



ANEXA nr. 4 la HCL nr. 42/26.03.2026

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu-Mureș, cu sediul în Târgu Mureș, Str. Avram Iancu, nr. 2, jud. Mureș, având codul fiscal 47113359 și cont nr. RO51TREZ4765006XXX020844, deschis la Trezoreria Târgu Mureș, reprezentată de Director Nagy Botond, în calitate de administrator al bunului, pe de o parte

și

S.C. (A.F./P.F.) _____, cu sediul în localitatea _____ str. _____ nr. _____, ap _____, jud. _____, înregistrată la ORC _____, sub nr. _____, cod fiscal nr. _____, reprezentată prin _____ – reprezentant legal, având calitatea de chiriaș, pe de altă parte.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Închirierea proprietății imobiliare din cadrul 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."

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.2 Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 10 ani de la data semnării contractului cu posibilitatea de prelungire pe încă 5 ani, prin act adițional. Condițiile din caietul de sarcini fac parte integrantă din contract.

IV. PLATA CHIRIEI ȘI A UTILITĂȚILOR

Art.3 Pentru utilizarea 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, respectiv _____ lei/mp/lună și a terasei de 18 mp, respectiv _____ lei/mp/lună.

Art.4 Plata datorată conform Art.3 se va efectua până cel târziu la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna precedentă. Plata chiriei nu poate să fie eșalonată.

Art.5 Neplata chiriei, sau în caz, a utilităților, aferente prezentului contract, prevăzută la Art.3 și Art.7, atrage după sine calcularea și perceperea penalităților de întârziere, prevăzute de legislația în vigoare, în cuantumul legal.

Art.6 Neplata chiriei sau a utilităților, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de două luni consecutiv, duce la rezilierea contractului și eliberarea amplasamentului, fără punere în întârziere a locației, prin titlu executor, fără îndeplinirea nici unei formalități.

Art.7 Plata utilităților se va face conform contractelor individuale încheiate cu furnizorii de utilități.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI/ ADMINISTRATOR AL BUNULUI

Art.8 Proprietarul/ Administratorul bunului se obligă:

- a) Să pună la dispoziția chiriașului 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, cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp, libere de orice sarcini, în baza Pocesului verbal de predare primire.
- b) Să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- c) Să confere chiriașului dreptul de folosință asupra locației și terenului.
- d) Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercitiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere.
- e) 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.

Art. 9. Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș predă locația, cu respectarea prevederilor legale în domeniu, în baza unui proces verbal de predare–primire, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției contractului.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art.10 Chiriașul se obligă :

- a) Să folosească locația închiriată numai pentru activitățile comerciale, pentru care s-a licitat conform caietului de sarcini, în condițiile impuse prin Avize și Autorizații.
 - b) 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, Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș poate preleva penalitățile și alte sume datorate de chiriaș.
 - c) *Să își desfășoare activitatea în termen de maxim 90 (treizeci) zile, de la data semnării contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului de închiriere și predarea terenului, liber de sarcini.*
 - d) Să solicite și să obțină Avizul/Autorizația de funcționare.
 - e) Să asigure exploatarea și funcționarea, în regim de continuitate. În caz de nefuncționare pe o perioada 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.
 - f) Să nu schimbe domeniul de activitate aprobat.
 - g) 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 ;
 - h) Chiriașul are obligația de a constitui o garanție în valoare de 200.000 lei pentru asigurarea protecției imobilului monument istoric de Categoria A, împotriva degradării sau distrugerii integrității arhitecturale ;
 - i) Chiriașul se obligă să mențină în valabilitate implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau contractul de colaborare cu o firmă de specialitate pentru acest sistem;
 - j) Chiriașul este obligat să execute lucrări de restaurare, conservare și reabilitare deplin compatibile cu statutul de monument istoric al imobilului;
 - k) Chiriașul va amenaja și dota spațiile interioare exclusiv pentru activitatea de restaurant à la carte și va asigura integrarea acestuia în peisajul arhitectural al Cetății.
- 10.1.2. Să nu subînchirieze locația adjudecată și să nu închirieze 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, cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp.
- a) Să nu exploateze prin sau împreună cu terți, 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, cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp.
- b) Să nu înstrăineze, ipotecheze sau să greveze cu sarcini 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, cu suprafață utilă de 59,36 mp și a terasei aferente de 18 mp.
 - c) Să plătească, pe toata durata închirierii, chiria, conform contractului de închiriere, impozitele și taxele datorate bugetului local, precum și utilitățile, ele neintrând în prețul chiriei.
 - d) Chiriasul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare desfășurării activității în locația închiriată 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, pe cheltuială proprie. Proprietarul pune la dispoziție actele de proprietate necesare în acest sens.
 - e) Să restituie terenul și construcția proprietarului/administratorului bunului, 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/administratorului bunului după încetarea contractului.
 - f) Răspunde de întreținerea și curățarea amplasamentului și a zonei adiacente, precum și amplasarea unui tomberon pentru reziduuri și să încheie contract cu operatorul de salubritate.
 - g) Chiriașul își asumă, în totalitate, responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului de închiriere.
 - h) 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 (treizeci) de zile de la semnarea contractului.
 - i) Să execute la timp și în bune condiții lucrări de întreținere datorate, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare. Este interzisă orice modificare fără acordul proprietarului.
 - j) Fiind monument istoric de Categoria A, se va respecta în totalitatea legislația privind protejarea monumentelor istorice potrivit Legii nr. 422/2001
 - k) Să respecte normele de tehnica securității muncii și PSI va avea în dotare stingătoare cu praf și CO2 pentru prevenirea incendiilor.
 - l) Să respecte normele de comportare și bună vecinătate.
 - m) Să respecte programul de funcționare și aprovizionare.
 - n) Chiriașul are obligația să își asigure paza obiectivului închiriat, proprietarul/administratorul bunului nu răspunde de bunul închiriat în cazul provocării de daune, vandalizări, spargerii, etc.

VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art.11 Subînchirierea în tot sau în parte a bunului sau cesiunea contractului, unui terț este interzisă.

VIII. FORTA MAJORA

Art.12. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil, inevitabil și de neînlăturat, care împiedică în mod obiectiv și fără nici o culpă părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Art.13. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente după caz, în prezența părților.

Art.14. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului.

Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 15 Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- 1). Ajungerea la termenul pentru care a fost încheiat;
- 2). Denunțarea unilaterală a contractului din partea proprietarului;
- 3). Nerespectarea de către beneficiar a unuia dintre articolele care fac parte integrantă din prezentul contract;
- 4). Nerespectarea conceptului de tip vinotecă cu specific transilvănean;
- 5). Executarea de lucrări care afectează integritatea de monument istoric a bunului sau nerespectarea obligațiilor de restaurare/conservare.

X. LITIGII

Art.16. (1) Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează daune interese în condițiile legii.

(2) Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract, se vor soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar intrând în competența instanțelor judecătorești de la sediul proprietarului.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 17. Modificarea unilaterală a clauzelor prezentului contract este interzisă. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face de comun acord, ocazie cu care se vor încheia acte adiționale ce vor face parte integrantă din prezentul contract. Anexele întocmite și acceptate fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.18. Documentația aferentă procedurii de licitație, face parte integrantă din prezentul proiect de contract.

Art.19.Prezentul contract se încheie în formă autentică notarială, pe cheltuiala chiriașului, constituind titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract precum și pentru restituirea bunului în cazul încetării contractului.

Prezentul contract s-a încheiat azi, _____ în doua exemplare.

HCL nr. 42 din 26.03.2026, împreună cu anexele care fac parte integrantă din aceasta, completează prezentul contract de închiriere.

Administrator

Chiriaș

Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu-Mureș

DIRECTOR,
Nagy Botond

Reprezentant legal

DIRECTOR ADJ.
Șagău Zenovia Maria

ȘEF SERVICIU FCRUJ,
Kocsis Erika

ȘEF SERVICIU CME
Barabasi Attila-Csaba

VIZĂ JURIDICĂ,