

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

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, persoană juridică română, cu sediul social pe 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 _____ identificată prin CI, seria __ nr. _____ eliberată de _____ născut la data de _____, CNP _____,

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 în _____, identificat prin CI, seria __ nr. _____ eliberată de _____, născută la data de _____, având CNP _____,

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

Art. 1. - Preambulul Actului Constitutiv 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 pe 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 municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 10A, et. 2, ap. 6, identificat prin CI, seria KV nr. 424634 eliberată de SPCLEP Sfântu 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 comuna Plăieșii de Jos, județul Harghita, având CNP 2660925141047.”

Art. 2. – Articolul 2 va avea următorul cuprins:

”În toate facturile, ofertele, comenzile, tarifele, prospectele și alte documente întrebunțate 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. – Articolul 3 va avea următorul cuprins:

”Societatea are sediul social în municipiul 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. - Articolul 5 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. – Articolul 9 va avea următorul cuprins:

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

Art. 6. - Articolul 13 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. - Articolul 15 va avea următorul cuprins:

”Părțile sociale pot fi transmise terților.”

Art. 8. - Articolul 17 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. - Articolul 18 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) Exerciță orice alte atribuții care, conform actelor normative aplicabile, sunt stabilite în competența Adunării Generale a Asociaților.

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

Art.10. - Articolul 22 va avea următorul cuprins:

”În cadrul societății, Adunarea Generală a asociaților, 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. - Articolul 23 va avea următorul cuprins:

”Societatea este administrată de către neasociatul Petroczki 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 avînd CNP 1621002060015, cu drepturi depline de administrare, pe o perioadă de 4(patru) ani începînd 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, neputînd 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 avînd 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, asigurînd 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 guvernăntă 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, respectînd 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, asigurînd 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 asociaților: contractarea de credite cu sau fără garanții, ipotecarea imobilelor proprietatea societății, cumpărarea/ vânzarea/ schimbul bunurilor imobiliare ale societăților, participare la constituirea capitalului social al altor societăți comerciale.”

Art. 12. – Articolul 31 se abrogă.

Art. 13. - Articolul 35 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. - Articolul 39 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 nemodificate și își produc efecte juridice.

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

Sfântu Gheorghe, la _____ 2025

Urban Locato SRL
reprezentat prin,
Szabó Mária-Magdolna

Municipiul Sfântu Gheorghe
reprezentat prin,
Toth-Birtan Csaba