

HOTARIRE 280 din 09/10/2003

PRIVIND TRANSFORMAREA CONTRACTULUI DE ASOCIERE NR. 504/12.03.2003 INCHEIAT INTRE S.C. SERVICE CICLOP S.A. SI S.C. DALLI EXIM S.R.L. IN CONTRACT DE LEASING IMOBILIAR CU CLAUZA IREVOCABILA DE VANZARE  
EMITENT : C.G.M.B.

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

### **H O T A R A R E**

**privind transformarea contractului de asociere nr. 504/12.03.2003 incheiat**

**intre S.C. SERVICE CICLOP S.A. si S.C. DALLI EXIM S.R.L. in contract de**

**leasing imobiliar cu clauza irevocabila de vanzare**

Avand in vedere expunerea de motive a consilierilor municipali si raportul inaintat de S.C. SERVICE CICLOP S.A. nr. 1463/29.09.2003;

In conformitate cu prevederile art. 124, alin. 2 din Legea nr. 31/1990, republicata si H.C.G.M.B. nr. 180/1998;

In baza O.U.G. nr. 88/1997, alin. 1 coroborat cu art. 116, 117 si 118 din H.G. nr. 577/2002;

Vazand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti;

In temeiul prevederilor art. 38 lit. "h" si "i" din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala,

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

### **H O T A R A S T E:**

Art.1 – Se aproba transformarea contractului de asociere in participatiune nr. 504/12.03.2003 in contract de leasing imobiliar cu clauza irevocabila de vanzare-cumparare pentru activul "Parcaj subteran Intercontinental" situat in B-dul Nicolae Balcescu nr. 4, sector 1, aflat la aceasta data in patrimoniul S.C. SERVICE CICLOP S.A.

Se aproba forma si continutul contractului de leasing imobiliar precum si modalitatile de plata (anexa 1).

Art.2 – Se aproba ca valoarea contractului de leasing imobiliar cu clauza ferma de vanzare mentionat la art. 1, alin. 2, determinata pe baza Raportului tehnic de evaluare si a procesului verbal de negociere, sa fie de 2.000.000 EURO, fara TVA, inclusiv dobanda EURIBOR +3% calculata la plata.

Art.3 – Se aproba utilizarea fondurilor obtinute de contractul de leasing imobiliar mentionat la art. 2 pentru construirea unui imobil, cu functiune de birouri si service auto, pe terenul proprietatea S.C. SERVICE CICLOP S.A., situat in Bucuresti, str. Intre Garle nr. 3-5, sector 4, sau alta locatie in functie de posibilitati.

In acest sens, S.C. SERVICE CICLOP S.A. va prezenta in termen de 90 de zile un studiu de fezabilitate.

Art.4 – Se imputernicesc reprezentantii CGMB in Adunarea Generala a Actionarilor a S.C. SERVICE CICLOP S.A. sa semneze contractul de leasing imobiliar cu clauza irevocabila de vanzare incheiat intre S.C. SERVICE CICLOP S.A. si S.A. DALLI EXIM S.R.L., in conditiile prevazute la art. 1 si 2 din prezenta

hotarare.

Art.5 – Anexa 1 face parte integranta din prezenta hotarare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCURESTI

Dumitru Stanescu

Ion Victor Stan

Bucuresti, 09.10.2003

Nr. 280

**ANEXA NR. 1 LA HCGMB NR. 280/09.10.2003**

**Inregistrat la S.C. SERVICE CICLOP S.A. sub nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_**

**Inregistrat la S.A. DALLI EXIM S.R.L. sub nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_**

**CONTRACT DE LEASING IMOBILIAR**  
cu clauza irevocabila de vanzare

**(PROIECT)**

## **I. PARTILE CONTRACTANTE**

**1.1. S.C. SERVICE CICLOP S.A.**, cu sediul in Bucuresti, B-dul Magheru, nr. 6-8, sector 1, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J 40 / 2545/1999, cod fiscal R 11573879, cont bancar 2511.1-107.1/ROL deschis la BCR sector 1, reprezentata prin ....., in calitate de **LOCATOR** si

**1.2. S.C. DALLI EXIM S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, str.Grigore Moisil, nr. 4, bl. 6, sc. 3, ap. 105, sector2, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J 40 / 773 / 1993, cod unic de inregistrare 3543168, cont bancar 251100980006521 deschis la BRD – Unirea, reprezentata prin ....., in calitate de **UTILIZATOR**,

au convenit incheierea prezentului contract de leasing imobiliar, cu clauza ferma de vanzare la expirarea perioadei de utilizare sau pe parcursul derularii contractului de leasing, conform prevederilor O.U.G. nr. 88 / 1997, Legea nr. 44 / 1998, Legea nr. 99 / 1999. H.G. nr. 450 / 1999 si H.C.G.M.B. nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.

Utilizatorul si-a exprimat si isi mentine optiunea irevocabila ca la expirarea termenului contractului de leasing sau pe parcursul derularii prezentului contract de leasing sa cumpere activul ce formeaza obiectul prezentului contract.

## **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1.** Obiectul prezentului contract consta in transmiterea dreptului de folosinta si a dreptului de posesie asupra activului intitulat PARCAJ SUBTERAN INTERCONTINENTAL, situat in Bucuresti, B-dul Nicolae Balcescu, nr. 4, sector 1, constand in cladire Parcaj, mijloace fixe identificate conform anexei nr. 1, asa cum vor fi ele preluate de UTILIZATOR in baza procesului verbal de predare – primire a bunului.

**2.2.** Activul ce face obiectul prezentului contract este cuprins in subsolul perimetrului definit de B-dul N.Balcescu, str. T.Arghezi, Hotel Intercontinental si Teatrul National, asa cum rezulta din anexa nr. \_\_\_\_ la prezentul contract, cuprinde in total 950 de locuri de parcare, avand o suprafata construita (a incintei) de cca. 14.900 mp / nivel, fiind construit pe doua nivele.

**2.3.** Utilizatorul S.C. DALLI EXIM S.R.L. se obliga sa preia in folosinta si posesie activul mentionat mai sus impreuna cu mijloacele fixe din inventarul activului si totodata se obliga sa plateasca catre S.C. SERVICE CICLOP S.A. pretul contractului asa cum este stabilit in capitolul IV.

**2.4.** Activul ce face obiectul prezentului contract nu isi va schimba destinatia fiind folosit in continuare in vederea desfasurarii activitatilor de parcare, intetinare si reparatii a autovehiculelor, spalatorii, precum si alte activitati ce au legatura directa sau indirecta cu cele precizate mai sus.

**2.5.** Predarea – primirea activului ce face obiectul prezentului contract se va face in baza unui proces verbal de predare primire, parte integranta a contractului.

**2.6.** LOCATORUL isi rezerva dreptul de a verifica la diferite intervale de timp, precedat de notificarea prealabila, starea activului sau modul de folosire a acestuia, iar daca UTILIZATORUL nu si-a indeplinit obligatiile contractuale poate sa procedeze la rezilierea contractului.

## **III. DURATA CONTRACTULUI**

**3.1.** Termenul de utilizare in sistem de leasing imobiliar a activului descris in cap.II, situat in Bucuresti, B-dul N.Balcescu, nr. 4, sector 1, de catre S.C. DALLI EXIM S.R.L. este de 12 luni, incepand cu data semnarii prezentului contract.

**3.2.** Partile prevad in mod expres ca termenul de mai sus poate fi prelungit prin act aditional la prezentul contract.

-

## **IV. PRETUL SI MODALITATEA DE PLATA**

**4.1.** Pretul contractului este cel stabilit in baza procesului verbal de negociere nr. 1344/13.08.2003, respectiv suma de 2.000.000 euro, exclusiv T.V.A.

Valoarea investitiilor realizate de S.C. DALLI EXIM S.R.L., stabilite conform raportului de evaluare, ce se vor deduce din restul de plata, conform art. 27 din HG nr. 450/1999, la exprimarea optiunii de cumparare, este de 271.000 euro, exclusiv T.V.A.

**4.2.** Sumele datorate LOCATORULUI vor fi achitate de catre UTILIZATOR in lei la cursul de schimb lei/euro, comunicat de BNR din ziua platii pentru care LOCATORUL va emite facturi fiscale.

**4.3.** Plata sumelor datorate se face prin virament in contul LOCATORULUI mentionat la pct. 1.1. la termenele de scadenta convenite astfel:

**4.3.1.** Avansul este de 20% din pretul contractului, respectiv 400.000 euro, la care se adauga TVA-ul aferent.

**4.3.2.** Diferenta de 1.600.000 euro plus TVA, se esaloneaza in 12 redevente lunare, in suma de 100.000 euro/luna plus T.V.A., la care se adauga valoarea reziduala de 20%, respectiv suma de 400.000 euro si T.V.A.-ul aferent. La redeventele lunare si

la valoarea reziduala se va adauga dobanda Euribor plus 3%, calculata la soldul lunar.

**4.4. UTILIZATORUL** isi rezerva dreptul de a solicita oricand in cursul derularii contractului, cumpararea activului inainte de expirarea termenului prezentului contract de leasing, cu conditia achitarii integrale a pretului prevazut la pct. 4.1.

In acest caz, **LOCATORUL** se obliga ca in termen de maxim 10 zile de la adata achitarii integrale a pretului activului de catre **UTILIZATOR**, sa se prezinte in fata notarului in vederea perfectarii actelor de vanzare – cumparare.

## **V. TERMENELE DE PLATA**

**5.1.** Achitarea avansului asa cum este stabilit in art. 4.3.1., se va face de catre **UTILIZATOR**, in termen de 15 zile de la data semnarii prezentului contract.

**5.2.** Plata redeventelor lunare actualizate, conform art. 4.3.2., se va face de catre **UTILIZATOR**, pana cel tarziu in a 5-a zi a fiecarei luni, incepand cu luna urmatoare achitarii avansului.

**5.3.** Plata taxelor si a impozitelor aferente bunului – activ se va face de catre **UTILIZATOR** pana la data de 25 ale ultimei luni din trimestrul in curs in baza facturilor emise de catre **LOCATOR**.

**5.4.** Plata utilitatilor, respectiv apa, canalizare, salubritate, energie electrica, energie termica, telefon, etc., se va face de catre **UTILIZATOR**, in baza facturilor emise de **LOCATOR**, in termen de 10 zile lucratoare de la data facturarii.

**5.5.** Pentru orice intarziere de plata ce depaseste 3 zile lucratoare de la data scadentei, **UTILIZATORUL** va datora o penalitate de 0,1% din suma scadenta, pentru fiecare zi de intarziere, calculata la valoarea platii datorate, pana la data la care plata va fi efectuata.

## **VI. NEPLATA REDEVENTELOR**

**6.1.** Intarzierea cu peste 60 zile a obligatiilor de plata stabilite la art. 4.3.1., 4.3.2, atrage rezilierea de plin drept a contractului, cu daune interese, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara orice alta formalitate prealabila.

## **VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

### **7.1. OBLIGATIILE LOCATORULUI**

- a) Locatorul se obliga sa transmita dreptul de folosinta si dreptul de posesie asupra activului asa cum este descris in prezentul contract si utilizat in sistem de leasing imobiliar;
- b) Locatorul se obliga sa predea activul al dat convenita de parti si sa incheie in acest sens procesul verbal de predare primire a bunului;
- c) Locatorul se obliga sa respecte in cursul sau la expirarea contractului de leasing imobiliar dreptul de optiune al utilizatorului, respectiv optiunea acestuia de a cumpara bunul imobil in conditiile si la termenele prevazute in art. 4.4., alineat 1 si 2;
- d) Locatorul se obliga sa-i garanteze utilizatorului folosinta linistita, utila si pasnica a imobilului, in sensul ca il garanteaza pe utilizator de evictiune din partea oricarei persoane fizice sau juridice, care ar pretinde un drept de proprietate sau un alt drept real asupra bunului utilizat in sistem de leasing imobiliar;
- e) Locatorul se obliga, ca in cazul solicitarii exprese a utilizatorului, sa-si dea acordul cu privire la preluarea utilitatilor pe numele utilizatorului (apa, canal, salubritate, energie electrica si termica, telefon, etc.).

### **7.2. DREPTURILE LOCATORULUI**

- a) Locatorul are dreptul de a verifica modul de utilizare si folosinta a activului, cu prealabila notificare a utilizatorului;
- b) Locatorul are dreptul sa verifice respectarea obligatiilor stipulate in prezentul contract.

### **7.3. OBLIGATIILE UTILIZATORULUI**

- a) utilizatorul se obliga sa preia in posesie si sa foloseasca bunul potrivit destinatiei sale, in sensul de a-si desfasura activitatile asa cum sunt acestea precizate in art. 2.4;
- b) utilizatorul se obliga sa preia activul ce face obiectul prezentului contract la data si in conditiile stipulate pe baza procesului verbal de predare-primire;
- c) utilizatorul se obliga sa aduca la cunostinta imediata a locatorului aparitia oricaror vicii ascunse ale bunului, orice deteriorare a acestuia, aparitia oricaror alte fenomene de natura a impiedica buna functionare a activului precum si orice probleme ridicate de terte persoane care ar pretinde vreun drept asupra imobilului;
- d) utilizatorul se obliga sa efectueze plata ratelor de leasing in cuantumul valoric stabilit si la datele fixate in prezentul contract;
- e) utilizatorul se obliga sa execute la termen si in bune conditii toate reparatiile curente si capitale al activului pe cheltuiuala proprie si sa asigure pe cont propriu toate cheltuielile legate de exploatarea activului;
- f) utilizatorul se obliga sa aduca la cunostinta imediata a locatorului orice tulburari de fapt sau de drept care au legatura cu activul in cauza si sa apere, in raporturile cu tertii, dreptul de proprietate al locatorului cu privire la imobilul ce

face obiectul prezentului contract;

- g) utilizatorul se obliga sa asigure imobilul la o societate de asigurari autorizata si sa plateasca primele de asigurare sau sa preia contractul de asigurare de la locator;
- h) utilizatorul se obliga sa plateasca toate impozitele si taxele aferente activului, precum si utilitatile consumate (energie electrica si termica, apa, canal, salubritate, etc.), la termenele si in conditiile prevazute in art. 5.3. si art. 5.4.;
- i) utilizatorul se obliga sa permita locatorului verificarea modului de utilizare si folosinta a activului, dupa prealabila notificare din partea locatorului;
- j) utilizatorul se obliga, ca in caz de reziliere a prezentului contract, sa predea locatorului activul in buna stare de folosinta, potrivit destinatiei sale.

#### **7.4. DREPTURILE UTILIZATORULUI**

- a) utilizatorul are dreptul de a efectua investitii, modernizari sau imbunatatiri ale activului, cu respectarea normelor in vigoare, fara a pretinde locatorului despagubiri sau contravaloarea acestora in cazul rezilierii contractului sau in cazul in care pana la expirarea duratei contractului utilizatorul nu si-a manifestat optiunea de a cumpara activul in cauza.
- b) utilizatorul are dreptul de a subinchiria, de a se asocia sau de a colabora cu terte persoane fizice sau juridice, numai cu acordul prealabil al locatorului.

### **VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

**8.1.** In cazul in care UTILIZATORUL refuza sa primeasca imobilul la data stabilita in prezentul contract, nu isi respecta obligatiile referitoare la efectuarea reparatiilor capitale si curente sau in situatia in care se afla in reorganizare sau lichidare judiciara, LOCATORUL poate rezilia unilateral contractul, cu conditia notificarii UTILIZATORULUI de a-si indeplini obligatiile contractuale in caz contrar urmand a proceda la rezilierea contractului.

**8.2.** Intarzierea cu peste 60 zile a obligatiilor de plata stabilite la art. 4.3.1., 4.3.2, atrage rezilierea de plin drept a contractului, cu daune interese, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara orice alta formalitate prealabila.

**8.3.** Nerespectarea dreptului de optiune la cumparare a UTILIZATORULUI, obliga LOCATORUL la plata de daune interese conform legislatiei in vigoare.

### **IX. FORTA MAJORA**

**9.1.** Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si / sau executarea in mod necorespunzator – totala sau partiala – a obligatiilor asumate, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor respective au fost cauzate de forta majora asa cum este definita de lege.

**9.2.** Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti in termen de 5 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

**9.3.** Daca in termen de 10 zile de la poducere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune – interese.

### **X. NOTIFICAREA INTRE PARTI**

**10.1.** In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa / sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

**10.2.** In cazul in care, notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, si se considera primita la destinatar la data mentionata pe confirmare de oficiul postal primitor.

**10.3.** Daca notificarea se trimite prin telex sau telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare celei in care a fost trimisa.

**10.4.** Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti daca nu au fost confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute in alineatele precedente.

### **XI. CLAUZE SPECIALE**

**11.1** Utilizatorul poate oricand pe perioada de derulare a contractului de leasing sa cumpere activul prin achitarea integrala a valorii reziduale stabilite conform contractului. Plata urmeaza a fi efectuata in termen de 10 zile din momentul solicitarii vanzarii si anterior semnarii contractului de vanzare – cumparare.

**11.2.** In situatia in care activul este distrus in totalitate din cauza unui eveniment de forta majora sau fara culpa utilizatorului, acesta poate solicita incetarea contractului de leasing imobiliar fara restituirea ratelor de leasing achitate pana la momentul cererii de reziliere a contractului.

## **XII. LITIGII**

**12.1.** Orice litigii aparute intre parti vor fi solutionate pe cale amiabila. Partile inteleg sa-si acorde un termen de 10 zile pentru solutionarea pe cale amiabila a oricarui litigiu survenit intre ele, cu despagubirea corespunzatoare pe plan moral si material a partii vatamate de catre partea in culpa.

**12.2.** In cazul in care solutionarea litigiului pe cale amiabila nu este posibila, partile inteleg sa se adreseze instantei de judecata competente.

## **XIII. DISPOZITII FINALE**

**13.1.** Prezentul contract impreuna cu anexele sale reprezinta vointa partilor si inlatura orice intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

**13.2.** Modificarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

**13.3.** In caz de prevederi contradictorii intre contractul initial si oricare dintre actele aditionale, relatiile contractuale vor fi guvernate de ultimul act incheiat intre parti.

**13.4.** Partile convin ca in conformitate cu dispozitiile legale, prezentul contract de leasing imobiliar sa fie inscris in Cartea Funciara – partea a III-a, din registrul cadastral de publicitate imobiliara de la biroul judecatoriei in a carei raza teritoriala este situat imobilul.

Prezentul contract are 5 pagini.

Incheiat astazi, \_\_\_\_\_, in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

**LOCATOR,**

**UTILIZATOR,**

**S.C. DALLI EXIM S.R.L.**