiriat/părții din imobil, inclusiv de pe trotuarul din față.
7.14. Să permită accesul în spațiul închiriat oricărui reprezentant al LOCATORULUI, oricând pe întreaga durată a amenajărilor, sub sancțiunile prevăzute aici (8.2) cu observarea aplicării art. 10.3, cu o notificare prealabilă de 48 de ore;
7.15. CHIRIAȘUL va fi răspunzător pentru orice stricăciuni produse imobilului din vina sa sau a prepușilor săi

8. PACT COMISORIU

8.1. Prezentul contract se poate desființa de drept, în baza unei notificări scrise și fără intervenția instanței, dacă una dintre părți nu își execută obligațiile esențiale asumate prin contract în termen de 15 zile de la primirea unei notificări de punere în întârziere din partea celeilalte părți.

8.2. În cazul neplății chiriei, utilităților sau altor sume datorate de către CHIRIAȘ în termen de 15 zile de la scadență, LOCATORUL poate declara rezilierea contractului prin notificare scrisă, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

8.3. În cazul în care LOCATORUL nu își îndeplinește obligațiile esențiale privind asigurarea folosinței liniștite și utile a spațiului ori efectuarea reparațiilor aflate în sarcina sa, iar situația nu este remediată în termen de 15 zile de la notificarea scrisă transmisă de CHIRIAȘ, acesta din urmă poate solicita rezilierea contractului și repararea prejudiciului suferit, conform legii.

8.4. Partea în culpă răspunde pentru prejudiciile cauzate celeilalte părți, în condițiile prezentului contract și ale legislației aplicabile.

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 30 zile 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 proportionale cu perioada în cae bunul inhciriat nu aputut fi accesat.

11. DISPOZITII FINALE

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 NU 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, 18.05.2026, în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru a fi depus la organele fiscale competente;
Prezentul Contrat are 6 pagini + 1 Anexa cu Planse.

LOCATOR
TV SAT 2002 SRL .

[redacted]

NEAGU

CHIRIAȘ
TEATRUL NAȚIONAL "RADU STANCA" SIBIU

[redacted]

[redacted]