



ADMINISTRAȚIA GRĂDINII ZOOLOGICE ȘI A PLATOULUI CORNEȘTI

Str. Verii, nr. 57, 540080 Târgu Mureș, România, CF: 45202174
Telefon: 0040 236408, e-mail: office@zootirgumures.ro Web: www.zootirgumures.ro

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică, a unui număr de 7 locații aparținând domeniului public al Municipiului Târgu Mureș, destinate amplasării de construcții provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonete, pentru activități comerciale pe raza Grădinii Zoologice Târgu Mureș

Denumirea si sediul autorității administratei publice care organizează licitația:

ADMINISTRAȚIA GRĂDINII ZOOLOGICE SI A PLATOULUI CORNEȘTI cu sediul în Târgu Mureș, Str. Verii, Nr. 57, tel: 0265236408

I. INFORMAȚII GENERALE:

- 1.1. Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la Contractele de locațiune cu destinația - amplasare de construcții provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonete, pentru activități comerciale.
- 1.2. Atribuirea locațiilor (terenurilor), libere de sarcini, pentru amplasarea construcții provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonetă, pentru activități comerciale, se face prin licitație publică.
- 1.3. Motivația locațiunii:
- 1.4. Deservirea cu o gama mai largă de produse și activități a vizitatorilor și turistilor pe raza Grădinii Zoologice (în perimetrul Grădinii Zoologice Târgu-Mureș – conform planului de situație – Anexa 6):
 - a) 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.
 - b) Crearea unor noi locuri de muncă.
 - c) Exploatarea eficientă a terenului.

II. OBIECTUL LICITAȚIEI ȘI CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI:

- 1.5.** Închirierea unui număr de 7 locații, libere de sarcini, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Târgu Mureș, pe raza Grădinii Zoologice, pe care se vor amplasa construcții provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonete, pentru activități comerciale, modelul și designul fiind supus aprobării prealabile de către Administrația Grădinii Zoologice și A Platoului Cornesti, conform art. 9.1.13 din prezentul document.
- 2.1.** Pe locațiile respective este permisă amplasarea **de construcții provizorii din lemn** (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) **fără fundație sau tonetă**, pentru activități comerciale, modelul și designul fiind supus aprobării prealabile de către Administrația Grădinii Zoologice și A Platoului Cornesti, conform art. 9.1.13 din prezentul document.
- 2.2.** **Aspectul și forma construcțiilor** provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta, **trebuie să respecte următoarele cerințe, cu mențiunea că nu se acordă punctaj pentru aspectul și forma construcțiilor:**
- 2.2.1.** **Culoarea:** pentru construcțiile din lemn – culori care se asortează cu natura.
- 2.2.2.** **Materiale:** construcție ușoară din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn), corespunzătoare specificului activității prestate.
- 2.2.3.** **Suprafața:** construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta, să fie de **maximum 15 mp**, cu specificația că nu se permite prepararea produselor și expunerea mărfii în afara construcției;
- 2.2.4.** **Instalațiile electrice:** prevăzute cu prize și sistem de iluminare și contoare de energie.
- 2.2.5.** Construcția să se poată închide în afara orelor de funcționare cu rulouri executate din același material și culoare ca și construcția.
- 2.2.6.** **Amplasarea construcțiilor** provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonetă, modelul și designul fiind supus aprobării prealabile de către Administrația Grădinii Zoologice și A Platoului Cornesti, conform art. 9.1.13 din prezentul document.
- 2.3.** **Forma de licitație:** 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**.*

2.4. Poate participa la licitație, în număr nelimitat, orice agent economic cu obiect de activitate pentru comercializarea produselor de alimentație publică din produse bio, organice și naturale, producători locali, producători primari (autotrofii) sau prestator de servicii foto, în condițiile în care este declarat calificat de către Comisia de evaluare a licitației, după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

2.5. Suprafața locației destinată amplasării construcției provizorii:

Suprafața locației pe care se vor amplasa construcțiile provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta, va fi menționată în Contractul de locațiune și planul de situație anexă la contract, va fi în funcție de spațiul permis de arborii existenți, suprafața construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn), fără fundație sau tonetă, neputând depăși **15 mp**, modelul și designul fiind supus aprobării prealabile de către Administrația Grădinii Zoologice Si A Platoului Cornesti, conform art. 9.1.13 din prezentul document.

2.6. Descrierea obiectului licitației: Locațiile care se scot la licitație sunt aprobate prin referat și sunt marcate în planul de situație (Anexa 5) care face parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini, după cum urmează: 7 locații, conform planului de situație anexat (delimitare zona):

2.6.1. Poziția 1 (locația 1): prestare de servicii Fotografice;

2.6.2. Poziția 2 (locația 3): automat snack;

2.6.3. Poziția 3 (locația 3): automat băuturi;

2.6.4. Poziția 4 (locația 4): alimentație publică: Hot dog, sandwich, kurtos kalacs, băuturi necarogazoase;

2.6.5. Poziția 5 (locația 5): alimentație publică: gogoși, clătite, langos, băuturi necarogazoase;

2.6.6. Poziția 6 (locația 6): alimentație publică: cefea, băuturi necarogazoase;

2.6.7. Poziția 7 (locația 67): alimentație publică: cărucior ambulant pentru servirea de înghețată (pe toată suprafața Grădinii Zoologice), băuturi necarogazoase;

III. CRITERIILE DE SELECȚIE PRIVIND ADJUDECAREA LOCAȚILOR DESTINATE ACTIVITĂȚILOR COMERCIALE

3.1. Criteriile de atribuire (adjudecare) a contractului de închiriere sunt:

- 3.1.1. *cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului fiind de 20 % (20 puncte);*
- 3.1.2. *capacitatea economico-financiară a ofertanților – ponderea criteriului fiind de 20 % (20 puncte);*
- 3.1.3. *protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului fiind de 20 % (20 puncte);*
- 3.1.4. *condiții specifice impuse de natura produselor puse în vânzare – ponderea criteriului fiind de 40 % (40 puncte);*

3.2. Dovada criteriilor de atribuire se va face (documente pentru justificarea criteriilor de atribuire):

3.2.1. Pentru justificarea celui mai mare nivel al chiriei: se va depune oferta financiară; Propunerea financiară va exprimată ferm în lei pentru închirierea locațiilor. Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului, care prezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel:

- **Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim de 20 pct.**
- **Pentru o valoare ofertată mai mică al achiriei decât cea mai mare valoare oferată, ponderea se calculează astfel: $\text{pondere valoare ofertă}_n = \text{valoare ofertă}_n / \text{valoare maximă ofertată} \times 20 \text{ pct.}$**

3.2.2. Pentru justificarea capacității economico-financiară a ofertanților:

Prezentarea cifrei de afaceri care vizează activitatea din ultimii trei ani (2022, 2021, 2020). Cifra de afaceri reprezintă indicatorul de bază al exercițiului financiar al unui operator economic, ce oferă o imagine fidelă, clară și completă a patrimoniului, a situației financiare și a rezultatelor obținute. Acoperind prin conținutul său totalitatea aspectelor legate de activitatea unui operator economic, într-o perioadă dată, cifra de afaceri constituie un instrument de sinteză și analiză ce oferă posibilitatea autorității contractante de a avea o imagine obiectivă asupra activității economice a operatorului participant la procedura de achiziție. Având în vedere importanța acestei licitații publice, cifra de afaceri a operatorului economic participant reprezintă o informație esențială în vederea identificării dinamicii economice a acestuia. Rațiunea pentru care se solicitată prezentarea cifrei de afaceri rezidă din faptul că, aceasta reprezintă indicatorul fundamental pe baza căruia se evaluează direct performanțele înregistrate de operatorul economic, putând astfel estima eficiența activității acestuia. Cifra de afaceri este esențială pentru estimarea poziției operatorului economic pe piață, a capacității și abilității sale de a dezvolta activități eficiente și de calitate în condiții de concurență. Prin stabilirea unei astfel de cerințe

minime de performanță economico-financiară, se dorește să se asigure un grad înalt de profesionalism prin selectarea unor operatori economici cu capacitate financiară relevantă necesităților acesteia. Astfel, autoritatea contractantă a procedat la stabilirea unei cifre medii de afaceri. În acest sens se va depune: Bilanturi contabile 2022, 2021, 2020, vizate și înregistrate de organele competente – se vor depune în copie lizibile semnate și stampilate cu mențiunea „conform cu originalul” și Balanța de verificare pentru luna anterioară depunerii ofertei semnată și stampilată de persoanele autorizate.

Punctajul se calculează astfel:

- **Pentru cel mai mare nivel al cifrei medii de afaceri se acordă punctajul maxim de 20 pct.**
- **Pentru o valoare mai mică al cifrei medii de afaceri, decât cel mai mare nivel oferit, punctajul se calculează astfel: punctaj cifră medie de afaceri_n = cifra medie de afaceri oferită_n / valoare maximă al cifrei medii de afaceri oferită x 20 pct.**

3.3.3. Pentru justificarea protecției mediului înconjurător: Ofertantul trebuie să facă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001¹ sau echivalentul sau colaborarea cu o firmă 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 14001² sau echivalentul sau colaborarea cu o firmă 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**

¹ ISO 14001 reprezintă standardul internațional ce specifică cerințele pentru un sistem de management de mediu (SMM) eficient. Un certificat ISO 14001 atestă faptul că o organizație ia măsuri în minimizarea impactului asupra mediului rezultat din producție sau serviciile oferite.

² ISO 14001 reprezintă standardul internațional ce specifică cerințele pentru un sistem de management de mediu (SMM) eficient. Un certificat ISO 14001 atestă faptul că o organizație ia măsuri în minimizarea impactului asupra mediului rezultat din producție sau serviciile oferite.

mediului ISO 14001³ 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.

La acest capitol nu se acordă puncte parțiale.

3.3.4. Pentru justificarea condițiilor specifice impuse de natura bunului pus în vânzare: se va depune orice document justificativ de proveniență a mărfii sau documente care atestă calitatea de producător, având în vedere următoarele considerente:

- **Produse ce provin de la producătorii locali** (ferme familiale care procesează și comercializează produse proprii în baza unor rețete tradiționale de preferință obținute din materiale naturale pe baza unor tehnologii și metode de producție și prelucrare ecologice/biologice/organice* (*în conformitate cu Ordinul nr. 312 din 5 noi. 2000, Ordonanța de urgență nr. 34/2000 privind produsele ecologice-forma consolidată valabilă la 01.01.2022 și Ordinul nr. 183/2013 privind înregistrarea operatorilor în agricultura ecologică).
- **Produse ce provin de la producători primari (autotrofii) adică de la organisme care pot produce alimente proprii.**
- **Produsele puse în comercializare sunt produse bio, organice și naturale;**
- **Produsele puse în comercializare sunt pregătite din materii prime, care sunt bio, organice și naturale, provin de la producătorii locali sau provin de la producători primari (autotrofi);**
- **Ambalajele produselor comercializate (pahare, farfurii, tacâmuri, caserole, pungi, cutii pentru ambalaj, tăvițe) sa fie din materiale biodegradabile și compostabile.**
- **Diverse:** prestări și servicii foto către populație;

Punctajul se calculează astfel:

- **Celor care pot depune orice document justificativ de proveniență a tuturor mărfurilor sau documente care atestă calitatea de producător, având în vedere considerentele mai sus menționate (pct. 3.3.4) se acordă punctajul maxim de 40 pct.**
- **Celor care nu pot depune orice document justificativ de proveniență a**

³ ISO 14001 reprezintă standardul internațional ce specifică cerințele pentru un sistem de management de mediu (SMM) eficient. Un certificat ISO 14001 atestă faptul că o organizație ia măsuri în minimizarea impactului asupra mediului rezultat din producție sau serviciile oferite.

tuturor mărfurilor sau documente care atestă calitatea de producător, având în vedere considerentele mai sus menționate (pct. 3.3.4) se acordă punctajul maxim de 0 pct.

- Participanții la licitație care nu sunt producătorii, însă dispun de documente justificative de proveniență a produselor au șanse egale cu candidații producătorii. Nu calitatea participanților la licitație (producător sau doar comerciant) este punctat ci calitatea produsului (proveniența acestuia).

La acest capitol nu se acordă puncte parțiale.

3.4. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

4. DURATA ÎNCHIRIERII:

În urma licitației se va încheia Contract de locațiune, pe o perioadă de **2 (doi) ani** de la semnarea contractului, **cu posibilitatea de prelungire cu încă un an.**

5. ELEMENTE DE PREȚ:

5.1 Prețul de pornire al licitației este:

- Pentru alimentație publică: 310,00 lei/mp/lună;
- Prestări servicii FOTO: 50,00 lei/mp/lună;
- Automat snack și băuturi: 450 lei/mp/lună;

5.2 Criteriul de adjudecare utilizat este:

5.2.1 cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului fiind de 20 %;

5.2.2 capacitatea economico-financiară a ofertanților – ponderea criteriului fiind de 20 %;

5.2.3 protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului fiind de 20 %;

5.2.4 condiții specifice impuse de natura bunului pus în vânzare – ponderea criteriului fiind de 40 %

ATENȚIE: *Nefinalizarea investiției în termenul stabilit prin Caietul de sarcini și care va fi stipulat în Contractul de închiriere, duce la pierderea garanției și rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere.*

5.2.5 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.

5.2.6 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.

5.3. **CHIRIA:**

5.3.1. Chiriașul va achita sumele aferente contractului, începând cu data semnării Procesului verbal de predare-primire a locației închiriate.

5.3.2. Plata chiriei aferente se va face lunar, până în data de 10 a lunii următoare.

5.3.3. 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 eșalonate.

5.3.4. 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, conform art. 1824 Cod Civil.

5.3.5. Plata chiriei aferente, se va face conform prețului adjudecat, stipulat în Contractul de închiriere.

6. **CONSIDERATII TEHNICE:**

6.3. În vederea participării la licitație este obligatorie prezentarea de către agentul economic a următoarelor documente:

- a) Dovada depunerii garanției de participare la licitație;
- b) Dovada achitării caietului de sarcini;
- c) Certificatului constatator, emis de către Oficiul Registrului Comerțului, care să cuprindă activitatea comercială desfășurată;
- d) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată datorate către **Bugetul consolidat de stat** eliberat de către Direcția generală a finanțelor publice, din care să reiasă că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului;
- e) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată datorate către **Bugetul local** eliberat de către Municipiul Târgu-Mureș, Serviciul stabilire încasare impozite și taxe, din care să reiasă că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local;
- f) Actul constitutiv al persoanei juridice, inclusiv toate actele adiționale relevante,
- g) Actul de identitate al administratorului/administratorilor persoanei juridice,

- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului/reprezentanților legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în procedură de reorganizare judiciară sau faliment, respectiv nu are activitatea suspendată, conform modelului aprobat, **pag. 2** din Anexa nr. 4, la HCL nr. _____2023.
- i) Documente de justificare a celui mai mare nivel al chiriei;
- j) Documente de justificare a capacității economico-financiară a ofertanților;
- k) Documente de justificare a protecției mediului înconjurător;
- l) Documente de justificare a condițiilor specifice impuse de natura bunului pus în vânzare;
- m) Împuternicire/ Procură, dacă este cazul;

- 6.4.** Un agent economic va depune o singură ofertă în cuprinsul căruia poate depune propunere financiară pentru mai multe locații din cele scoase la licitație publică – conform formularului de ofertă cuprins în Anexa 4, dar i se va atribui o singură locație pentru fiecare tip de activitate. Agentul economic este obligat să declare, după caz, existența raportului de afiliere cu alți participanți la licitația publică.
- 6.5.** Depunerea ofertelor de către participanți se realizează, conform planului prezentat de autoritatea contractantă, cu menționarea exactă a numărului locației pentru care depune propunerea financiară. Nu se permite schimbarea locației. În cazul în care nu se ocupă locațiile, se va relua licitația pentru locațiile libere.
- 6.6.** Locatorul **va constitui garanția contractului** în cuantumul a 2 (două) chirii, aferente contractului, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului de locațiune sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului.
- 6.7.** Procesul verbal de predare-primire a locației, se va încheia ***într-un termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data constituirii garanției contractului.***
- 6.8.** Se pot amplasa doar construcțiile provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonete, modelul și designul fiind supus aprobării prealabile de către Administrația Grădinii Zoologice Si A Platoului Cornesti;
- 6.9.** În situația în care în locația pe care a fost amplasată construcția provizorie din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta, se efectuează lucrări de utilitate publică, care impun încetarea Contractului de locațiune înainte de ajungere la termen, acesta se va ridica de către Administrația Grădinii Zoologice și al Platoului Cornești, de pe domeniul public, la somația prealabilă a locatarului,

urmând a fi amplasat temporar pe o altă locație stabilită de către proprietar. În cazul în care situația permite, construcția provizorie din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) va reveni pe vechea locație.

- 6.10.** Somația se comunică locatarului cu cel puțin **15 (cinsprezece)** zile înainte de data limită a ridicării construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau a tonetei
- 6.11.** Construcțiile provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonetele, vor fi racordate la curent electric, apă și canalizare pe cheltuiala locatarului, respectiv locatorul încheie contracte cu furnizorii după adjudecarea licitației.

7. GARANȚIA DE PARTICIPARE:

Pentru participarea la licitație, solicitanții sunt obligați să depună la casieria Administrației Grădinii Zoologice și al Platoului Cornești, **garanția de participare**, în cuantum de **500 lei**.

Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile lucrătoare, de la semnarea contractelor, în baza unei solicitări în scris.

8. DREPTURILE PĂRȚILOR:

8.1. Drepturile chiriașului:

- 8.1.1.** Chiriașul are dreptul de a folosi locația, 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:

- 8.2.1.** Proprietarul, are dreptul, dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze Contractul de închiriere în termenul prevăzut la punctul 9.1., nu constituie garanția contractului în termenul prevăzut la punctul **9.1.3.**, sau nu preia amplasamentele atribuite, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termenul prevăzut la punctul **9.1.22.**, să reia procedura de licitație a amplasamentelor.
- 8.2.2.** Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locator.
- 8.2.3.** Proprietarul are dreptul să rezilieze în mod unilateral Contractul de locațiune, în cazul

în care locatorul nu respectă prevederile Contractului de locație, printr-o notificare de cu 30 de zile înainte de rezilierea contractului, locatorul neavând dreptul să solicite daune sau despăgubiri.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

9.1. Obligațiile locatorului:

- 9.1.1.** Să semneze Contractul de locație după împlinirea unui termen de **20** de zile calendaristice de la data comunicării atribuirii contractului.
- 9.1.2.** Să folosească locația închiriată numai pentru amplasarea de construcții provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta, pentru vânzarea de produse sau presatrea de servicii, 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 locațiune, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului de locațiune. Din garanția contractului, locatarul poate reține penalitățile și alte sume datorate de locatar, acesta din urmă având obligația de reîntregire a garanției în conformitate cu prevederile art. 347 alin. 3 din Codul Administrativ.
- 9.1.4.** Amplasarea în teren să se facă astfel încât, să se asigure circulația liberă în zona și fără să afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celei alocate.
- 9.1.5.** 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 locațiune 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 provizorie din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta amplasată pe acea locație.**
- 9.1.10.** **Să nu exploateze prin sau împreună cu terți, construcția provizorie din lemn**

(construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) **fără fundație sau toneta amplasată pe locația închiriată.**

- 9.1.11.** Să nu înstrăineze, ipotecheze sau să greveze cu sarcini construcția provizorie din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) **fără fundație sau toneta amplasată pe locația închiriată.**
- 9.1.12.** Să plătească, pe toata durata închirierii, chiria conform contractului de locațiune, impozitele și taxele datorate bugetului local, precum și celelalte utilități, ele neintrând în prețul chiriei.
- 9.1.13.** Locatorul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare amplasării construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau amplasării tonetei și desfășurării activității, pe cheltuială proprie. **Acestea se vor face după prezentarea unui proiect tehnic/design vizual de către locatar, care trebuie să fie validat de comisia de estetică și design A.Z.G.P.C.**
- 9.1.14.** Să restituie terenul proprietarului, la încetarea Contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini, în baza unui Proces verbal de predare-primire.
- 9.1.15.** 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.
- 9.1.16.** **Locatorul își asumă, în totalitate, responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului de locațiune.**
- 9.1.17.** Să încheie contracte de prestări de servicii cu furnizorii de utilități (electricitate, apă-canal), precum și cu compania de salubritate.
- 9.1.18.** Să respecte normele de tehnica securității muncii și PSI, va avea în dotare un stingător cu praf pentru prevenirea incendiilor.
- 9.1.19.** Să respecte normele de comportare și bună vecinătate.
- 9.1.20.** Să respecte programul de funcționare între orele Luni – Duminică: 9,00 – 21,00 și programul de aprovizionare între orele 6,00 – 9,00 și programul de aprovizionare Luni – Duminică: interval orar 06.00 - 09.30 și 19.00 – 21.00.
- 9.1.21.** Locatorului îi este interzis să folosească orice fel de sonorizare pe locația licitată.
- 9.1.22.** 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 de locațiune.***

9.2. Obligațiile proprietarului:

- 9.2.1. Sa întocmească Contractul de locațiune în maxim **20 (douăzeci)** zile de la data comunicării atribuirii contractelor de locațiune.
- 9.2.2. Să pună la dispoziția locatorului terenul liber 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 locator.
- 9.2.4. ***Să solicite locatorului, Procesul verbal de finalizare a investiției.***
- 9.2.5. Să confere locatorului dreptul de folosință asupra locației (terenului).
- 9.2.6. Să nu îl tulbure pe locator în exercitiul drepturilor rezultate din Contractul de locațiune.
- 9.2.7. Să asigure accesul pentru efectuarea lucrărilor de racordare la utilități.
- 9.2.8. 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 LOCAȚIUNE:

- 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 locațiune încetează în următoarele situații:**
 - a) La expirarea duratei stabilite în Contractul de locațiune.
 - b) În cazul în care interesul local sau cerințele urbanistice impun lucrări de utilitate publică, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu somație de 15 (zile) zile, adresat locatorului de a elibera locația.
 - c) Prin acordul părților.
 - d) Prin denunțarea unilaterală a Contractului.
 - e) Alte situații expres prevăzute de legislația în vigoare.
- 10.3. Încetarea **este efectivă** la data stabilită pentru expirarea Contractului de locațiune sau de la data comunicată prin notificare. **Pentru ocuparea terenului după această dată, proprietarul va percepe taxe, în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local nr. 404/2021, până la eliberarea amplasamentului.**
- 10.4. Denunțarea unilaterală a Contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți. Locatorul, cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile, are dreptul de a denunța unilateral contractul, în caz contrar va achita chiria pe lună integral.
- 10.5. **Contractul se reziliază, de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de**

judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una din următoarele situații:

- a) A schimbat destinația bunului închiriat.
- b) A închiriat, înstrăinat, ipotecat, gravat cu sarcini sau a transmis printr-o altă formă contractuală dreptul de folosință al construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta amplasată pe locația adjudecată.
- c) A cedat folosința locației unor terți.
- d) Nu a respectat Avizele emise.
- e) A folosit construcția provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta, împreună cu terți (participațiune sau orice altă formă).
- f) Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei.
- g) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator.
- h) Nu a constituit garanția la contractul de locațiune, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.
- i) În cazul neobținerii Avizelor și Autorizațiilor.

Aceste situații de încetare a Contractului de locațiune, duc la pierderea garanției contractuale, precum și la eliberarea terenului pe cale administrativă. Locatorul nu poate solicita daune sau despăgubiri de la autoritatea contractantă.

11. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE PE PARCURSUL LOCAȚIUNII:

- 11.1.** Bunuri de retur, ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului, la încetarea contractului de locațiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii, respectiv, locația (terenul) și investițiile de infrastructură.
- 11.2.** Bunuri proprii, care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriașului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut locatorului și au fost realizate de către acesta pe durata locațiunii, respectiv construcția provizorie din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn).

12. CONVENȚIE PRIVIND APĂRAREA ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

13. Obligații comune:

- 14.** Fiecare parte semnatară este obligată să asigure respectarea reglementărilor legale privind apărarea împotriva incendiilor referitor la activitatea și personalul propriu, fără să se poată transfera în nici un fel aceste responsabilități către cealaltă parte.

15. Părțile semnatare vor exercita control prin personalul propriu de specialitate asupra modului de respectare a normelor și reglementărilor privind apărarea împotriva incendiilor.
16. În cazul apariției unor noi factori de risc sau pericole, părțile semnatare se vor aviza reciproc și operativ pentru stabilirea și realizarea măsurilor de securitate suplimentare ce se impun.
17. Părțile semnatare sunt obligate să asigure posibilitatea de utilizare a căilor de evacuare și salvare a persoanelor în zonele în care aceste căi sunt comune tuturor destinațiilor din clădirile unde se desfășoară activitatea.
18. **Drepturile Proprietarului:**
19. Sa exercite controlul respectării reglementarilor si a normelor de apărare împotriva incendiilor si sa interzică desfășurarea activității dacă nu se respecta reglementările si normele de de apărare împotriva incendiilor.
20. In cazul apariției unui pericol iminent poate lua masuri de întrerupere a activității Agentului economic pana la înlăturarea oricărui factor de risc.
21. In cazul efectuării unor lucrări cu caracter special pentru care nu exista prevederi in normele de apărare împotriva incendiilor sau acolo unde acționează cumulativ mai mulți factori de risc, poate stabili si realiza masuri concrete de prevenire a evenimentelor de apărare împotriva incendiilor.
22. **Obligațiile Agentului economic:**
23. Sa utilizeze, spațiul si terenul închiriat precum si instalațiile puse la dispoziție conform prevederilor legale si a clauzelor contractuale.
24. Sa stabilească responsabilii cu realizarea condițiilor tehnice care se cer îndeplinite înaintea începerii si in timpul lucrului, pentru prevenirea evenimentelor in activitatea desfășurata.
25. Sa instruiască personalul propriu privind normele de apărare împotriva incendiilor pe care trebuie să le respecte, corespunzător activităților care urmează sa fie executate pe baza documentației si legislației in vigoare, sarcina obținerii acestora revenindu-i integral.
26. Sa folosească spatiile închiriate potrivit destinației prevăzute in contract.
27. Sa nu efectueze modificări la construcțiile in care isi desfosoara activitatea si instalațiile aferente fără acordul Proprietarului.
28. Chiriașul are obligația ca, in cazul producerii unui incendiu, sa intervină cu mijloacele de

intervenție din dotare și, după caz, conform planului propriu de intervenție, pentru evacuarea persoanelor, localizarea și lichidarea focului, limitarea consecințelor și avizarea organelor abilitate.

29. În cazul producerii unui incendiu din vina Chiriașului pagubele produse vor fi suportate de către acesta.
30. Să asigure lucrările de verificare periodică, întreținerea și repararea corespunzătoare a mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel încât să asigure în permanentă funcționarea și utilizarea lor.
31. **SOLUȚIONAREA LITIGIILOR:**
32. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de locațiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi soluționat de instanței judecătorești de la sediul Administrației Grădinii Zoologice și a Platoului Cornesti.
33. **DISPOZITII FINALE:**
34. 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. 335, alin. (1) din OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
35. **Nu vor participa la licitație agenții economici care:**
- a) au debite restante față de bugetul local și/sau către bugetul consolidat al statului, inclusiv față de Administrația Grădinii Zoologice și a Platoului Cornesti.
 - b) sunt în procedură de reorganizare judiciară sau faliment.
 - c) au activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de desfășurare activități economice.
36. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, locatorul pierde garanția de participare la licitație și dreptul de a participa la o nouă licitație, iar locatarul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii locației.
37. Semnarea contractului de locațiune se va face, la sediul organizatorului. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de locațiune determină pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară, 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
38. Contractul de locațiune va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul Caiet de sarcini, respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație, de

oferantului declarat câștigător.

39. Administrația Grădinii Zoologice și a Platoului Cornesti 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.
40. Pentru perioada în care sumele reținute cu titlu de garanție se află la dispoziția locatorului, nu se calculează dobânzi, sumele se încasează în lei și se va elibera aceeași sumă în lei.
41. Termenele prevăzute de prezentul Caiet de sarcini se calculează pe zile calendaristice, conform art. 181 din Cod. Pr. Civ.
42. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini, fișa de date a procedurii și anunțul de participare, se consideră însușite de ofertant.
43. Pentru fiecare locație adjudecată se va încheia un contract de închiriere separat.
44. **DATA LICITAȚIEI:** va fi comunicată prin anunțul de participare la licitație.
45. **PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI: 100 lei.**

Beneficiar

Reprezentant legal

DIRECTOR A.G.Z.P.C.

Szánthó János Csaba