



HOTĂRÂRE NR. 03/19.03.2025

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,
de comun acord aducem următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă încheierea unui contract nou unificat pentru societatea Agro Electrosistem SRL, ca urmare a alipirii celor două parcele concesionate. Solicitarea Anexa 1.

Art.2. Se aprobă pentru societatea Rutin Bauleitung SRL renunțarea la penalitatea facturată cu nr. 2216 din data de 20.01.2025 în suma de 3566,13 Ron, având în vedere dificultățile financiare cauzate de insolvență. Solicitarea Anexa 2.

Art.3. Se aprobă solicitarea societății Casmex Proiect SRL privind prelungirea termenului pentru obținerea autorizației de construcție până la 31.12.2025, fără majorări la contractul de concesiune. Solicitarea Anexa 3.

Se anexează Memoriul Justificativ Anexa 4.

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



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

URBAN-LOCATO

Reprezentat prin

Szabó Mária-Magdolna

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Reprezentat prin

Barta Szende

Jancsó Éva



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

Memoriu justificativ

În sprijinul Adunării Generale din data de 19.03.2025 având ca obiect trei puncte la ordinea de zi, toate în domeniul reglementărilor la contractele de concesiune/inchiriere. Am primit 3 solicitări din partea locatarilor Parcului Industrial care sunt înregistrate în Registrul SEPSIIPAR SRL sub numărul:

235/18.06.2024 – primit din partea Agro Electrosistem SRL

84/20.02.2025 - primit din partea Rutin Bauleitung SRL

101/03.03.2025 – primit din partea Casmx Proiect SRL

1. Societatea Agro Electrosistems SRL locatar din anul decembrie 2020 cu contractul de concesiune nr. 64/07.12.2020 CF nr. 40462 solicitând o nouă locație adiacentă în 2023 la care a fost semnat contractul de concesiune în anul 2024 cu nr. 233/18.06.2024 CF nr. 39932. Solicită alipirea celor două parcele în curs de aprobare de către Consiliul Local Municipiul Sfântu Gheorghe. Administrația Parcului Industrial solicită aprobarea Adunării Generale pentru încheierea unui nou contract pentru lotul alipit.
2. Considerăm justificat solicitarea Rutin Bauleitung SRL societatea aflată în insolvență din 2022 și făcând eforturi pentru a plăti facturile curente cu mari dificultăți. Nesolicitând reducerea facturilor de bază considerăm oportună renunțarea la factura cu penalitate cu nr. 2216 din data de 20.01.2025 în suma de 3566,13 Ron.
3. Societatea Casmx Proiect SRL a semnat contractul de concesiune în februarie 2023, administrația parcului a intervenit în aceeași an cu solicitarea renunțării la locația în favoarea Agro Electrosistems SRL acesta sa și întâmplat în anul 2024. Societatea Casmx Proiect SRL primind o nouă locație CF nr. 43615 pentru care termenul de 1 an pentru obținerea autorizației de construcție expiră pe data de 19.03.2025. Societatea solicită prelungirea termenului pentru obținerea autorizației până la finele anului 2025 fără a plăti majorări la contractul de concesiune. Deoarece societatea Casmx a fost flexibil în schimbarea locației la solicitarea locatarilor în dezvoltare și administrația parcului industrial considerăm oportună solicitarea.

Cu stimă,

Petrocchi Gheza Iosif

Administrația Sf. Sepsipar Srl



SEPSIIPAR S.R.L.
Nr. înreg.: 735
Data: 18.06.2024

CĂTRE,
SEPSIIPAR SRL

Subscrisă Agro Electrosistems SRL, cu sediul în Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos, nr. 5, județul Covasna, CUI RO35656610, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J14/73/2016, reprezentant legal Benedek Dávid, în funcție de administrator.

Cerere

În calitate de concesionar al terenului cu numărul CF 40462 având o suprafață de 4641 mp pe care se află edificată hala de producție a societății și de concesionar al terenului alăturat identificat cu nr. CF 39932, având o suprafață de 3160 mp, vă solicităm aprobarea efectuării unei lucrări cadastrale de unificare a celor două terenuri, având în vedere extinderea capacității de producție și depozitare, precum și amenajarea unei parcuri pentru angajații societății și partenerii comerciali.

Cu această ocazie, vă solicităm rezilierea contractului de concesiune nr. 77 încheiat la data de 18.06.2024 și actualizarea contractului cu numărul de înregistrare 164 la data de 07.12.2020, cu suprafața nou rezultată.

În același timp, vă rugăm să aprobați rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii nr. 78 din data de 18.06.2024 și actualizarea contractului cu numărul de înregistrare 165 din data de 07.12.2020, cu suprafața nou rezultată.

Cu deosebită stimă



18.06.2024

SOLICITARE Nr.1

Data : 20.02.2025.
Către : sc.Sepsiipar s.r.l. – Sfântu Gheorghe
În atenția : dl. Petrocki Géza
Referitor la : Scutire de la plata penalităților

Stimate Domnule Administrator,

Având în vedere Contractul de Închiriere nr. 120/07.03.2018, Contractul de Concesiune nr. 120/07.03.2018, Contractul de Administrare nr. 120/07.03.2018, încheiate cu parcul industrial,

Menționez că, în acest moment, firma noastră se află în perioada de observație fiind sub supravegherea administratorului judiciar în cadrul procedurii generale de insolvență, care a fost deschis în anul 2022.

Având în vedere că trecem printr-o perioadă dificilă, deoarece activitatea de producție a berii, am sistat temporar , facem eforturi pentru a respecta prevederile planului de reorganizare și pentru a efectua toate plățile ce ne revin.

Din această cauză vă adresăm această solicitare pentru:

1. Sistarea calculului penalităților pentru plățile întârziate pentru perioada procedurii de insolvență.
2. Stornarea facturii nr. 2209 din data de 15.01.2025, care reprezintă calculul penalităților pentru anul 2024.

Vă mulțumesc anticipat pentru înțelegere.

Cu stimă,
Szabó Rudolf



CASMAX PROIECT SRL

Str. Hanului, Bloc 9, Orașul Întorsura Buzăului, Județul Covasna
J 14/329/04.12.2012
RO 30975732



SEPSIPAR S.R.L.
Nr. Inreg.: 101
Data: 03.04.2025

Nr. 72 din 03.03.2025

Către:	SEPSIPARK SRL Sfântu Gheorghe
Tel/email:	0744 501 313 / geza@uh.ro
In atenția:	Domnului Administrator Petroczki Geza
Referitor:	Contract de concesiune nr. 65/19.03.2024
Subiect:	Solicitare act adițional pentru derogare

Stimate domnule Administrator,

Subsemnatul Radu Alexandru, în calitate de Asociat în cadrul companiei CASMAX PROIECT SRL, vă adresez prezenta solicitare în vederea obținerii unui act adițional pentru derogare în conformitate cu prevederile articolului 4.2.2 din contractul de concesiune.

În sprijinul cererii noastre, dorim să aducem la cunoștință următoarele justificări:

- Conform certificatului de urbanism nr. 443 emis la data de 23.09.2024, termenul pentru obținerea autorizației de construire este stabilit pentru anul 2025. Aceasta a impactat programul inițial de executare a lucrărilor.
- În prezent societatea noastră este în plin proces de proiectare a lucrărilor precum și în proces de realizare a documentațiilor privind avizele necesare obținerii autorizației de construire conform Certificatului de urbanism nr. 443/23.09.2024
- Având în vedere complexitatea proiectului și procedurile legale necesare, estimăm finalizarea lucrărilor în anul 2026.

De aceea, solicităm respectuos acordarea unei derogări conform clauzelor specificate în contract, având în vedere circumstanțele menționate mai sus. Suntem pregătiți să vă furnizăm orice documentație suplimentară necesară pentru susținerea acestei solicitări.

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 5278 din 27.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 443 din 23.09.2024

În scopul: **CONSTRUIRE HALA METALICA MODULARA, IMPREJMUIRE
TEREN SI RACORD LA UTILITATI PUBLICE**

Ca urmare a Cererii adresate de **CASMAX PROIECT SRL**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **ÎNTOARSURĂ BUZAULUI**
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. **HANULUI**
nr. - bl. **9**, sc. **C**, et. **3**, ap. **12**, telefon/fax **0743-002993/**, email _____
înregistrată la nr. **50025** din **13.09.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA321**
municipiul/orașul/comuna **SFANTU GHEORGHE** satul _____, sectorul **E+0**
cod poștal _____, str. **CARTIERUL CAMPUL FRUMOS**

nr. **FN**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
sau identificat prin **Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **321** / **2012**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local **Sfântu Gheorghe**
nr. **168** / **25.05.2017**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 43615

Nr. Top CAD: 43615

**IMOBIL IN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE. CONTRACT DE
CONCESIUNE NR. 65/19.03.2024 IN FAVOAREA CASMAX PROIECT SRL.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII 5.892 MP , GRAJD
DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 168/2017: ZONA FUNCTIONALA
PARC AGRO-INDUSTRIAL
ZONA DE IMPOZITARE "C" - CONFORM H.C.L. 472/2023.**

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z. Si R.L.U. aprobat prin H.C.L. 168/2017 (Subzona UTR 2). - Zona agro-industrială.1). Autorizația de construire se va elibera după înscrierea dreptului de concesiune în cartea funciara. 2).Funcțiunea dominantă: construcții agro- industriale; Funcțiuni compatibile: construcții tehnico-edilitare, parcaje, alei carosabile, spații verzi; Funcțiuni permise fără condiții: depozitare, suprafețe deschise, platforme, clădiri administrative; Funcțiuni permise cu condiții: orice funcțiune compatibilă; Funcțiuni interzise: construcții rezidențiale, unități de cazare, alimentație publică, etc. - P.O.T. 61,38%, C.U.T -1,23;- Regimul maxim de înălțime P+3; - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii: pe partea estică a imobilului retragere de 10,5 m față de limita interioară a trotuarului și pe aliniament se va realiza o perdea vegetală de protecție; pe partea nordică a imobilului retragerea minimă de 4 m față de limita interioară a trotuarului conform Planșei (A -03); - parcaje: se vor asigura spații de parcare pentru autovehicule de mare tonaj și pentru autoturisme; 3) Alte condiții de construire vezi în extras din regulamentul Nr.2 - UTR 2, Planșa A-03, A-06 atasate certificatului de urbanism, din care fac parte integrantă

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

CONSTRUIRE HALA METALICA MODULARA, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD LA UTILITATI PUBLICE

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația

