



ANEXA nr. 2 la HCL nr. 42/26.03.2026

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică a proprietății imobiliare tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă, cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp, identificat în Cartea Funciară nr. 136935 a localității Târgu Mureș, având nr. cad. 136935-C3

Denumirea autorității contractante: Municipiul Târgu Mureș, cu sediul în P-ța Victoriei, nr. 3, jud. Mureș, prin Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș, în calitate de titular al dreptului de administrare asupra imobilului.

1. INFORMAȚII GENERALE:

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere a proprietății imobiliare din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă, cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp, pentru desfășurarea de activități comerciale.

Spațiul se închiriază exclusiv pentru activități de tip vinotecă cu specific cultural transilvănean, activitate care va promova cultura viticolă regională prin selecția de produse și decorul interior

1.1 Motivația închirierii:

- 1.1.1. Sporirea veniturilor către bugetul local al Municipiului Târgu-Mureș, prin încasarea taxelor și impozitelor aferente activității ce urmează a se desfășura pe parcursul derulării închirierii.
- 1.1.2. Crearea unor noi locuri de muncă.
- 1.1.3. Exploatarea eficientă a terenului și construcției existente.
- 1.1.4. Realizarea investițiilor se face pe cheltuiala chiriașului, necesare pentru punerea în valoare și exploatarea imobilului
- 1.1.5. Fiind monument istoric de Categoria A, se va respecta în totalitate legislația privind protejarea monumentelor istorice

1.2. Condiții generale ale licitației publice:

- 1.2.1. Bunurile care fac obiectul licitației, se vor menține în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii, potrivit destinației acestora
- 1.2.2. Ofertantul câștigător, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, va preda amplasamentul liber de sarcini
- 1.2.3. Ofertantul câștigător este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, respectiv să încheie contract de salubritate și contract pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile

- 1.2.4. Autoritatea contractantă va asigura folosința netulburată a spațiului pe toată durata închirierii. Ofertantul câștigător va asigura exploatarea terenului, obiect al închirierii, în regim de continuitate și permanență. Este interzisă subînchirierea spațiului.
- 1.2.5. Ofertantul câștigător are obligația să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite
- 1.2.6. Ofertantul câștigător are obligația să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire
- 1.2.7. Activitatea desfășurată în cadrul spațiului, se va încadra doar în domeniul alimentației publice
- 1.2.8. Ofertantul câștigător are obligația de a respecta toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public
- 1.2.9. Ofertantul câștigător are obligația de a obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității de terasă cu specificul de alimentație publică, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie. Proprietarul pune la dispoziție actele de proprietate necesare în acest sens.
- 1.2.10. Se vor asigura, atât respectarea prevederilor:
 - Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu menționarea regimului de monument istoric al imobilului și a obligației protejării acestuia conform prevederilor legale în vigoare;
 - Ordinului nr. 111/2008, actualizat, privind aprobarea Normei sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor privind procedura de înregistrare sanitară-veterinară și pentru siguranța alimentelor a activităților de obținere și de vânzare directă și/sau cu amănuntul a produselor alimentare de origine animală sau nonanimală, precum și a activităților de producție, procesare, depozitare, transport și comercializare a produselor alimentare de origine nonanimală
 - A Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 976/1998
 - Precum și a normelor generale pentru operatorii din sectorul alimentar privind măsurile și condițiile necesare pentru a combate riscurile și a asigura adecvarea pentru consumul uman a produselor alimentare astfel cum sunt stabilite prin Regulamentul nr. 852/2004/CE, privind igiena produselor alimentare, cu modificările în vigoare, ce includ:
 - Incintele utilizate pentru produsele alimentare trebuie să fie curate și întreținute în bună stare, să asigure un spațiu de lucru suficient și adecvat efectuării în condiții igienice a tuturor operațiunilor, să asigure condiții adecvate de manipulare și depozitare, cu reglarea temperaturii și capacitate suficientă pentru a păstra produsele alimentare la temperaturi adecvate care să poată fi monitorizate;
 - Suprafețele aflate în contact cu produsele alimentare trebuie să fie în bună stare, ușor de curățat și, după caz, de dezinfectat;
 - Trebuie să existe un număr suficient de toalete cu jet de apă, racordate la un sistem de scurgere eficace, toaletele nu trebuie să comunice direct cu încăperile în care se manipulează produsele alimentare;
 - Trebuie să existe un număr suficient de chiuvete, amplasate în mod corespunzător și destinate spălării pe mâini, care să dispună de apă potabilă curentă rece și caldă, cât și de materiale pentru spălarea și uscarea igienică a mâinilor;
 - Trebuie să se prevadă vestiare adecvate pentru personal;
 - Produsele de salubritate și produsele dezinfectante nu trebuie depozitate în zonele în

- care se manipulează produsele alimentare;
- Trebuie să se prevadă mijloace adecvate pentru depozitarea și eliminarea, în bune condiții de igienă, a substanțelor și deșeurilor periculoase și/sau necomestibile (lichide sau solide) pentru a se evita acumularea lor.

2. OBIECTUL LICITAȚIEI ȘI CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI:

Închirierea proprietății imobiliare din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă, cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp, pentru desfășurarea de activități comerciale.

Spațiul se închiriază pentru activități de tip vinotecă și cu specific cultural transilvănean, activitate care va promova cultura viticolă regională prin selecția de produse și decorul interior.

Descrierea imobilului, dotările existente, dimensiunile acestuia:

Proprietatea imobiliară tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă (vinoteca cu 2 incaperi, 1 oficiu, 1 grup sanitar, 1 degajament, 1 casa scarii), cu suprafață utilă de 59,36 mp.

-Terasă cu piatră cubică pentru suprafața totală de 18 mp.

Spațiile dispun de utilități: apă-canal, energie electrică, gaz.

Spațiul dispune de utilități:

- Apa- canal
- Energie electrică
- Gaz

În termen de 30 de zile de la semnarea contractului, chiriașul este obligat să încheie contracte pentru utilități.

2.1. Forma de valorificare: închiriere prin licitație publică.

În conformitate cu dispozițiile Art. 5 (1) "Orice exercițiu comercial se desfășoară numai de către comercianți autorizați în condițiile legii" din Legea nr.650/2002 "pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață", coroborat cu Art.332 din OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ, la licitație se înscriu și participă **doar agenți economici**.

2.2. Poate participa la licitație, în număr nelimitat, orice agent economic cu obiect de activitate pentru comercializarea produselor de tip -alimentație publică în condițiile în care este declarat calificat de către Comisia de evaluare a licitației, după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

Suprafața construcției existente Proprietatea imobiliară tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă (vinoteca cu 2

incaperi, 1 oficiu, 1 grup sanitar, 1 degajament, 1 casa scarii), cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp.

2.3. Descrierea obiectului licitației:

Obiectul licitației este închirierea construcției existente Proprietatea imobiliară tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă(vinoteca cu 2 incaperi, 1 oficiu, 1 grup sanitar, 1 degajament, 1 casa scarii), cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp.

2.4. Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiile inchiriate:

Condițiile și regimul de exploatare pentru construcția existentă proprietatea imobiliară tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă(vinoteca cu 2 incaperi, 1 oficiu, 1 grup sanitar, 1 degajament, 1 casa scarii), cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp, **proprietate publică a Municipiului Târgu Mureș, vor fi stipulate în prezentul caiet de sarcini. Toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților mai sus menționate, revin în sarcina chiriașului. Chiriașul este obligat să respecte legislația în vigoare privind normele de apărare împotriva incendiilor, precum și dispozițiile referitoare la protecția mediului și igiena sanitară. Cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de către chiriaș.**

3. DURATA ÎNCHIRIERII:

În urma licitației se va încheia Contract de închiriere, în formă autentică notarială pe cheltuiala chiriașului, pe o perioadă de **10 ani** de la semnarea contractului, cu posibilitatea de prelungire pe încă **5 ani**, prin act adițional.

4. ELEMENTE DE PREȚ:

4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea locației este:

- 31,74 lei/mp/lună (nu se adaugă TVA) pentru suprafața totală de 59,36 mp reprezentând spațiu interior;
- 20,41 lei/mp/lună (nu se adaugă TVA) pentru suprafața totală de 18 mp reprezentând terasă cu piatră cubică;

4.1.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt următoarele, iar punctajul se stabilește conform ponderilor de mai jos:

A. Criteriile de atribuire sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare / lună);
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;
- d) protecția mediului înconjurător.

B. Modul de calcul al punctajului (Ponderea fiecărui criteriu): Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute mai sus este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

I. Pentru prețul cel mai mare / lună (Ofertă financiară) - 40 puncte:

- Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40% din punctajul total;
- Propunerea financiară va fi exprimată în lei;
- Ofertantul trebuie să depună formularul de ofertă conform modelului;
- Punctajul se calculează astfel:
 - Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 puncte;
 - Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, ponderea se calculează astfel:

$$\text{Pondere valoare ofertată } n = \text{valoare ofertată } n / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ pct.}$$

II. Pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - 20 puncte:

- (Document emis de unități bancare / declarații bancare / adeverințe / alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului – sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare, etc.);
- Punctajul se calculează astfel:
 - pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim, respectiv 20 puncte;
 - pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât cel mai mare nivel, ponderea se calculează astfel:

$$\text{Pondere nivel al disponibilităților bănești } n = \text{nivel disponibilități bănești } n / \text{nivel maxim disponibilități bănești prezentat} \times 20 \text{ pct.}$$

III. Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20 puncte:

- (Declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate; înțelege să respecte condițiile de exploatare a bunului) - conform formularului tipizat prevăzut în anexa 5.

IV. Pentru protecția mediului înconjurător - 20 puncte:

- (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor) - conform formularului tipizat prevăzut în anexa 5.

Pentru justificarea protecției mediului înconjurător: Ofertantul trebuie să facă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalentul sau colaborarea cu o formă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată. În acest sens ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului, emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă de specialitate în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie să fie în valabilitate la momentul prezentării lor.

Punctajul se calculează astfel:

- **Celor care fac dovada** implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalentul sau colaborarea cu o formă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată se acordă punctajul maxim de **20 pct.**

Celor care nu pot face dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalentul sau colaborarea cu o formă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată se acordă punctajul maxim de **0 pct.**

- 4.1.2. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de prețul cel mai mare ofertat, în plic închis, printr-o nouă ofertare, în cadrul procedurii în desfășurare.
Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, proprietarul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

4.2. CHIRIA:

- 4.2.1. Chiriașul va achita sumele aferente contractului, după 30 de zile de la data semnării Procesului verbal de predare-primire a locației închiriate.
- 4.2.2. Plata chiriei aferente se va face lunar, până în data de 10 a lunii următoare.
- 4.2.3. Pentru neplata la termen a chiriei aferente, se datorează majorări de întârziere, în conformitate cu legislația în vigoare. Chiria se achită integral, nu se acceptă plăți eşalonate.
- 4.2.4. Neplata, în termen, a chiriei timp de 2 (două) luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere și eliberarea fără punere în întârziere a locației, prin titlu executoriu, fără îndeplinirea nici unei formalități, prezenta clauză reprezentând un pact comisoriu în conformitate cu prevederile art. 1553 și nu este supusă punerii în întârziere, fiind acceptată în integralitate de către chiriaș.
- 4.2.5. Plata chiriei aferente, se va face conform prețului adjudecat, stipulat în Contractul de închiriere. Chiria se va actualiza anual cu indicii de inflație conform celor comunicate de către Institutul Național de Statistică printr-un act adițional la contractul de închiriere.
- 4.2.6. Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune fără acordul Municipiului Tîrgu Mureș. De asemenea spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a

contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei formalități (proceduri) prealabile.

5. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ:

- 5.1.** Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - 5.1.1. A plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - 5.1.2. A depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - 5.1.3. Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile la plata impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - 5.1.4. Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - 5.1.1. Nu se află în litigiu cu Municipiul Târgu Mureș.
 - 5.1.2. Nu are datorii mai vechi de 30 de zile către furnizori;
 - 5.1.3. Deține minim 5 (cinci) ani de experiență (activitate efectivă) în domeniul alimentației publice;
 - 5.1.4. Să facă dovada că a avut o cifră de afaceri de 500.000 de lei în ultimii 5 ani.
- 5.2.** Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Târgu Mureș în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- 5.3.** Actele doveditoare îndeplinirii condițiilor de participare la licitație sunt:
 - 5.3.1. Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
 - 5.3.2. Dovada achitării caietului de sarcini;
 - 5.3.3. Copie după certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului;
 - 5.3.4. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale. În acest sens se vor prezenta certificate de atestare fiscală eliberate de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor și cele ale autorității publice locale. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației;
 - 5.3.5. Act constitutiv, statut din care să rezulte că poate desfășura activitățile solicitate în Caietul de sarcini – copie conform cu originalul;
 - 5.3.6. Certificat constatator din care să rezulte că poate desfășura activitățile solicitate în Caietul de sarcini, respectiv are experiența necesară – copie conform cu originalul;
 - 5.3.7. Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că acesta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
 - 5.3.8. Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Târgu Mureș, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează în condițiile menționate la punctul 5.2;

- 5.3.9. Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu este în litigiu cu Municipiul Târgu Mureș
- 5.3.10. Ofertantul trebuie să demonstreze că a desfășurat activități relevante în domeniul vizat pe o perioadă de minimum 5 ani consecutivi sau cumulativi. În cazul ofertelor depuse în asociere, cerința privind experiența similară poate fi îndeplinită de oricare dintre membrii asocierii, cu condiția asumării de către acesta, prin acordul de asociere, a părții din contract aferente activităților HoReCa. Asocierea se poate realiza între maxim 2 operatori economici.
- 5.3.11. Împuternicire/Procură, dacă este cazul.

Lipsa oricăruia dintre aceste documente duce la considerarea nerespectării prevederilor modului de prezentare a ofertei.

6. CONSIDERATII TEHNICE:

- 6.1. În vederea participării la licitație este obligatorie prezentarea de către agentul economic a documentelor prevăzute la art. 5.3.
- 6.2. **Depunerea ofertelor de către participanți se realizează pentru** construcția existentă Proprietatea imobiliară tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă(vinoteca cu 2 incaperi, 1 oficiu, 1 grup sanitar, 1 degajament, 1 casa scarii), cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp. În cazul în care nu se adjudecă locația, se va relua licitația.
- 6.3. Chiriașul va constitui garanția contractului în cuantumul a 2(două) chirii, aferente contractului, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului.
- 6.4. Procesul verbal de predare-primire a locației, se va încheia ***într-un termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data constituirii garanției contractului.***

7. GARANȚII:

- 7.1. Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (condiția confirmării de bancă) sau în numerar, prin plata la casieria autorității contractante, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).
- 7.2. Valoarea garanției de participare la licitație reprezintă cuantumul a 2 (două) chirii lunare de la care pornește licitația. Valabilitatea garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor. Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția contractului de închiriere;
 - refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere.
- 7.3. Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare se restituie acestuia în cel puțin 30 (treizeci) de zile. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile lucrătoare, de la semnarea contractului, în baza unei solicitări în scris;

- 7.4. Operatorul economic declarat câștigător are obligația de a constitui o garanție de protecție a monumentului în valoare de 200.000 lei. Având în vedere că imobilul este un monument istoric de Categoria A, cu o valoare de inventar de **2.130.336,74 lei**, această garanție este instituită pentru a asigura protecția împotriva oricăror acțiuni care ar putea conduce la degradarea, deteriorarea sau distrugerea parțială ori totală a integrității arhitecturale și structurale a bunului. Garanția se poate constitui prin depunere în numerar, prin ordin de plată, prin scrisoare de garanție bancară sau garanția se poate constitui printr-o poliță de asigurare valabilă pe întreaga perioadă a contractului, în limita valorii garanției, care să acopere riscurile asigurate conform Caietului de sarcini.

8. DREPTURILE PĂRȚILOR:

8.1. Drepturile chiriașului:

- 8.1.1. Chiriașul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul Contractului de închiriere.
- 8.1.2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin Contractul de închiriere.

8.2. Drepturile proprietarului/administratorului:

- 8.2.1. Proprietarul/administratorul, are dreptul, dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze Contractul de închiriere în termenul prevăzut la punctul 9.1.1, nu constituie garanția contractului în termenul prevăzut la punctul **6.3**, sau nu preia amplasamentul atribuit, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termenul prevăzut la punctul **6.4**, să reia procedura de licitație a amplasamentului.
- 8.2.2. Proprietarul/administratorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- 8.2.3. Proprietarul/administratorul are dreptul să modifice, în mod unilateral, Contractul de închiriere, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, cu preaviz de 30 de zile.
- 8.2.4. Proprietarul/administratorul are dreptul să rezilieze în mod unilateral Contractul de închiriere, în cazul în care chiriașul nu respectă prevederile Contractului de închiriere, cu înștiințare de 30 de zile, chiriașul neavând dreptul să solicite daune sau despăgubiri, afară de cazul prevăzut la art. 4.2.4 când va opera rezilierea de drept.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

9.1. Obligațiile chiriașului:

- 9.1.1 Să semneze Contractul de închiriere, în formă autentică notarială pe cheltuiala chiriașului, după împlinirea unui termen de **20** de zile calendaristice de la data comunicării atribuirii contractului.
- 9.1.2 Să folosească locația închiriată numai pentru activitățile comerciale de tip alimentație publică pentru care s-a licitat conform caietului de sarcini.
- 9.1.3. Să constituie garanția contractului în cuantumul a 2 (două) chirii, aferente contractului, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului de închiriere, sub sancțiunea

- rezilierii unilaterale a Contractului de închiriere. Din garanția contractului, proprietarul poate preleva penalitățile și alte sume datorate de chirias.
- 9.1.4. Să solicite și să obțină Avizele necesare, inclusiv Autorizația de funcționare
 - 9.1.5. Să asigure exploatarea și funcționarea, în regim de continuitate. În caz de nefuncționare pe o perioadă mai mare de 30 (treizeci) zile, locația se consideră abandonată și duce la rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere și la eliberarea locației pe cale administrativă.
 - 9.1.6. Să declare locația adjudecată, la Direcția administrarea impozitelor și taxelor locale, în conformitate cu prevederile legale.
 - 9.1.7. Să nu schimbe domeniul de activitate aprobat.
 - 9.1.8. Să notifice, în scris, proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.
 - 9.1.9. **Să nu subînchirieze locația adjudecată și să nu închirieze** construcția existentă , pentru activități comerciale.
 - 9.1.10. **Să nu exploateze prin sau împreună cu terți**, construcția existentă Proprietatea imobiliară tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă(vinoteca cu 2 incaperi, 1 oficiu, 1 grup sanitar, 1 degajament, 1 casa scarii), cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp.
 - 9.1.11. **Să nu înstrăineze, ipotecheze sau să greveze cu sarcini** construcția existentă Proprietatea imobiliară tip comercial (alimentație publică) din cadrul Cetății Medievale Târgu Mureș, denumită "Corp D - vinotecă", amplasată la subsolul clădirii tip S+P+1E+M, constând în spații cu funcțiune de vinotecă(vinoteca cu 2 incaperi, 1 oficiu, 1 grup sanitar, 1 degajament, 1 casa scarii), cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp.
 - 9.1.12. Să plătească, pe toata durata închirierii, chiria conform contractului de închiriere, taxe datorate bugetului local, precum și utilitățile, ele neintrând în prețul chiriei.
 - 9.1.13. Chiriasul are obligația de a obține toate avizele si acordurile necesare pentru activitățile desfășurate în locația închiriată, pe cheltuială proprie. Propietarul pune la dispoziție actele de proprietate necesare în acest sens.
 - 9.1.14. Să restituie terenul și construcția existentă proprietarului, la încetarea Contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini, în baza unui Proces verbal de predare-primire, toate investițiile rămânând proprietarului după încetarea contractului.
 - 9.1.15. Răspunde de întreținerea și curățarea amplasamentului și a zonei adiacente, precum si amplasarea unui tomberon pentru reziduuri, și să încheie contract cu operatorul de salubritate.
 - 9.1.16. **Chiriașul își asumă, în totalitate, responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului.**
 - 9.1.17. Să încheie contracte de prestări de servicii cu furnizorii de utilități (electricitate, apă-canal, gaz), precum și cu compania de salubritate, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului.
 - 9.1.18. Să execute la timp și în bune condiții lucrări de întreținere datorate, cu respectarea reglementărilor
 - 9.1.19. Fiind monument istoric de Categoria A, se va respecta în totalitatea legislația privind protejarea monumentelor istorice
 - 9.1.20. Să respecte normele de tehnica securității muncii și PSI, conform legislației în vigoare.

- 9.1.21. Să respecte normele de comportare și bună vecinătate.
- 9.1.22. Să respecte programul de funcționare și programul de aprovizionare. Chiriașului îi este interzis să folosească orice fel de sonorizare pe locația licitată, cu excepția muzicii ambientale de interior.
- 9.1.23. Să preia locația în baza procesului verbal de predare-primire a locației, **într-un termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data constituirii garanției contractului.**
- 9.1.24. Conform Legii nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaj cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu recomandărilor UE privind protecția mediului înconjurător având în vedere protejarea naturii zona Cetății și împrejurimi înglobat în situl Natura 2000 – **comercianților li se interzice folosirea ambalajelor care nu sunt biodegradabile, vânzarea / comercializarea băuturilor sau altele în ambalaje care nu sunt biodegradabile (pungi plastic, băuturi în peturi din plastic, pahare plastic , etc.). În caz de nerespectare, contractul este nul de drept fără îndeplinirea vreunei formalități, și eliberarea fără punere în întârziere a locației fără a avea dreptul să solicite daune sau despăgubiri.**
- 9.1.25. Chiriașul are obligația să își asigure paza obiectivului închiriat, proprietarul nu răspunde de bunul închiriat în cazul provocării de daune, vandalizări, spargerii, etc.
- 9.1.26. Chiriașul este obligat să execute lucrări de restaurare, conservare și reabilitare care să fie pe deplin compatibile cu statutul de monument istoric al imobilului;
- 9.1.27. Chiriașul va amenaja și dota spațiile interioare pentru desfășurarea activității de vinoteca și cu specific cultural Transilvanean;
- 9.1.28. Chiriașul va realiza, de asemenea, orice alte lucrări necesare pentru buna funcționare a obiectivului și pentru asigurarea integrării acestuia în peisajul arhitectural al cetății.

9.2. Obligațiile proprietarului/administratorului:

- 9.2.1. Să întocmească Contractul de închiriere în maxim **20 (douăzeci)** zile de la data comunicării atribuirii contractului de închiriere.
- 9.2.2. Să pună la dispoziția chiriașului imobilul și **terenul**, libere de orice sarcini, în baza Procesului verbal de predare primire.
- 9.2.3. Să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- 9.2.4. Să confere chiriașului dreptul de folosință asupra locației și terenului.
- 9.2.5. Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercitiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere.
- 9.2.6. În caz de nerespectare a clauzelor stabilite de către operatorul economic, proprietarul își rezervă dreptul de a face toate demersurile legale inclusiv cu alte instituții abilitate, pentru reglementarea situațiilor de orice natură.

10. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:

- 10.1 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor Acte adiționale cu excepția situației stabilită la punctul 8.2.3
- 10.2. **Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:**
 - a) La expirarea duratei stabilite în Contractul de închiriere.
 - b) În cazul în care interesul local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea

unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 30 (treizeci) zile, adresat chiriaşului, de a elibera locaţia.

- c) Prin acordul părţilor.
- d) Când chiriaşul nu-şi respectă obligaţiile asumate în contract, contractul este nul de drept fără efectuarea vreunei formalităţi şi fără punere în întârziere.
- e) Alte situaţii expres prevăzute de legislaţia în vigoare.

Încetarea **este efectivă** la data stabilită pentru expirarea Contractului de închiriere sau de la data comunicată prin notificare.

10.3. Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare din părţi. Chiriaşul cu un preaviz de 90 de zile, are dreptul de a denunţa unilateral contractul, în caz contrar va achita chiria pe lună integral.

10.4. **Contractul se reziliază, pe deplin drept, prin denunţare unilaterală de către proprietar/administrator**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriaşului şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una din următoarele situaţii.

10.4.1. A schimbat destinaţia bunului închiriat.

10.4.2. A închiriat, înstrăinat, ipotecat, grevat cu sarcini sau a transmis printr-o altă formă contractuală dreptul de folosinţă al imobilului amplasat pe locaţia adjudecată.

10.4.3. A cedat folosinţa locaţiei unor terţi.

10.4.4. Nu a respectat Avizele emise.

10.4.5. A folosit imobilul împreună cu terţi (participaţiune sau orice altă formă).

10.4.6. Nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei.

10.4.7. În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către chirieas.

10.4.8. Nu a constituit **garanţia** la contractul de închiriere, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.

10.4.9. În situaţia neutilizării construcţiei existente o perioadă de 90 (nouăzeci) de zile.

10.4.10. În cazul neobţinerii Avizelor şi Autorizaţiilor.

Aceste situaţii de încetare a Contractului de închiriere, duc la pierderea garanţiei contractuale, precum şi la eliberarea locaţiei şi a terenului fără punere în întârziere. Chiriaşul nu poate solicita daune sau despăgubiri de la autoritatea contractantă, pentru investiţiile realizate. Toate investiţiile rămân proprietarului după încetarea contractului de închiriere, indiferent de cauză.

11. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE PE PARCURSUL ÎNCHIRIERII:

11.1. Bunuri de retur, ce revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini, proprietarului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii, respectiv, locaţia (terenul), investiţiile de orice natură realizate de chirieas pe durata închirierii precum şi bunurile care au fost puse la dispoziţia chiriasului.

11.2. Bunuri proprii, care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriaşului. Sunt bunuri proprii, bunuri care au aparţinut chiriaşului şi au fost folosite pe durata închirierii.

12. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR:

12.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de închiriere se vor

soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești a Municipiului Târgu Mureș.

13. DISPOZITII FINALE:

- 13.1.** Anunțul de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina proprie de internet, conform Art. 330, alin. (1) din OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- 13.2. Nu vor participa la licitație operatorii economici care:**
 - 13.2.1 au debite restante față de bugetul local și/sau către bugetul consolidat al statului.
 - 13.2.2 sunt în litigiu cu Municipiul Târgu Mureș.
 - 13.2.3. sunt în procedură de reorganizare judiciară sau faliment.
 - 13.2.4. au activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice.
 - 13.2.5. au avut Contracte de închiriere, cu Municipiul Târgu Mureș, care au fost reziliate prin denunțare unilaterală de către proprietar, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale.
 - 13.2.6 Să nu aibă datorii mai vechi de 30 de zile către furnizori.
 - 13.2.7 Să dețină minim 5 (cinci) ani de experiență (activitate efectivă) în domeniul alimentației publice.
 - 13.2.8 Să fi depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire.
- 13.3.** În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, chiriașul pierde dreptul de a participa la o nouă licitație, iar proprietarul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii locației.
- 13.4.** Semnarea contractului de închiriere se va face, la sediul organizatorului. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere determină pierderea și interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară, organizată de Municipiului Târgu Mureș, 3 ani, calculată de la desemnarea operatorului economic respectiv drept câștigător la licitație.
- 13.5.** Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul Caiet de sarcini, respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație, de ofertantul declarat câștigător.
- 13.6.** Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare garanția de participare la licitație, în baza unei solicitări în scris.
- 13.7.** Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractelor, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire, conform Art. 341, alin. (21) din OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- 13.8.** La încetarea Contractului de închiriere, din orice cauză, imobilul și terenul revin Centrului de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș, libere de sarcini.
- 13.9.** Predarea construcției și a terenului de către chiriaș se face pe baza Procesului verbal de predare - primire a locației. În caz de neconformare, eliberarea locației se realizează pe

cale administrativă, pe cheltuiala chiriaşului.

- 13.10.** Se interzice notarea în evidenţele de Carte Funciară a construcţiei provizorii închiriate.
- 13.11.** Pentru perioada în care sumele reţinute cu titlu de garanţie se află la dispoziţia proprietarului/administratorului, nu se calculează dobânzi, sumele se încasează în lei şi se va elibera aceeaşi sumă în lei.
- 13.12.** Termenele prevăzute de prezentul Caiet de sarcini se calculează pe zile calendaristice, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte, cu excepţiile expres prevăzute de prezentul Caiet de sarcini.
- 13.13.** Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini, fişa de date a procedurii şi anunţul de participare, se consideră însuşite de ofertant.
- 14. DATA LICITAŢIEI :** comunicată prin anunţul de participare la licitaţie.
- 15. PREŢUL CAIETULUI DE SARCINI: 200 Lei.**