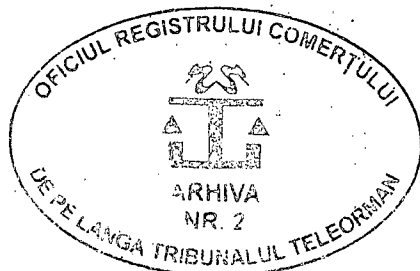
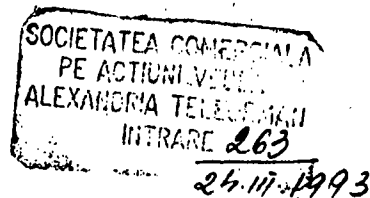


SOCIETATEA COMERCIALA "VEDEA" S.A.

ALEXANDRIA - JUD. TELEORMAN

Str. Libertății nr. 220



CONTRACT NR. 1/1993

de locație a gestiunii

### CAP. I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre:

- Societatea comercială "VEDEA" S.A. cu sediul în municipiul Alexandria, strada Libertății nr. 220, înregistrată la Camera de Comerț și Industrie a județului Teleorman, sub nr. J/34/1/1991 reprezentată de dl. ec. CONSTANTINESCU CIOBONE, avind funcția de director, în calitate de LOCATOR al gestiunii

și

- Societatea comercială "DACOSOM" S.R.L. cu sediul în municipiul Turnu Măgurele, strada M. Kogălniceanu nr. 14, înregistrată la Camera de comerț și industrie a județului Teleorman sub nr. J.34/735/11.09.1991 în calitate de LOCATAR al gestiunii,

s-a încheiat prezentul CONTRACT DE LOCATIE A GESTIUNII.

### CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

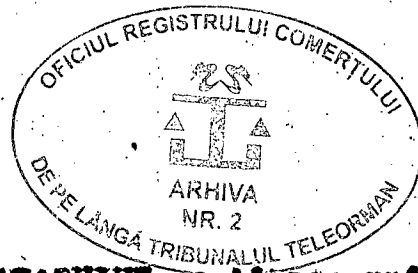
Art. 1. Obiectul contractului constă în predarea de către LOCATOR S.C. "VEDEA" S.A. și respectiv primirea de către LOCATAR - S.C. "DACOSOM" S.R.L. în locație a gestiunii obiectului: COMPLEX HOTELIER SI DE ALIMENTATIE PUBLICA "TURRIS" TURNU MĂGURELE, amplasat în municipiul Turnu Măgurele, strada Independenței nr. 1.

Structura și capacitatea obiectului sînt cele consemnate în caietul de marci - anexă, parte integrantă a prezentului contract.

Art. 2. Predarea primirea obiectului s-a făcut conform procesului verbal încheiat între părți, anexă și parte integrantă a prezentului contract.

### CAP. III. TERMENUL

Art. 3. Termenul încheierii gestiunii este de 10 (zece) ani și începe de la data de 22 martie 1993.

**CAP. IV. OBLIGATIILE PARTILOR****A. Obligatiile LOCATARULUI :**

a. Să pună la dispoziția LOCATARULUI gestiunea unității în stare de funcționare, cu tot inventarul de spațiu, mijloace fixe și obiecte de inventar, mijloace circulante în mase așa cum rezultă din procesul verbal de predare - primire evaluat conform legii ( conform ANEXEI Nr. \_\_\_\_\_ ):

b. Să urmărească permanent modul de exploatare a patrimoniului dat în administrarea locatarului;

c. Să urmărească permanent practicarea de către locatar a unor servicii de înalt nivel calitativ; corespunzător categoriei de încadrare a unității.

d. Să urmărească menținerea permanentă a profilului de activitate.

**B. Obligatiile LOCATARULUI:**

a. Să verifice preluarea gestiunii, integritatea și starea patrimoniului.

b. Să conserve patrimoniul primit în leasing, cu cheltuielile proprii, astfel:

1. să efectueze lucrările de întreținere și reparații la elementele de construcție ale clădirii atât în interior cât și în exterior;

2. să înlocuiască parțial sau total după caz elementele construcției și instalații, inclusiv conductele de apă, canalizare, încălzire, instalații electrice din interiorul și exteriorul spațiilor de producție, comerciale și anexe, care nu mai pot fi folosite ca urmare a expirării datelor normate de servicii sau indiferent de vechimea lor, ori de câte ori se constată (de către organele competente ale locatarului sau alte organe de control din afara societății) necesitatea efectuării acestor lucrări.

3. să remedieze deficiențele din interiorul sau/și exteriorul spațiilor comerciale, de producție și anexe, determinate din neexecutarea la timp a lucrărilor de reparații ca-l revin sau de executarea lor necorespunzătoare.

4. să efectueze următoarele lucrări în interiorul spațiilor comerciale de producție, cazare și anexe astfel:

4.1. La cererea de servicii:

- repararea tâmplărilor interioare și a înșelărilor,

zugrăvelilor la pereți și tavan, vopsiturilor la tavan și alte elemente, repararea sau înlocuirea feroneriei la uși și ferestre, înlocuirea geamurilor sparte, chituirile la, repararea și înlocuirea mobilierului din dotare, înlocuirea mebelurilor și repararea pardoselilor, curățirea ghebelor și buzianelor pentru evacuarea gunoialului, a țesăturilor și ilumi- ntarilor, protejarea țesăturilor și accesorizării, spațiile din noile de acces se vor curăți vara de frunze iar iarăși după, repararea tencuielilor, fixarea sau după caz înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic sau lemn a placajelor din lemn la pereții interiori.

#### 4.2. La partea de încălzire centrală:

- întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și calorifere, revizuirea robinetilor de reglaj, aerinirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire, repararea sau înlocuirea după caz (pentru menținerea în stare de funcționare a echipamentelor din punctul termic) a schimbătoarelor de căldură, boilerelor, pompelor și conductelor, gelirea instalației tehnice în caz de nelivrare (iarnă) a agentului termic pentru evitarea înghețării și deteriorării acestora.

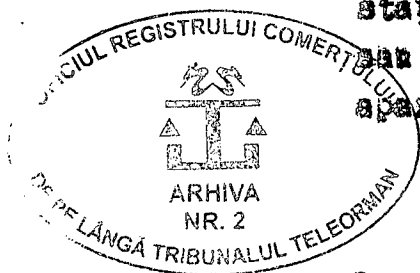
#### 4.3. La partea de instalații sanitare:

- repararea și înlocuirea sifanurilor de scurgere, desfundarea canalizării până la câminul de scurgere de gunoial și depunerii, repararea sau înlocuirea port-proscopului, port-săpunului, oglinzii și etajerelor, repararea și întreținerea pentru menținerea în stare de funcționare a echipamentelor de stația de hidrofoc (pompe, boiler, conducte, etc.) repararea sau înlocuirea bateriilor și chiuvetelor, vopsirea conductelor aparente, repararea sau înlocuirea vecilor și capacelor WC.

#### 4.4. La partea de instalații electrice:

- repararea sau înlocuirea întreruptoarelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizei, corpurilor de iluminat, siguranțelor fuzibile, automatelor de tablou general, repararea și menținerea în stare de funcționare a lifturilor de personal și de marfă.

4.5. Repararea, întreținerea și menținerea în stare de funcționare a tuturor utilajelor și mijloacelor fixe aferente producției:



e. să păstreze patrimoniul ca un bun gospodăr, să crească eficiența activității prin mijloace de organizare, investiții, politici de personal.

d. să respecte și să crească nivelul calității produselor și serviciilor.

e. să presteze toate serviciile convenite cu locatarul.

f. să gospodărească rațional mijloacele materiale contribuind la sporirea fondurilor gestiunii prin mijloace legale.

g. să vireze în contul locatarului până la maxim data de 15 a lunii curente pentru luna expirată 22 % din profitul realizat din activitatea acestei luni (expirată), dar nu mai puțin de 1250 mii lei, reprezentând prețul negociat al locației gestiunii.

h. locatarul va prelua tot personalul inclusiv cărțile de muncă ale acestuia.

i. să vireze lunar în contul locatarului separat, contravaloarea până la aceeași dată a amortizamentului pentru mijloacele fixe rezultat din evidențele contabile, conform normelor legale.

- perioada luată în calcul pentru amortizarea mijloacelor fixe preluate de locatar va corespunde cu durata de serviciu normată potrivit legii 62/1968 pe toată perioada durabilității actualului contract, în cazul când nu contravine unor reglementări legale ulterioare.

j. să vireze lunar la bugetul statului sumele ce reprezintă taxe teren și impozit pe clădiri legal stabilite.

Prezentele obligații se completează cu cele prevăzute în caietul de sarcini.

#### CAP.V. PLĂȚILE

Art.4. Plățile se vor efectua prin conturile:

- al locatarului nr. 303270101 deschis la B.C. Alex
- al locatarului nr. 4072000100 deschis la BRD Tr. Muz

#### CAP.VI. ALTE CLAUSE

Art.5. În sfârșitul perioadei de locație prevăzută în contract locatarul va restituți locatarului gestionar în bună stare de funcționare și în condiții de eficiență.

Locatarul se obligă ca după expirarea perioadei de locație sau rezilierea contractului înainte de termen, să predea locatarului obiectivul cu aceeași dotare cu obiecto de inventar la folosință existente la data încheierii contractului.



**Art. 7.** Contravaloarea mijloacelor circulante, cu excepția obiectelor de inventar în folosință, se va achita de către locatar, locatarului în termen de 6 luni de la preluare. Dobânda aferentă valorii acestor mijloace circulante se va achita de către locatar va fi cea practică de banca comercială.

**Art. 8.** Locatarul nu are dreptul să cedeze locația gestiunii totale sau în parte fără acordul scris al locatarului.

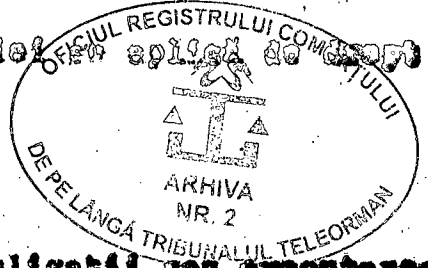
**CAP. VII. CLAUZE SPECIALE**

**Art. 9.** Deoarece prețul negociat al locației se referă și la profitul realizat de locatar în sensul că acest preț negociat este de 22 % din profit dar nu mai puțin de 1250 mii lei/lună; locatarul are obligația de a organiza evidența contabilă separată a activității din complexul "Turris" ce face obiectul prezentului contract de locație, asigurând accesul lunar la datele din această evidență personalului delegat de locatar, prin obligativitatea de a depune lunar bilanș de verificare la locatar.

**Art. 10.** Gestiunea în locație nu face obiectul unui contract de asociere fără acordul locatarului.

**Art. 11.** Prezentul contract se completează cu prevederile H.G. nr. 146/1991, nr. 1228/1990 și nr. 279/1992.

**Art. 12.** Orice modificare a legislației aplicabile prezentului contract.



**CAP. VIII. RAZPUNEREA CONTRACTUALA**

**Art. 13.** Neexecutarea următoarelor obligații sau încălcarea lor cu intârziere se sancționează după cum urmează:

- neplata ratelor lunare la termenele stabilite între părți se sancționează cu penalități reprezentând 0,05 % pe zi intârziere;
- rezilierea contractului din vina locatarului sau renunțarea la contract de către locatar mai devreme de un an de la data încheierii lui, obligă pe acesta să plătească locatarului o despăgubire egală cu de 3 ori valoarea lunară a locației licitate;
- intârzierea plății locației de gestiune cu un val de 30 zile de la data stipulată în contract, dă dreptul locatarului să rezilieze condiționat contractul și să considere rezilierea din vina locatarului;
- neexecutarea obligațiilor asumate de părți prin contract se sancționează cu rezilierea acestuia și plata de daune dacă s-au produs prejudicii părților.

**Art. 14.** Forța majoră aparține de răspundere părții care o invocă cu condiția ca ea să fie anunțată de parte în termen de 48 ore de la ivirea ei iar în termen de 5 zile se vor comunica actele justificative.

**CAP. IX. LITIGII**

**Art. 15.** Litigiile de orice fel rezurgind din neexecutarea prezentului contract sînt de competența instanțelor de drept comun.

Prezentul contract s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, câte 2 (două) exemplare pentru fiecare parte contractantă.

LOCATORUL GESTIUNII  
S.C. "TELEMA" S.A. TELEORMAN

*Constantin*  
S.C. Constantinescu

OFICIUL JURIDIC,  
*[Signature]*

LOCATARUL GESTIUNII  
S.C. "DACOBOTE S.L.  
TURNU MAGURELE,

ADMINISTRATOR,  
*Dragoș Liviu*  
*[Signature]*

