



SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE
IPARI PARK SEPSISZENTGYÖRGY
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

SEPSIIPAR SRL
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 2, Jud. Covasna

+40 722 621 593
info@sepsipark.ro
www.sepsipark.ro

HOTĂRÂRE NR. 02/20.02.2025

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr cod unic de înregistrare 4404605 reprezentat prin mandatarii dna. Barta Szende cetățean român domiciliat în Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, str. Zorilor, nr. 42, identificat prin C.I., seria KV nr. 502156 eliberat de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de 29.08.2022 născut la data de 19.08.1984 în municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, CNP 2840819142602 și dna. Jancsó Éva identificat prin C.I., seria KV nr.435819 eliberat de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de 08.07.2019 născut la data de 18.07.1980 în municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, CNP 2800718142621,

și

URBAN-LOCATO SRL persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe str. Fabricii nr. 41 jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr de ordine în Registrul Comerțului J14/151/2009, cod unic de înregistrare 25624425 reprezentată de dna. Szabó Mária-Magdolna, cetățean român domiciliată în municipiul Sfântu Gheorghe jud. Covasna, str. 1 Decembrie 1918, bl. 15, sc. F, et. 5, ap. 13, identificat prin C.I., seria KV nr. 362667 eliberat de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de 15.09.2015, născută la data de 25.09.1966 în Comuna Plăieșii de Jos, jud. Harghita, CNP 2660925141047,

în calitate de asociați al SEPSIIPAR SRL având nr. ORC J14/208/2014,
în temeiul HCL nr. 43/2025 al Consiliului Local Municipiului Sfântu Gheorghe.
de comun acord aducem următoarea

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă modificarea și completarea Actului constitutiv al Sepsipar SRL potrivit clauzelor cuprinse în Actul adițional nr. 1/2025 la actul constitutiv al SEPSIIPAR SRL, anexa la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

Prezenta Hotărâre a fost redactată și semnată astăzi 20.02.2025, în 4 (patru) exemplare originale.

URBAN-LOCATO

Reprezentat prin

Szabó Mária-Magdolna

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Reprezentat prin

Barta Szende

Jancsó Éva

ACT ADIȚIONAL nr. 1/2025
la Actul Constitutiv al SEPSIIPAR SRL

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr cod unic de înregistrare 4404605 reprezentată de dl. Toth-Birtan Csaba domiciliat în Mun. Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 10A, et. 2, ap. 6, identificat prin CI, seria KV nr. 424634 eliberată de SPCLEP Sf. Gheorghe, născută la data de 10.01.1964, având CNP 1640110141059,

și

URBAN-LOCATO SRL persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe str. Crângului nr. 1, jud. Covasna, având număr de ordine în Registrul Comerțului J14/151/2009, cod unic de înregistrare 25624425 reprezentată de dna. Szabó Mária-Magdolna, cetățean român, domiciliat Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, bl. 15 sc. F et. 5 ap.13, județul Covasna, identificată prin CI, seria KV nr. 362667 eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe, la data de 15.09.2015, născută la data de 25.09.1966 în Com. Plăieșii de Jos, jud. Harghita, având CNP 2660925141047.

În baza prevederilor Hotărârii AGA nr. 02 /2025, au hotărât modificarea actului constitutiv al SEPSIIPAR SRL după cum urmează:

Art. 1. - Se modifică preambulul Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Societatea este constituită în baza actului de voință al asociațiilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 republicată, cu modificările ulterioare:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Sfântu Gheorghe str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr cod unic de înregistrare 4404605 reprezentată de dl. Toth-Birtan Csaba cetățean român domiciliat în Mun. Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 10A, et. 2, ap. 6, identificat prin CI, seria KV nr. 424634 eliberată de SPCLEP Sf. Gheorghe, născută la data de 10.01.1964, având CNP 1640110141059,

și

URBAN-LOCATO SRL persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe str. Crângului, nr. 1, jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr de ordine în Registrul Comerțului J14/151/2009, cod unic de înregistrare 25624425 reprezentată de d-na Szabó Mária-Magdolna, cetățean român, domiciliată în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, bl. 15 sc. F et. 5 ap.13, județul Covasna, identificată prin CI, seria KV nr. 362667 eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe, la data de 15.09.2015, născută la data de 25.09.1966 în Com. Plăieșii de Jos, jud. Harghita, având CNP 2660925141047.”

Art. 2. - Se modifică art.2. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”În toate facturile, ofertele, comenzile, tarifele, prospectele și alte documente întrebuintate în comerț, emanând de la societate, trebuie să se menționeze denumirea societății, forma juridică, sediul, codul unic de înregistrare, numărul din registrul comerțului și capitalul social.”

Art. 3. - Se modifică art.3. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Societatea are sediul social în Sfântu Gheorghe, Strada Rednik, nr. 2, județul Covasna. Prin hotărârea asociaților, societatea va putea înființa sucursale, agenții, reprezentanțe, puncte de lucru, depozite, sau alte asemenea sedii secundare, în țară și în străinătate.”

Art. 4. - Se modifică art. 5. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Domeniul principal de activitate al societății va fi corespunzător codului CAEN – 683 - Activități imobiliare pe bază de comision sau contract, iar activitatea principală va fi corespunzătoare codului CAEN – 6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract.

Activitățile secundare: conform codificării (Ordinul INS 377/2024) Rev. CAEN (3):

3515 – Comercializarea energiei electrice

3516 – Depozitarea energiei electrice

3514 – Distribuția energiei electrice

3523 – Comercializarea combustibililor gazoși, prin conducte

3530 – Furnizarea de abur și aer condiționat

3600 – Captarea, tratarea și distribuția apei

6811 – Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

7020 – Activități de consultanță în afaceri și management

7112 – Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

7733 – Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare)

8110 – Activități de servicii suport combinate

8121 – Activități generale de curățenie a clădirilor

8130 – Activități de întreținere peisagistică

8210 – Activități de secretariat și servicii suport

1812 – Alte activități de tipărire n.c.a.

8230 – Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor

8299 – Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.”

Art. 5. - Se modifică art. 9. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Părțile sociale nu pot fi reprezentate prin titluri negociabile. Transmiterea părților sociale se poate face prin cesiune.”

Art. 6. - Se modifică art. 13. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Fiecare parte socială vărsată dă dreptul asociaților la un vot în Adunarea Generală a Asociaților și dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor. De asemenea, asociații vor suporta eventualele pierderi în limita aportului fiecăruia, la capitalul social.”

Art.7. - Se modifică art. 15. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Părțile sociale pot fi transmise terților.”

Art.8. - Se modifică art. 17. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Părțile sociale pot fi transmise între asociați.

Transmiterea părților sociale către persoane din afara societății este permisă numai dacă a fost aprobată de asociați reprezentând întregul capital social.

Hotărârea adunării asociaților, adoptată în condițiile mai sus menționate, se depune în termen de 15 zile la oficiul registrului comerțului, spre a fi menționată în registru și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

Transmiterea părților sociale se înregistrează în registrul comerțului și în registrul de asociați al societății.

Actul de transmitere a părților sociale și actul constitutiv actualizat cu datele de identificare a noilor asociați vor fi depuse la oficiul registrului comerțului, fiind supuse înregistrării în registrul comerțului potrivit dispozițiilor din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

Art.9. - Se modifică art. 18. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Adunarea generală a asociaților este organul de conducere al societății care decide asupra tuturor activităților desfășurate pentru realizarea obiectului de activitate.

Adunarea Generală a Asociaților are, în principal, următoarele atribuții, competențe și responsabilități:

a) Aprobă situația financiară anuală și stabilește repartizarea profitului net;

b) Desemnează și revocă administratorii și cenzorii sau, după caz, auditorii interni, le stabilește împuternicirile și remunerația, acordându-le descărcare de gestiune pentru activitatea desfășurată, și decide contractarea auditului financiar, conform legii;

c) Decide urmărirea administratorilor și cenzorilor sau, după caz, a auditorilor interni pentru daunele aduse societății, desemnând persoana responsabilă cu exercitarea acestei

acțiuni;

- d) Modifică actul constitutiv;
- e) Hotărăște participarea societății la capitalul social al altor societăți;
- f) Aprobă repartizarea profitului net sau acoperirea pierderii, după caz;
- g) Aprobă Bugetul anual de venituri și cheltuieli;
- h) Decide cu privire la contractarea de împrumuturi bancare și/sau acordarea de garanții;
- i) Hotărăște asupra majorării sau reducerii capitalului social, modificării numărului de părți sociale, precum și cesionării acestora;
- j) Decide dizolvarea anticipată și lichidarea societății, realizarea de noi investiții sau modificarea duratei de funcționare a societății;
- k) Hotărăște fuziunea sau divizarea societății;
- l) Exercită orice alte atribuții care, conform actelor normative aplicabile, sunt stabilite în competența Adunării Generale a Asociațiilor.

Publicitatea hotărârilor și modalitățile de contestare a acestora se fac potrivit legii.”

Art.10. - Se modifică art. 22. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”În cadrul societății, Adunarea Generală a asociațiilor, reprezentând întregul capital social, decide asupra activității acesteia, și are următoarele atribuții:

22.1. Finanțe și gestiune

a) Aprobă situațiile financiare anuale, bilanțul și contul de beneficii și pierderi, pe baza rapoartelor prezentate de Administrator sau, după caz, de auditorul financiar, și stabilește repartizarea profitului net sau acoperirea pierderilor.

b) Fixează dividendul, bugetul anual de venituri și cheltuieli, precum și programul de activitate pentru exercițiul financiar următor.

c) Decide cu privire la contractarea de împrumuturi bancare, acordarea de garanții, gajarea sau închirierea unor active.

22.2. Organizare și personal

a) Aprobă structura organizatorică a societății și numărul de posturi.

b) Angajează și concediază personalul, stabilind drepturile, atribuțiile și remunerația acestora.

c) Își dă acordul asupra contractelor de muncă și asupra regulamentului de ordine interioară.

d) Desemnează și revocă administratorii, cenzorii sau auditorii financiari, stabilind împuternicirile și remunerația acestora.

22.3. Decizii strategice

a) Decide asupra majorării sau reducerii capitalului social și modificării numărului de părți sociale.

b) Hotărăște asupra adoptării, modificării sau completării actului constitutiv.

c) Hotărăște asupra schimbării formei juridice a societății, la propunerea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, schimbării obiectului de activitate, precum și modificării duratei de funcționare.

d) Decide înființarea sau desființarea unor sedii secundare: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte unități fără personalitate juridică.

22.4. Operațiuni și investiții

a) Aprobă operațiunile de vânzări și cumpărări de bunuri și servicii, atât pe plan intern, cât și internațional.

b) Aprobă încheierea de contracte de închiriere.

c) Hotărăște realizarea de noi investiții și participarea societății la capitalul social al altor societăți.

22.5. Reorganizare și lichidare

a) Hotărăște asupra fuziunii, divizării, inclusiv transfrontaliere, și transformării transfrontaliere a societății.

b) Decide dizolvarea anticipată și lichidarea societății.

22.6. Supraveghere

a) Decide urmărirea administratorilor, cenzorilor, sau auditorilor financiari pentru daunele aduse societății.

b) Nominalizează persoana însărcinată cu exercitarea acțiunii juridice împotriva acestora.

22.7. Atribuții suplimentare

a) Aprobă orice alte modificări sau hotărâri care, conform actelor normative aplicabile, sunt stabilite în competența Adunării Generale a Asociaților.”

Art.11. - Se modifică art. 23. al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Societatea este administrată de către neasociatul Petroccki Gheza-Iosif, cetățean român născut la data de 02.10.1962 în municipiul Dej, Jud. Cluj, domiciliat în Odorheiu Secuiesc, str. Sîntimbru, nr. 93, jud. Harghita, legitimat cu CI seria HR nr. 672465 eliberată de SPCLEP Odorheiu Secuiesc având CNP 1621002060015, cu drepturi depline de administrare, pe o perioadă de 4(patru) ani începând cu data de 01.11.2022, cu posibilitatea de prelungire conform Legii.

Administratorul, reprezintă interesele societății față de terți în raporturile cu persoane fizice sau juridice, neputând transmite această facultate altor persoane, obligațiile și răspunderile lor fiind reglementate de dispozițiile legale referitoare la mandat.

Administratorul nu poate primi, fără autorizarea adunării generale a asociațiilor, mandatul de administrator în alte societăți concurente sau având același obiect de activitate, nici să facă același fel de comerț ori altul concurent pe cont propriu sau pe contul altei persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea revocării și răspunderii pentru daune.

Administratorul, ca reprezentant al societății are următoarele atribuții, competențe și responsabilități:

1. Convocarea Adunării Generale a Asociațiilor, inclusiv stabilirea ordinii de zi și pregătirea documentației necesare.

2. Prezentarea către Adunarea Generală a rapoartelor privind activitatea societății, situațiilor financiare și contului de profit și pierdere, asigurând respectarea bugetului de venituri și cheltuieli aprobat.

3. Propunerea următoarelor aspecte către Adunarea Generală pentru aprobare:

a) Bugetul anual de venituri și cheltuieli și eventualele rectificări.

b) Nivelul dividendelor, cu respectarea dispozițiilor legale privind fondurile de rezervă și dezvoltare.

c) Modificarea Actului Constitutiv, inclusiv majorarea sau reducerea capitalului social.

d) Planurile strategice de dezvoltare și investiție, inclusiv cele legate de parcurile industriale.

e) Structura organizatorică, statul de funcții și politicile esențiale ale companiei.

4. Prezentarea situației economico-financiare a societății, stadiul investițiilor și alte documentații solicitate, în cadrul sau la cererea Adunării Generale.

5. Elaborarea, aprobarea și implementarea regulamentelor interne, inclusiv:

a) Regulamentele de organizare și funcționare.

b) Regulamentele interne și codul de etică.

c) Modelele de contracte și cadre operaționale cheie.

d) Pregătirea planurilor administrative, inclusiv a planului de administrare.

6. Menținerea structurilor de guvernare prin recrutarea, numirea sau revocarea personalului, inclusiv a auditorilor interni, cu supravegherea remunerației și evaluării acestora.

7. Monitorizarea și gestionarea potențialelor conflicte de interese la toate nivelurile organizaționale.

8. Încheierea actelor juridice necesare pentru realizarea obiectivelor companiei și punerea în aplicare a hotărârilor Adunării Generale.

9. Reprezentarea companiei în fața instanțelor, autorităților administrative, instituțiilor financiare și altor entități externe.

10. Supravegherea operațiunilor financiare, inclusiv efectuarea plăților sau încasărilor în numele companiei, respectând prevederile legale și contractuale.

11. Elaborarea și implementarea strategiilor privind organizarea, funcționarea, marketingul

și dezvoltarea, în special pentru parcurile industriale.

12. Negocierea și monitorizarea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari, în conformitate cu hotărârile Adunării Generale.

13. Raportarea periodică asupra performanței, inclusiv:

a) Rapoarte anuale și semestriale privind activitatea.

b) Progresul obiectivelor de performanță și conformitatea cu contractele de management.

14. Depunerea bugetelor, situațiilor financiare și altor documente necesare către autoritățile relevante în termenele legale.

15. Verificarea și gestionarea sistemelor de control intern și managerial, asigurând alinierea la reglementările și politicile aplicabile.

16. Asigurarea respectării contractelor de administrare, prevederilor legale și regulamentelor interne.

17. Participarea la programe de dezvoltare profesională pentru îmbunătățirea performanței în funcțiile de conducere.

18. Gestionarea garanțiilor financiare.

19. Executarea altor atribuții stabilite de Adunarea Generală sau prevăzute de cadrul legal aplicabil.

Pentru următoarele operațiuni administratorii au nevoie de aprobarea adunării generale a asociațiilor: contractarea de credite cu sau fără garanții, ipotecarea imobilelor proprietate societății, cumpărarea/ vânzarea/ schimbul bunurilor imobiliare ale societăților, participare la constituirea capitalului social al altor societăți comerciale.”

Art.12. – Art. 31 al Actului Constitutiv se abrogă.

Art.13. - Se modifică art. 35 al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Litigiile societății cu persoane fizice sau juridice române se soluționează de instanțele competente. Litigiile dintre societate și personalul pe care l-a angajat, se rezolvă în conformitate cu legislația muncii.”

Art.14. - Se modifică art. 39 al Actului Constitutiv și va avea următorul cuprins:

”Prevederile prezentului Act constitutiv se completează de drept cu dispozițiile legale în vigoare referitoare la societățile comerciale și la guvernanța corporativă a întreprinderilor publice.”

Art. 15. – Celelalte prevederi rămân neschimbate și își produc efecte juridice.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi 19.02.2025 în 3 exemplare și dobândește dată certă prin înregistrarea la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna.

Sfântu Gheorghe, la 19.02.2025

Urban Locato SRL
reprezentat prin,
Szabó Mária-Magdolna

Municipiul Sfântu Gheorghe
reprezentat prin,
Toth-Birtan Csaba