

**Proiect de hotărâre  
din 27 octombrie 2026**

*privind prelungirea contractului de închiriere nr. 258 din 28.10.2021,  
încheiat între autoritatea locală și S.C. Bea Han S.R.L.*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Văzând cererea depusă de către S.C. BEA HAN S.R.L., înregistrată la nr. 31978 din 10.09.2026, referatul de aprobare întocmit de primarul orașului înregistrat la nr. 35926 din 09.10.2026, raportul de specialitate întocmit de Compartimentul Domeniul Public înregistrat la nr. 35959 din 09.10.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate, respectiv comisia "A.D.P.P. și A.P.L.", comisia „U.A.T. și P.M.” și comisia „Juridică”,

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 2, alin. (3) din contractul de închiriere nr. 258 din 28.10.2021,
- art. 108, lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), coroborate cu prevederile art. 139, alin. (3), lit. g) și ale art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**Hotărăște:**

**Art. 1** Se aprobă prelungirea pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 01.11.2026, a contractului de închiriere nr. 258 din 28.10.2021, încheiat între autoritatea locală și S.C. Bea Han S.R.L, având ca obiect folosința spațiului în suprafață utilă de 165 mp, situat în orașul Luduș, str. Crinului, nr. 2, în incinta cantinei Liceului Tehnologic nr. 1, în vederea desfășurării unor activități comerciale.

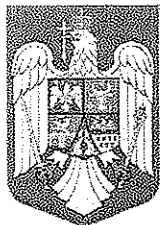
**Art. 2** Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze actul adițional la contractul de închiriere nr. 258 din 28.10.2021.

**Art. 3** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

*Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică :*

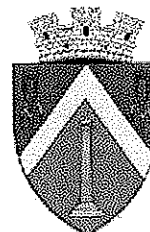
- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului U.A.T.,
- Serviciului Economic,
- Compartimentului I.T.L. persoane fizice și juridice,
- S.C. Bea Han S.R.L.
- Spre afișare.

**Inițiator,  
Primar/  
Moldovan Cristian**



## ORAȘUL LUDUȘ

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26; județul Mureș  
Tel: 0265-411548, 0265-411716; Fax: 0265-413402;  
e-mail: [ludus@ms.e-adm.ro](mailto:ludus@ms.e-adm.ro); web: [www.ludus.ro](http://www.ludus.ro);



ACCREDITED  
Management Systems  
Certification Body  
MSCB-173



*Operator de date cu caracter personal 2183*

*Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679*

Nr. 35926 din 09.10.2026

### **Referat de aprobare**

*la proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de închiriere nr. 258 din 28.10.2021,  
încheiat între autoritatea locală și S.C. Bea Han S.R.L..*

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Luduș nr. 31978 din 10.09.2026, dl. Varga Robert-Jozsef, în calitate de reprezentant al S.C. Bea Han S.R.L., solicită prelungirea duratei contractului de închiriere nr. 258 din 28.10.2021, având ca obiect folosința spațiului în suprafață de 165 mp, situat în orașul Luduș, strada Crinului, nr. 2, în incinta cantinei Liceului Tehnologic nr. 1, în care se desfășoară activități comerciale.

Ținând cont de dispozițiile legale aplicabile, propunem prelungirea contractului de închiriere nr. 258 din 28.10.2021, pe o perioadă de 5 ani, respectiv de la data de 01.11.2026 și până la data de 31.10.2031.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), coroborate cu prevederile art. 139, alin. (3), lit. g) și ale art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbateră proiectul de hotărâre.

**Primar**  
**Moldovan Cristian**



## ORAȘUL LUDUȘ

Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26; județul Mureș  
Tel: 0265-411548, 0265-411716; Fax: 0265-413402;  
e-mail: [ludus@ms.e-adm.ro](mailto:ludus@ms.e-adm.ro); web: [www.ludus.ro](http://www.ludus.ro)



ACCREDITED  
Management System  
Certification Body  
MS-UT



Operator de date cu caracter personal 2183

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. 35959 din 09.10.2026

*Aprobat,*  
*Primar*  
**Moldovan Cristian**

### Raport de specialitate

*la proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de închiriere nr. 258 din 28.10.2021,  
încheiat între autoritatea locală și S.C. Bea Han S.R.L.*

În baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 107 din 31.08.2021 și al raportului nr. 38094 din 06.10.2021, între autoritatea locală și S.C. Bea Han S.R.L., a intervenit contractul de închiriere nr. 258 din 28.10.2021, având ca obiect folosința spațiului în suprafață de 165 mp, situat în orașul Luduș, strada Crinului, nr. 2, în incinta cantinei Liceului Tehnologic nr. 1, în vederea desfășurării unor activități comerciale. Contractul a fost încheiat pentru o perioadă de 5 ani.

La data de 31.10.2026, contractul sus-amintit ajunge la termen, S.C. Bea Han S.R.L. solicitând prelungirea acestuia prin cererea înregistrată la nr. 31978 din 10.09.2026.

Ținând cont de prevederile:

- art. (2), alin. (3) din contractul de închiriere nr. 258/2021:

*„Contractul de închiriere poate fi prelungit, la cererea scrisă a locatarului, înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu durata sa inițială.”*

- art. 108, lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

*“Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:*

*a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;*

*b) concesionate;*

*c) închiriate;*

*d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;*

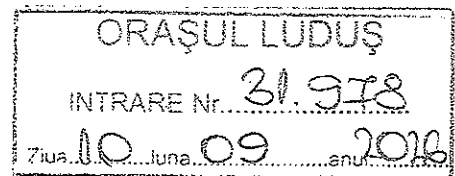
*e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”,*

Propunem prelungirea contractului de închiriere pe o perioadă de 5 ani, respectiv de la data de 01.11.2026 și până la data de 31.10.2031.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), coroborate cu prevederile art. 139, alin. (3), lit. g) și ale art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbateră proiectul de hotărâre.

~~Arhitect-șef,  
Vălean Răzvan~~

Compartiment Domeniu Public  
~~Stoica Sebastian~~



Către,  
Primăria orașului Luduș - Compartimentul Domeniul Public

Subsemnatul/a Varga Robert Ioșel cu domiciliul în Luduș,  
str. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. Mureș, reprezentant al  
SC Bea Han SRL, cu sediul în localitatea Luduș,  
strada M. Eminescu, nr. 1A, jud. Mureș, CIF RO 226 99407,  
prin prezenta solicit prelungirea contractului de închiriere nr. 258 din 28.10.2021  
având ca obiect folosința unui spațiu, situat în orașul Luduș, str. Crimului n,  
nr. 2, în suprafață de 165 mp.

Anexez următoarele:

- 1) Act de identitate
- 2) Certificat de înregistrare

Telefon de contact \_\_\_\_\_

Data: 10.09.2020



Semnătura: /

Declar faptul că am luat la cunoștință prevederile Regulamentului privind Protecția Datelor cu Caracter Personal nr.679/2016 și ale Legii nr.190/2018 privind măsurile de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 și arăt că sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal, în scopul soluționării solicitării sus-menționate.

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**Nr. 258 din 28.10.2021**

**Capitolul I – Părțile contractante**

Între:

**Unitatea Administrativ-Teritorială Luduș**, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, având cod fiscal 5669317, reprezentată prin primar, **Moldovan Ioan Cristian**, în calitate de **locator**, pe de o parte,

și

**S.C. BEA HAN S.R.L.**, cu sediul în Luduș, str. Mihai Eminescu, nr. 1A, jud. Mureș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Mureș sub nr. J26/1970/2007, având cod unic de înregistrare 22699407, cont bancar RO85 BTRL0510 1202 H285 44XX, deschis la Banca Transilvania – Agenția Luduș, reprezentată prin administrator, **Varga Robert**, în calitate de **locatar**, pe de altă parte;

În temeiul hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 107 din 31.08.2021 și al raportului nr. 38094 din 06.10.2021, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

**Capitolul II – Obiectul contractului de închiriere**

**Art. 1 (1)** Obiectul închirierii îl constituie spațiul în suprafață utilă de 165 mp, înscris în C.F. nr. 57007 Luduș, nr. cad. 57007, situat în intravilanul orașului Luduș, str. Crinului, nr. 2, în incinta cantinei Liceului Tehnologic nr. 1, în vederea desfășurării unor activități comerciale.

Structura imobilului este următoarea:

- sala de consumație în suprafață de 38,41 mp,
- bucătărie în suprafață de 70,8 mp,
- cameră zarzavat în suprafață de 12,1 mp,
- cameră preparat carne în suprafață de 7,92 mp,
- grup sanitar personal în suprafață de 12,76 mp,
- magazie alimente în suprafață de 23,01 mp.

**(2)** Destinația spațiului este de local cu specific de alimentație publică, fiind obligatorie respectarea prevederilor Legii nr. 123/2008 pentru o alimentație sănătoasă în unitățile de învățământ preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare și ale prevederilor Ordinului nr. 1563/2008 pentru aprobarea Listei alimentelor nerecomandate preșcolarilor și școlarilor și a principiilor care stau la baza unei alimentații sănătoase pentru copii și adolescenți. De altfel, comercializarea băuturilor alcoolice este strict interzisă.

**Capitolul III – Termenul**

**Art. 2 (1)** Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data de 01.11.2021 și până la data de 31.10.2026.

**(2)** Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 10 de zile de la data constituirii garanției prevăzute la art. 4.

**(3)** Contractul de închiriere poate fi prelungit, la cererea scrisă a locatarului, înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu durata sa inițială.

#### **Capitolul IV - Chiria**

**Art. 3 (1)** Chiria lunară este de 900 lei, conform procesului-verbal de licitație nr. 38092 din 06.10.2021.

**(2)** Chiria se datorează începând cu data de 01.11.2021 și se achită la Biroul "Impozite și Taxe Locale", în două tranșe egale, semestrial, la următoarele termene de plată: 31 martie, respectiv 30 septembrie.

**(3)** Chiria se va actualiza anual, în funcție de indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

**(4)** Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare. În cazul în care locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu 30 de zile, locatorul are dreptul de a retrage închirierea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.

**(5)** Pe perioada vacanțelor școlare, locatarul poate solicita scutirea de la plata chiriei, dacă procesul de învățământ este suspendat și confirmat de către conducerea liceului.

#### **Capitolul V - Garanția**

**Art. 4** Locatarul are obligația ca în termen de cel mult 10 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă de 1800 lei (echivalentul a două chirii lunare). Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

#### **Capitolul VI - Plata chiriei**

**Art. 5 (1)** Plata chiriei se face la casieria Primăriei orașului Luduș, din B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 26 sau în contul nr. RO10 TREZ 4802 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Luduș.

**(2)** Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare.

#### **Capitolul VII - Drepturile părților**

##### **Drepturile locatarului**

**Art. 6 (1)** Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere.

**(2)** Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

##### **Drepturile locatorului**

**Art. 7 (1)** Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice folosirea spațiului, modul în care este satisfăcut interesul public, precum și respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a locatarului.

**(2)** Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

**(3)** Locatorul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare.

#### **Capitolul VIII - Obligațiile părților**

##### **Obligațiile locatarului**

**Art. 8 (1)** Locatarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivului stabilit de către locator.

**(2)** Locatarul este obligat să folosească în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

**(3)** Se interzice subînchirierea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de închiriere în favoarea unei terțe persoane juridice fără acordul prealabil al locatorului. Orice act sau acord încheiat între locatar și o terță persoană în vederea subînchirierii

bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de închiriere este nul de drept. Bunul poate fi subînchiriat doar cu acordul locatarului și cu condiția respectării destinației pentru care a fost închiriat, a termenului închirierii și cu respectarea tuturor clauzelor contractuale.

(4) Locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract. Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata penalităților de întârziere prevăzute de Codul Fiscal. În cazul în care locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu 30 de zile, locatarul are dreptul de a retrage locațiunea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.

(5) Locatarul este obligat să respecte prevederile contractuale.

(6) Locatarul este obligat să folosească spațiul închiriat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare.

(7) Locatarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra spațiului ce face obiectul închirierii.

(8) Locatarul este obligat să respecte condițiile stabilite în legislația pentru protecția mediului și în domeniul apărării împotriva incendiilor. Locatarul este obligat să asigure racordarea spațiului la utilități și să achite contravaloarea acestora.

(9) Locatarul este obligat să realizeze investiția necesară în vederea desfășurării activității în termen de 1 lună de la data semnării contractului.

(10) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplină proprietate spațiul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(11) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere locatarul este obligat să înregistreze contractul de închiriere și, ulterior, să declare construcțiile la Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

(12) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

(13) În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt locatarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(14) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de închiriere.

(15) Locatarul este obligat să achite taxa pe spațiu, pentru stabilirea căreia va depune o declarație la Biroul Impozite și Taxe Locale până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.

(16) Locatarul are obligația de a respecta orarul comunicat de către conducerea unității de învățământ, astfel încât să nu afecteze în vreun fel activitatea didactică și școlară a liceului.

(17) Locatarul are obligația de a asigura pentru consum produse într-o gamă diversificată și în cantitate suficientă raportat la numărul de elevi înscriși în unitatea de învățământ.

#### **Obligațiile locatarului**

**Art. 9 (1)** Locatarul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Locatarul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

(4) Locatorul este obligat să predea spațiul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

#### **Capitolul IX – Încetarea contractului de închiriere**

**Art.10 (1)** Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acesteia, în condițiile legii;
- b) prin acordul scris al părților;
- c) la solicitarea întemeiată a locatarului, cu o notificare prealabilă de 30 de zile;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, contractul de închiriere se va modifica sau va înceta, după caz, cu o notificare prealabilă, transmisă în scris, cu 30 de zile înainte;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;
- g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) în cazul situației de la lit. g) cele semnalate de locatar se vor identifica de către o comisie, formată din reprezentanții Consiliul Local Luduș, delegați ai serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei orașului Luduș și reprezentanți ai locatarului, care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(2) Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina locatarului.

(3) În cazul rezilierii unilaterale a contractului, locatorul va restitui locatarului diferența de chirie reprezentând suma încasată raportată la perioada ocupării efective a spațiului (în cazul în care a achitat integral chiria).

(4) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatorul va anunța rezilierea contractului prin somație scrisă, iar locatarul este obligat să elibereze bunul închiriat în termen de 5 zile de la primirea somației.

#### **Capitolul X – Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar**

**Art. 11** Pe durata închirierii, locatarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Capitolul XI – Răspunderea contractuală**

**Art. 12 (1)** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Neexecutarea, de către oricare dintre părți, a oricăreia dintre obligațiile asumate prin contract și documentația de atribuire, atrage rezoluțiunea sau rezilierea de drept a contractului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării.

(3) Majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei, se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(4) Daunele-interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

#### **Capitolul XII – Alte clauze**

**Art. 13 (1)** Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.

(2) Prin derogare de la prevederile alin. 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 7, alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

### Capitolul XIII - Definiții

Art. 14 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin penalități legale se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

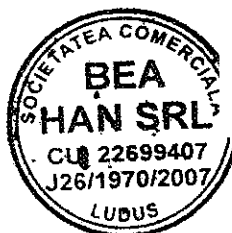
Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în patru exemplare, două pentru locator, unul pentru locatar și unul pentru Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

Locator,  
UAT Luduș  
Primar,  
~~Moldovan~~ Ioan Cristian



Viza C.F.P.,  
Suciu Maria

Locatar,  
S.C. BEA HAN S.R.L.  
Administrator,  
Varga Robert



Șef Serviciu I.A.D.P.,  
~~Născăuț~~ Anca

Întocmit,  
~~Coman~~ Ioan