

**CONTRACT**

Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **PĂRŢILE CONTRACTANTE**

**Administrația Grădinii Zoologice și a Platoului Cornești**, cu sediul in 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  activitati 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**

1. 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**

1. Pentru utilizarea suprafetei de teren - domeniu public, in vederea desfăşurării de activităţi comerciale beneficiarul va plăti proprietarului, lunar,  chiria conform ofertei depuse, pentru suprafața de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ mp, respectiv \_\_\_\_\_lei/mp/lună.
2. 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 eșalonate.
3. Neplata chiriei, sau după caz, a utilităților, aferente prezentului contract, prevăzută la pct. 3  și pct. 7, atrage după sine calcularea și perceperea majorări de întârziere, conform prev. art. 183 din Codul de Pr. Fiscală.
4. 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 şi eliberarea amplasamentului, fără punere în întârziere.
5. 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**

1. LOCATORUL se obligă:
2. Să pună la dispoziția chiriașului terenul liber de orice sarcini în baza Pocesului verbal de predare primire.
3. Să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
4. Să confere chiriașului dreptul de folosință asupra locației (terenului).
5. Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercitiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere.
6. Să asigure accesul pentru efectuarea lucrărilor de racordare la utilități.
7. În caz de nerespectare a clauzelor stabilite de către operatorul  economic, proprietarul îşi rezervă dreptul de a face toate demersurile legale inclusiv cu alte instituții abilitate,  pentru reglementarea situaţiilor de orice natură.
8. 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**

1. LOCATARULUI se obligă:
2. Să nu folosească pentru alte construcţii şi anexele aferente acesteia decât suprafaţa stabilită de către proprietar,  pentru care plătește taxele aferente.
3. Să folosească locația închiriată numai pentru amplasarea construcţiei 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.
4. 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 chiriaş.
5. Amplasarea în teren să se facă în așa fel astfel încat, să se asigure circulația liberă în zona și făra să afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celei alocate.
6. Să solicite și să obțină Avizul/Autorizația de funcționare.
7. 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.
8. Să nu schimbe domeniul de activitate aprobat.
9. 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
10. 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
11. 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.
12. Locatorul are obligația de a obține toate avizele si acordurile necesare amplasării construcției provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn) și desfășurării activității, pe cheltuială proprie.
13. 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.
14. Răspunde de  întreţinerea şi curăţarea  amplasamentului  şi a zonei adiacente, precum si  amplasarea unui tomberon pentru reziduri și să încheie contracte cu operatorul de salubritate.
15. Locatorul își asumă, în totalitate, responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului de închiriere.
16. Să se racordeze  pe cheltuiala proprie la rețeaua de energie electrică și apă-canal, cu aducerea la stadiu iniţial a suprafeţelor de teren înierbate, alei pavate sau asfaltate a bordurilor, gardurilor şi a conductelor de apă îngropate, respectiv cabluri electrice  care sunt pe traseul reţelelor.
17. Să încheie contracte de prestări de servicii cu furnizorii de utilități (electricitate, apă-canal), precum și cu compania de salubrizare.
18. Să execute la timp şi în bune condiţii lucrări de întreţinere datorate, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.
19. Să respecte normele de tehnica securităţii muncii şi PSI va avea în dotare un stingător cu praf pentru prevenirea incendiilor.
20. Să respecte normele de comportare  şi bună vecinătate.
21. Să respecte programul de funcționare și aprovizionare.
22. Să monteze pe cheltuiala proprie contor de măsurare a energiei electrice.

**VII. CONVENȚIE PRIVIND APĂRAREA**

**ÎMPOTRIVA INCENDIILOR**

**11. Obligații comune:**

1. Fiecare parte semnatară este obligată să asigure respectarea reglementărilor legale privind apărarea împotriva incendiilor referitor la activitatea şi personalul propriu, fără să se poată transfera în nici un fel aceste responsabilităţi către cealaltă parte.
2. Părţile semnatare vor exercita control prin personalul propriu de specialitate asupra modului de respectare a normelor şi reglementărilor privind apărarea împotriva incendiilor.
3. În cazul apariţiei unor noi factori de risc sau pericole, părţile semnatare se vor aviza reciproc şi operativ pentru stabilirea şi realizarea măsurilor de securitate suplimentare ce se impun.
4. Părţile semnatare sunt obligate să asigure posibilitatea de utilizare a căilor de evacuare şi salvare a persoanelor în zonele în care aceste căi sunt comune tuturor destinaţiilor din clădirile unde se desfăşoară activitatea.

**12. Drepturile Proprietarului:**

1. Sa exercite controlul respectării reglementarilor si a normelor de apărare împotriva incendiilor si sa interzică desfăşurarea activităţii dacă nu se respecta reglementările si normele de de apărare împotriva incendiilor.
2. In cazul apariţiei unui pericol iminent poate lua masuri de întrerupere a activităţii Chiriașului pana la înlăturarea oricărui factor de risc.
3. 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.

**13. Obligațiile Chiriașului:**

1. Sa utilizeze, spaţiul si terenul închiriat precum si instalaţiile puse la dispoziţie conform prevederilor legale si a clauzelor contractuale.
2. Sa stabilească responsabilii cu realizarea condițiilor tehnice care se cer îndeplinite înaintea începerii si in timpul lucrului, pentru prevenirea evenimentelor in activitatea desfășurata.
3. Sa instruiască personalul propriu privind normele de apărare împotriva incendiilor pe care trebuie să le respecte, corespunzător activităţilor care urmează sa fie executate pe baza documentaţiei si legislaţiei in vigoare, sarcina obţinerii acestora revenindu-i integral.
4. Sa folosească spatiile închiriate potrivit destinaţiei prevăzute in contract.
5. Sa nu efectueze modificări la construcţiile in care isi desfosoara activitatea si instalaţiile aferente fără acordul Proprietarului.
6. Chiriașul are obligaţia ca, in cazul producerii unui incendiu, sa intervină cu mijloacele de intervenţie din dotare si, după caz, conform planului propriu de intervenţie, pentru evacuarea persoanelor, localizarea si lichidarea focului, limitarea consecinţelor si avizarea organelor abilitate.
7. In cazul producerii unui incendiu din vina Chiriașului pagubele produse vor fi suportate de către acesta.
8. Sa asigure lucrările de verificare periodica, întreţinerea si repararea corespunzătoare a mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel încât sa asigure in permanenta funcţionarea si utilizarea lor.

**IX. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA**

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

### VIII. FORTA MAJORA

1. Forţa majoră exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţă majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil, inevitabil şi de neînlăturat, care împiedică în mod obiectiv şi fără nici o culpă părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.
2. Apariţia şi încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu menţiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente după caz , în prezenţa părţilor.
3. În caz de forţă majoră, comunicată şi constatată în condiţiile de mai sus, executarea obligaţiilor părţilor se decalează în consecinţă, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiunea că nici una din părţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri, pentru întîrzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligaţia comunicării, va suporta irevocabil consecinţele cazului de forţă majoră cât şi îndeplinirea tuturor celorlalte obligaţii.

**IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

1. Prezentul contract  încetează  în următoarele situaţii:
2. La expirarea duratei stabilite în Contractul de locațiune.
3. În cazul în care interesul local sau cerințele urbanistice impun lucrări de utilitate publică, prin denuntarea unilaterală de către proprietar, cu somație de 15 (zile) zile, adresat chiriașului, de a elibera locația.
4. Prin acordul părților.
5. Prin denunțarea unilaterală a Contractului.
6. Alte situații expres prevăzute de legislația în vigoare.
7. 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.**
8. 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.
9. 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.
10. **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:
11. **Nu a realizat în termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului de locațiune investiţia, privind amplasarea construcției** provizorii din lemn (construcții modulare, containere acoperite pe exterior cu lemn / lambriu lemn)**.**
12. A schimbat destinația bunului închiriat.
13. 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.
14. A cedat folosința locației unor terți.
15. Nu a respectat Avizele emise.
16. 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).
17. Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei.
18. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias.
19. Nu a constituit garanțiala contractul de locațiune, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.
20. 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

1. Părţile semnatare vor interpreta, respecta şi duce la îndeplinire prevederile prezentului CONTRACT cu bună credinţă.
2. Părţile vor adopta pe toată durata valabilităţii prezentului Contract o atitudine pozitivă şi activa una faţă de cealaltă, prin aceasta înţelegându-se inclusiv obligaţia reciprocă de informare continuă, corectă şi completă cu privire la obiectul colaborării.
3. Părţile convin prin prezentul act ca atitudinea pasivă a uneia dintre părţi să fie tratată în sensul unui „acord tacit” din partea respectivei părţi aflate în pasivitate. Prin pasivitate se va înţelege lipsa unei reacţii exprese din partea unei părţi în termenul şi conditile rezonabil comunicate prin solicitare, daca solicitarea este completa şi insotita de informatiile / documentele relevante ori daca s-a asigurat accesul efectiv la respectivele informatii şi documente.
4. In cazul în care una dintre Părţi îşi încalcă obligaţiile asumate prin prezentul Contract, cealaltă Parte va avea dreptul de a solicita Părţii în culpă despăgubiri pentru prejudiciile suferite şi dovedite conform legii, Partea în culpă fiind obligată să repare integral prejudiciul cauzat părţii care si-a îndeplinit obligaţiile.
5. În executarea prezentului Contract, orice refuz din partea unei părţi de a duce la îndeplinire /de a respecta termene şi condiții / alte asemenea va putea fi primit şi acceptat doar dacă este temeinic şi justificat cu motive şi argumente reale şi de bună-credinţă.
6. Excepţia de neexecutare a contractului: în cazul în care una dintre părţi nu respectă şi nu duce la îndeplinire întocmai prevederile prezentului act, cealaltă parte este îndreptăţită să refuze îndeplinirea obligaţiilor sale corelative.
7. Contractul de închiriere încetează de plin drept in caz de dizolvare, lichidare, reorganizare judiciară sau în caz de insolventă a LOCATARULUI. In momentul încetării contractului, Locatarul se obliga la evacuarea si predarea catre Locatori a Spațiului închiriat, în termen de 30 de zile conform prevederilor din Contract. In caz contrar locatorii au dreptul sa procedeze la evacuarea locatarului, prezentul contract având valoarea unui titlu executoriu pentru evacuarea locatarului. In caz de evacuare Locatorii răspund pentru integritatea bunurilor evacuate aparținând Locatarului, cheltuielile de depozitare, pază şi păstrare fiind în sarcina Locatorului.

**XI. LITIGII**

1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează daune interese în condițiile legii.
2. Prezentul Contract va fi guvernat şi interpretat în conformitate cu legea română.
3. Părţile vor interpreta cu bună credinţă clauzele prezentului Contract de locațiune şi vor încerca să soluţioneze pe cale amiabilă orice diferende privind interpretarea, executarea sau încetarea Contractului. În cazul în care acest fapt nu este posibil, litigiul va fi soluţionat de instanţele judecătoreşti competente de la sediul Administrației Grădinii Zoologice și a Platoului Cornești

**XII. DISPOZIȚII FINALE**

1. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face de comun acord, ocazie cu care se vor încheia acte adiţionale ce vor face parte integrantă din prezentul contract. Anexele tehnice întocmite şi acceptate fac parte integrantă din prezentul  contract.
2. Documentația aferentă procedurii de licitație, face parte integrantă din prezentul proiect de contract.
3. Prezentul contract  constituie titlu executoriu pentru încasarea plăților și a penalizărilor de întârziere la plată precum şi pentru evacuare.

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

**LOCATOR LOCATAR**

**Reprezentant legal Reprezentant legal**

**DIRECTOR A.G.Z.P.C.**

**Szánthó János Csaba**