



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

CONTRACT

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Administrația Grădinii Zoologice și a Platoului Cornești, cu sediul în Mun.Târgu Mureș, str.Verii nr.57, județul Mureș, telefon/fax: 0265236408, e-mail office@zootirgumures.ro, cod fiscal 45202174, reprezentată prin director dl.Szánthó János Csaba, în calitate de LOCATOR,

și

(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 LOCATAR, pe de altă parte.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului constă în folosirea locației cu numărul _____, conform art. 1777 Cod Civil, în suprafață de _____mp, înscris în CF nr. _____, având valoarea de inventar _____, situată pe domeniu public pentru activități comerciale și a construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau tonetă pe raza Grădinii Zoologice Târgu Mureș.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

2. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 2 (doi) ani de la data semnării contractului cu posibilitatea de prelungire cu încă un an. Condițiile din caietul de sarcini fac parte integrantă din contract.

IV. PLATA CHIRIEI ȘI A UTILITĂȚILOR

3. Pentru utilizarea suprafeței de teren - domeniu public, în vederea desfășurării de activități comerciale beneficiarul va plăti proprietarului, lunar, chiria conform ofertei depuse, pentru suprafața de _____ mp, respectiv _____ lei/mp/lună.
4. Plata datorată conform pct. 3 se va face lunar până în data de 10 ale lunii următoare, pentru fiecare punct de activitate economică, începând cu data predării locației prin proces verbal. Nu se acceptă plăți eşalonate.
5. Neplata chiriei, sau după caz, a utilităților, aferente prezentului contract, prevăzută la pct. 3 și pct. 7, atrage după sine calcularea și perceperea majorării de întârziere, conform prev. art. 183 din Codul de Pr. Fiscală.
6. Neplata chiriei sau a utilităților, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de **două luni consecutiv sau două luni considerate restante în cursul unui an calendaristic**, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către proprietar și eliberarea amplasamentului, fără punere în întârziere.
7. Plata utilităților se va face conform contractelor individuale încheiate cu furnizorii de utilități, sau potrivit consumului efectuat, facturat de către autoritatea contractantă.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

8. LOCATORUL se obligă:
 - a) Să pună la dispoziția chiriașului terenul liber de orice sarcini în baza Procesului verbal de predare primire.
 - b) Să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
 - c) Să confere chiriașului dreptul de folosință asupra locației (terenului).
 - d) Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercitiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere.
 - e) Să asigure accesul pentru efectuarea lucrărilor de racordare la utilități.
 - f) 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.

9. Proprietarul predă locația pe care operatorul economic se va amplasa 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. OBLIGATIILE LOCATARULUI

10. LOCATARULUI se obligă:

- a) Să nu folosească pentru alte construcții și anexele aferente acesteia decât suprafața stabilită de către proprietar, pentru care plătește taxele aferente.
- b) Să folosească locația închiriată numai pentru amplasarea construcției provizorii, tip construcții provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn), pentru vânzarea de produse, pentru care s-a licitat conform caietului de sarcini, în condițiile impuse prin Avize și Autorizații.
- c) 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 locațiune. Din garanția contractului, proprietarul poate preleva penalitățile și alte sume datorate de chiriaș.
- d) Amplasarea în teren să se facă în așa fel astfel încat, să se asigure circulația liberă în zona și fără să afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celei alocate.
- e) Să solicite și să obțină Avizul/Autorizația de funcționare.
- f) 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.
- g) Să nu schimbe domeniul de activitate aprobat.
- h) 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
- i) Să nu subînchirieze locația adjudecată și să nu închirieze construcții provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn), amplasată pe acea locație

- j) 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.
- k) 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) și desfășurării activității, pe cheltuială proprie.
- l) Să restituie terenul proprietarului, la încetarea Contractului de locațiune din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini, în baza unui Proces verbal de predare-primire.
- m) Răspunde de întreținerea și curățarea amplasamentului și a zonei adiacente, precum și amplasarea unui tomberon pentru reziduri și să încheie contracte cu operatorul de salubritate.
- n) Locatorul își asumă, în totalitate, responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului de închiriere.
- o) Să se racordeze pe cheltuiala proprie la rețeaua de energie electrică și apă-canal, cu aducerea la stadiu inițial a suprafețelor de teren înierbate, alei pavate sau asfaltate a bordurilor, gardurilor și a conductelor de apă îngropate, respectiv cabluri electrice care sunt pe traseul rețelelor.
- p) Să încheie contracte de prestări de servicii cu furnizorii de utilități (electricitate, apă-canal), precum și cu compania de salubritate.
- q) Să execute la timp și în bune condiții lucrări de întreținere datorate, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.
- r) Să respecte normele de tehnica securității muncii și PSI va avea în dotare un stingător cu praf pentru prevenirea incendiilor.
- s) Să respecte normele de comportare și bună vecinătate.
- t) Să respecte programul de funcționare și aprovizionare.
- u) Să monteze pe cheltuiala proprie contor de măsurare a energiei electrice.

VII. CONVENȚIE PRIVIND APĂRAREA ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

11. Obligații comune:

- a) 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.

- b) Părțile semnatare vor exercita control prin personalul propriu de specialitate asupra modului de respectare a normelor și reglementărilor privind apărarea împotriva incendiilor.
- c) 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.
- d) 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.

12. Drepturile Proprietarului:

- a) Să exercite controlul respectării reglementărilor și a normelor de apărare împotriva incendiilor și să interzică desfășurarea activității dacă nu se respectă reglementările și normele de apărare împotriva incendiilor.
- b) În cazul apariției unui pericol iminent poate lua măsuri de întrerupere a activității Chiriașului până la înlăturarea oricărui factor de risc.
- c) În cazul efectuării unor lucrări cu caracter special pentru care nu există prevederi în normele de apărare împotriva incendiilor sau acolo unde acționează cumulativ mai mulți factori de risc, poate stabili și realiza măsuri concrete de prevenire a evenimentelor de apărare împotriva incendiilor.

13. Obligațiile Chiriașului:

- a) Să utilizeze, spațiul și terenul închiriat precum și instalațiile puse la dispoziție conform prevederilor legale și a clauzelor contractuale.
- b) Să stabilească responsabilii cu realizarea condițiilor tehnice care se cer îndeplinite înainte de începerea și în timpul lucrului, pentru prevenirea evenimentelor în activitatea desfășurată.
- c) Să instruiască personalul propriu privind normele de apărare împotriva incendiilor pe care trebuie să le respecte, corespunzător activităților care urmează să fie executate pe baza documentației și legislației în vigoare, sarcina obținerii acestora revenindu-i integral.
- d) Să folosească spațiile închiriate potrivit destinației prevăzute în contract.
- e) Să nu efectueze modificări la construcțiile în care își desfășoară activitatea și instalațiile aferente fără acordul Proprietarului.
- f) Chiriașul are obligația ca, în cazul producerii unui incendiu, să intervină cu mijloacele de intervenție din dotare și, după caz, conform planului propriu de intervenție, pentru

evacuarea persoanelor, localizarea si lichidarea focului, limitarea consecințelor si avizarea organelor abilitate.

- g) In cazul producerii unui incendiu din vina Chiriașului pagubele produse vor fi suportate de către acesta.
- h) Sa asigure lucrările de verificare periodica, întreținerea si repararea corespunzătoare a mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel încât sa asigure in permanenta funcționarea si utilizarea lor.

IX. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

- 14.** Subînchirierea în tot sau în parte a bunului sau cesiunea contractului, unui terț este interzisă.

VIII. FORTA MAJORA

- 15.** 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.
- 16.** 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.
- 17.** 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

- 18.** Prezentul contract 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 chiriașului, de a elibera locația.
 - c) Prin acordul părților.
 - d) Prin denunțarea unilaterală a Contractului.
 - e) Alte situații expres prevăzute de legislația în vigoare.
- 19.** 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.**
- 20.** Denunțarea unilaterală a Contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți. Locatarul cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile, are dreptul de a denunța unilateral contractul, în caz contrar va achita chiria pe lună integral.
- 21.** Locatorul are dreptul să rezilieze în mod unilateral Contractul de locațiune, în cazul în care Locatarul nu respectă prevederile Contractului de locațiune, printr-o notificare de cu 30 de zile înainte de rezilierea contractului, chiriașul neavând dreptul să solicite daune sau despăgubiri.
- 22.** **Contractul se reziliază, de plin drept, prin denunțare unilaterală de catre Locator,** fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una din următoarele situații:
- a) Nu a realizat în termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului de locațiune investiția, privind amplasarea construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn).**
 - b) A schimbat destinația bunului închiriat.**
 - c) 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), amplasată pe locația adjudecată.**
 - d) A cedat folosința locației unor terți.**
 - e) Nu a respectat Avizele emise.**
 - f) A folosit construcția provizorie din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) fără fundație sau toneta, împreună cu terți (participațiune sau orice altă formă).**
 - g) Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei.**

- h) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias.
- i) Nu a constituit garanția la contractul de locațiune, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.
- j) În cazul neobținerii Avizelor și Autorizațiilor.

Acesta 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.

X. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ

- 23. Părțile semnatare vor interpreta, respecta și duce la îndeplinire prevederile prezentului CONTRACT cu bună credință.
- 24. Părțile vor adopta pe toată durata valabilității prezentului Contract o atitudine pozitivă și activa una față de cealaltă, prin aceasta înțelegându-se inclusiv obligația reciprocă de informare continuă, corectă și completă cu privire la obiectul colaborării.
- 25. Părțile convin prin prezentul act ca atitudinea pasivă a uneia dintre părți să fie tratată în sensul unui „acord tacit” din partea respectivei părți aflate în pasivitate. Prin pasivitate se va înțelege lipsa unei reacții exprese din partea unei părți în termenul și condițiile rezonabil comunicate prin solicitare, dacă solicitarea este completă și însoțită de informațiile / documentele relevante ori dacă s-a asigurat accesul efectiv la respectivele informații și documente.
- 26. În cazul în care una dintre Părți își încalcă obligațiile asumate prin prezentul Contract, cealaltă Parte va avea dreptul de a solicita Părții în culpă despăgubiri pentru prejudiciile suferite și dovedite conform legii, Partea în culpă fiind obligată să repare integral prejudiciul cauzat părții care și-a îndeplinit obligațiile.
- 27. În executarea prezentului Contract, orice refuz din partea unei părți de a duce la îndeplinire /de a respecta termene și condiții / alte asemenea va putea fi primit și acceptat doar dacă este temeinic și justificat cu motive și argumente reale și de bună-credință.
- 28. Excepția de neexecutare a contractului: în cazul în care una dintre părți nu respectă și nu duce la îndeplinire întocmai prevederile prezentului act, cealaltă parte este îndreptățită să refuze îndeplinirea obligațiilor sale corelative.
- 29. Contractul de închiriere încetează de plin drept în caz de dizolvare, lichidare, reorganizare judiciară sau în caz de insolvență a LOCATARULUI. În momentul

încetării contractului, Locatarul se obliga la evacuarea și predarea către Locatori a Spațiului închiriat, în termen de 30 de zile conform prevederilor din Contract. În caz contrar locatorii au dreptul să procedeze la evacuarea locatarului, prezentul contract având valoarea unui titlu executoriu pentru evacuarea locatarului. În caz de evacuare Locatorii răspund pentru integritatea bunurilor evacuate aparținând Locatarului, cheltuielile de depozitare, pază și păstrare fiind în sarcina Locatarului.

XI. LITIGII

- 30.** Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează daune interese în condițiile legii.
- 31.** Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.
- 32.** Părțile vor interpreta cu bună credință clauzele prezentului Contract de locațiune și vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe privind interpretarea, executarea sau încetarea Contractului. În cazul în care acest fapt nu este posibil, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente de la sediul Administrației Grădinii Zoologice și a Platoului Cornești

XII. DISPOZIȚII FINALE

- 33.** 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 tehnice întocmite și acceptate fac parte integrantă din prezentul contract.
- 34.** Documentația aferentă procedurii de licitație, face parte integrantă din prezentul proiect de contract.
- 35.** Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru încasarea plăților și a penalizărilor de întârziere la plată precum și pentru evacuare.

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

LOCATOR

Reprezentant legal

DIRECTOR A.G.Z.P.C.

Szánthó János Csaba

LOCATAR

Reprezentant legal