

ACTUL CONSTITUTIV
al URBAN-LOCATO SRL

- modificările propuse - Actualizat la 01.09.2025

Societatea este constituită în baza actului de voință a asociatului unic, 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, cod unic de înregistrare 4404605 reprezentată de consilierii locali dna. Magyarosi Imola – Pirooska, cetățean român, domiciliată în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, , identificată prin C.I., seria KV nr. , eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de , născută la data de în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, CNP și dna. Barta Szende, cetățean român, domiciliat în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, , identificată prin C.I., seria KV nr. , eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de , născută la data de în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, având CNP

CAPITOLUL I

DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL, DURATA DE FUNCȚIONARE

Art. 1. Denumirea societății

- (1) Denumirea societății este URBAN-LOCATO SRL
- (2) Societatea are numărul de înregistrare în Registrul Comerțului J14/151/2009 și Cod Unic de Înregistrare 25624425.
- (3) În toate facturile, ofertele, comenzile, tarifele, prospectele și alte documente întrebuițate 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. 2. Forma juridică

- (1) Societatea este persoană juridică română, având forma de societate cu răspundere limitată.
- (2) Societatea își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația în vigoare și cu clauzele prezentului act constitutiv.

Art. 3. Sediul social

- (1) Societatea are sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe str. Crângului nr.1, județul Covasna.
- (2) Societatea are deschise următoarele puncte de lucru:
 - Municipiul Sfântu Gheorghe – Cimitir Comun
 - Municipiul Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos, Trup D, F.N, loc. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

(3) Societatea va putea înființa sucursale, agenții, reprezentanțe, puncte de lucru, depozite, sau alte asemenea sedii secundare, în alte localități din România, cu respectarea prevederilor legale în materie.

Art. 4. Durata societății

Durata de funcționare a societății este nelimitată.

CAPITOLUL II

OBIECTIVUL DE ACTIVITATE

Art. 5 Domeniul principal de activitate

(1) Domeniul principal de activitate al societății este: ”Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, căreia îi corespunde grupa CAEN 681.

(2) Activitate principală:

”Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, căreia îi corespunde clasa CAEN 6820 .

(3) Activități secundare, conform claselor CAEN, sunt următoarele:

4941 – Transport rutier de mărfuri

0148 – Creșterea altor animale

0162 – Activități auxiliare pentru creșterea animalelor

3530 – Furnizarea de abur și aer condiționat

4322 – Lucrări de instalații sanitare , de încălzire și aer condiționat

4324 – Alte lucrări de instalații pentru construcții

4791 – Intermedieri în comerțul cu amănuntul nespecializat

4792 – Intermedieri în comerțul cu amănuntul specializat

6811 – Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6832 – Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract

8130 – Activități de întreținere peisagistică

8230 – Activități de organizare a expozițiilor a târgurilor și a congreselor

9630 – Activități de pompe funebre și similare

9699 – Alte activități de servicii n.c.a.

(4) Societatea are dreptul să desfășoare activitățile prevăzute în prezentul act constitutiv atât în mod direct, cât și prin intermediul unor terți. De asemenea, societatea poate participa, cu capital sau în orice altă formă legală, la constituirea sau la activitatea unor societăți deja înființate sau aflate în curs de constituire, indiferent dacă obiectul de activitate al acestora este identic, asemănător sau diferit de cel al societății URBAN-LOCATO SRL.

(5) Societatea va putea realiza activități de import-export pentru oricare din obiectele de activitate prevăzute în prezentul act constitutiv, cu respectarea legislației în vigoare.

(6) Obiectul de activitate poate fi modificat prin decizia asociatului unic, cu respectarea dispozițiilor legale privind înregistrarea la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna.

CAPITOLUL III

CAPITALUL SOCIAL ȘI PĂRȚILE SOCIALE

Art. 6. Capitalul social

(1) Capitalul social subscris și vărsat al societății URBAN - LOCATO SRL este în valoare de 835.240 lei.

(2) Capitalul social al societății este împărțit într-un număr de 83.542 părți sociale, cu o valoare de 10 lei fiecare, aparținând în totalitate asociatului unic Municipiul Sfântu Gheorghe.

Art. 7. Majorarea /reducerea capitalului social

(1) Majorarea capitalului social se poate face, pe baza deciziei asociatului unic, fie prin crearea de părți sociale noi, fie prin majorarea valorii nominale a părților sociale existente, prin aporturi în numerar sau în natură.

(2) Reducerea capitalului social, precum și cesiunea părților sociale, se face numai cu aprobarea asociatului unic, în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) Transmiterea parțială sau totală a părților sociale către terți se poate face în baza deciziei Asociatului unic, în condițiile și cu respectarea dispozițiilor prevăzute de legislație în materie.

CAPITOLUL IV

GESTIUNEA ȘI CONTROLUL SOCIETĂȚII

Art. 8. Adunarea generală

Asociatul unic deține totalitatea drepturilor și obligațiilor ce revin, potrivit legii, Adunării Generale a Asociaților.

Astfel, asociatul unic:

- a) analizează, aprobă sau modifică situațiile financiare anuale ale societății, pe baza rapoartelor prezentate de administratori și de auditori și stabilește repartizarea profitului net;
- b) analizează raportul anual de activitate al administratorilor societății și raportul auditorilor și aprobă descărcarea de gestiune a administratorilor pentru exercițiul financiar al anului precedent;
- c) analizează, modifică și aprobă bugetul anual de venituri și cheltuieli al societății și programul de investiții pentru exercițiul financiar următor, propuse de administratorii societății;
- d) aprobă, la propunerea administratorilor, structura organizatorică și funcțională, organigrama, statul de funcții și regulamentul de organizare și funcționare ale societății;

- e) numește și revocă administratorii, în condițiile legii, acordând drept de reprezentare legală unuia dintre aceștia;
- f) aprobă contractul de mandat care se încheie cu administratorii și cuantumul indemnizației acestora;
- g) numește sau revocă auditorul statutar, stabilește durata contractului de audit și aprobă cuantumul remunerației acestuia;
- h) decide cu privire la contractarea de împrumuturi bancare și a modului de garantare a acestora, precum și acordarea altor garanții;
- i) decide cu privire la vânzarea sau gajarea unor bunuri aparținând societății;
- j) decide cu privire la acționarea în justiție a administratorilor pentru daune cauzate societății de aceștia prin încălcarea îndatoririlor lor față de societate;
- k) decide majorarea sau reducerea capitalului social al societății precum și a modalității de efectuare a acestora;
- l) decide asupra schimbării formei juridice, a modificării și completării obiectului de activitate sau mutarea sediului social al societății;
- m) decide cu privire la înființarea sau desființarea de filiale, sucursale sau sedii secundare (puncte de lucru, agenții etc.);
- n) decide cu privire la fuziunea, divizarea, dizolvarea și lichidarea societății;
- o) decide asupra tuturor modificărilor aduse actului constitutiv;
- p) decide asupra altor probleme ce intră în competența sa, potrivit legii sau ale Actului constitutiv.

Art. 9. Administrarea societății

(1) Administrarea societății se face de 3 administratori din care unul va avea drept de reprezentare legală.

(2) Administratorii societății sunt desemnați de autoritatea publică tutelară, Municipiul Sfântu Gheorghe și numiți de către Adunarea Generală a Asociaților la propunerea unei comisii constituite la nivelul autorității publice tutelare.

(3) Durata mandatului administratorilor este de maxim 4 ani, fiind stabilită în decizia de numire, cu posibilitatea reînnoirii acestuia cel mult o dată, ca urmare a unui proces de evaluare derulat în condițiile legii.

(4) În cazul încetării mandatului unui administrator, până la finalizarea procedurii de selecție, Asociatul unic va numi, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege, un administrator provizoriu.

(5) Durata mandatului unui administrator provizoriu este de maxim 5 luni, cu posibilitatea prelungirii o singură dată, pentru încă 2 luni, pentru motive întemeiate.

(6) Administratorii societății sunt următoarele persoane:

- a) dna Szabó Mária - Magdolna, cetățean român, născută la data de _____ în localitatea _____ județul Harghita, domiciliată în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, posesor al C.I. seria KV _____ eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de _____ CNP _____

, administrator cu drept de reprezentare legală, cu un mandat până la data de 31.08.2029;

- b) dna Nagy Mária-Magdolna, cetățean român, născută la data de _____ în localitatea _____, județul Covasna, domiciliată în municipiul Sfântu Gheorghe, _____, jud. Covasna, posesor al C.I. seria KV nr. _____ eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de _____, având CNP _____, administrator, cu un mandat până la data de 31.08.2029;
- c) dl. Oláh Rudolf, cetățean român, născut la data de _____ în localitatea _____, județul Covasna, domiciliat în municipiul Sfântu Gheorghe, _____, jud. Covasna, posesor al C.I. seria KV nr. _____, eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe, la data de _____, având CNP _____, administrator, cu un mandat până la data de 31.08.2029;

(7) Administratorii societății sunt însărcinați cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății, cu excepția celor rezervate de lege și de prezentul act constitutiv Asociatului unic.

(8) Atribuțiile vor fi exercitate de către administratori după cum urmează:

- a) atribuții comune, exercitate împreună de către toți administratorii;
- b) atribuții specifice, exercitate doar de către administratorul cu drept de reprezentare legală.

(9) În vederea exercitării unor atribuții comune administratorii vor emite hotărâri, care vor fi luate cu majoritate simplă.

Hotărârile vor fi semnate de către toți administratorii. În cazul în care unul din administratori nu este de acord cu hotărârea luată, obiecțiile avute vor fi anexate la aceasta.

(10) Administratorii societății se întrunesc în ședință cel puțin o dată pe trimestru. Ședințele sunt convocate în scris de către administratorul cu drept de reprezentare legală cu cel puțin 3 zile înainte de data desfășurării lor.

(11) În cazul în care administratorul cu drept de reprezentare legală nu convoacă o ședință a administratorilor într-un trimestru, aceasta poate fi convocată de oricare dintre administratori, cu informarea prealabilă a Asociatului unic.

(12) Procesele verbale ale ședințelor vor fi întocmite de către un angajat al societății desemnat de administratorul cu drept de reprezentare legală și se vor păstra la sediul societății.

(13) Administratorii societății au următoarele atribuții comune:

- a) elaborează și înaintează spre aprobare Asociatului unic direcțiile principale de activitate ale societății și strategia de dezvoltare pe termen mediu și lung a societății;
- b) înaintează spre aprobare Asociatului unic situațiile financiare anuale ale societății însoțite de raportul administratorilor, raportul de audit și propunerea de distribuire a profitului sau de acoperire a pierderii contabile pe anul precedent;
- c) elaborează bugetul de venituri și cheltuieli al societății și programul de investiții pentru exercițiul financiar următor și-l înaintează spre aprobare Asociatului unic, în termenul și forma prevăzute de lege;
- d) elaborează și înaintează spre aprobare Asociatului Unic: structura organizatorică și funcțională, organigrama, statul de funcții și regulamentul de organizare și funcționare al societății;

- e) asigură integritatea și funcționalitatea sistemelor de raportare contabilă și financiară, precum și realizarea planificării financiare;
- f) analizează și aprobă planul de administrare al societății;
- g) negociază indicatorii de performanță financiari și nefinanciari rezultați din planul de administrare cu Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;
- h) aprobă Regulamentul de ordine interioară și Codul de etică;
- i) propun spre aprobare Asociației unic: contractarea de împrumuturi bancare și a modul de garantare a acestora, acordarea de garanții, vânzarea sau gajarea unor bunuri aparținând societății;
- j) monitorizează și gestionează potențialele conflicte de interese de la nivelul organelor de administrare și conducere ale societății;
- k) solicită convocarea și participă la ședințele Adunării Generale ale Asociației unic;
- l) ducerea la îndeplinire a deciziilor adoptate de către Asociația unic;
- m) prezintă semestrial Asociației unic, un raport asupra activității de administrare, care include informații cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale societății și la raportările contabile semestriale ale societății ;
- n) elaborează un raport anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și-l prezintă Asociației unic;
- o) elaborează un raport anual privind activitatea societății și-l publică pe pagina de internet a societății;
- p) transmite Agenției pentru Monitorizarea și Evaluarea Performanțelor Întreprinderilor Publice (AMEPIP) și Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe, trimestrial și ori de câte ori se solicită, fundamentări, analize, situații, rapoarte și orice alte informații referitoare la activitatea întreprinderii publice în formatul și la termenele stabilite prin actele administrative ale autorităților;
- q) supervizează sistemul de transparență și de comunicare;
- r) monitorizează eficacitatea practicilor de guvernare corporativă ale societății;
- s) prezintă Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe și AMEPIP, nu mai târziu de data de 31 mai a anului următor celui cu privire la care se raportează, un raport care include stadiul îndeplinirii obiectivelor sale în materie de guvernare corporativă și transparență, precum și stadiul îndeplinirii indicatorilor financiari și nefinanciari asumați;
- t) ducerea la îndeplinire a tuturor atribuțiilor care potrivit legii intră în sarcina administratorilor unei societăți cu răspundere limitată.

(14) Atribuțiile specifice administratorului cu drept de reprezentare legală sunt următoarele:

- a) reprezintă societatea în raporturile cu terții și în justiție, iar în anumite cazuri speciale, pentru buna administrare a societății, va putea împuternici o terță persoană printr-o procură, caz în care va răspunde solidar cu aceasta în eventualitatea producerii unor prejudicii aduse societății;
- b) asigură conducerea operativă și executivă a societății;
- c) răspunde de organizarea și conducerea contabilității societății;

- d) răspunde de proiectarea, organizarea, implementarea și dezvoltarea sistemului de control intern managerial la nivelul societății;
- e) asigură selecția, angajarea, remunerația, monitorizarea, evaluarea performanței și concedierea personalului societății, cu respectarea legislației în vigoare, în conformitate cu prevederile cuprinse în contractele individuale de muncă încheiate și cu statul de funcții aprobat de Asociatul unic;
- f) publicarea pe pagina de internet a societății a tuturor documentelor și informațiilor prevăzute de lege și care intră în sarcina sa;
- g) solicită convocarea Adunării Generale a Asociatului unic, în termen de maxim 5 zile de la aprobarea de către administratori a planului de administrare, în vederea negocierii și aprobării indicatorilor-cheie de performanță, avizați în prealabil de către AMEPIP, rezultați din planul de administrare, pornind de la nivelul indicatorilor-cheie de performanță asumați prin declarațiile de intenție întocmite de către administratorii numiți;
- h) convoacă ședințele administratorilor;
- i) îndeplinește orice alte atribuții prevăzute în legislația specifică întreprinderilor publice.

(15) În exercitarea atribuțiilor care-i revin, administratorul cu drept de reprezentare legală emite dispoziții.

(16) Drepturile, obligațiile și răspunderea administratorilor, sunt reglementate de dispozițiile referitoare la mandate din Codul civil, de cele speciale prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată* privind societățile, cu modificările și completările ulterioare, de prevederile prezentului Act constitutiv, de legislația specifică întreprinderilor publice sau ale contractului de mandat, după caz.

(17) Remunerația administratorilor este stabilită de Adunarea Generală a Asociațiilor în conformitate cu prevederile în vigoare.

(18) Administratorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii societății, în limitele obiectului de activitate și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de Actul constitutiv al societății.

(19) Administratorii sunt răspunzători față de societate pentru:

- a) existența registrelor cerute de lege și corecta lor ținere;
- b) ducerea la îndeplinire a deciziilor Asociatului unic;
- c) stricta îndeplinire a îndatoririlor pe care legea și actul constitutiv le impun administratorilor.

(20) Administratorii sunt răspunzători de îndeplinirea obligațiilor în condițiile dispozițiilor privitoare la mandat și a celor special prevăzute de lege.

(21) Administratorii nu pot primi fără autorizarea expresă a Asociatului unic, mandatul de administrator în alte societăți concurente sau cu același obiect de activitate cu societatea URBAN -LOCATO SRL., nici să desfășoare aceleași activități sau concurente, pe cont propriu sau în contul altei persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea revocării imediate și a răspunderii pentru daune.

Art. 10. Gestiunea societății

Gestiunea societății este controlată de asociatul unic.

CAPITOLUL V

AUDIT

Art. 11. Auditul Statutar și Auditul Intern

(1) Situațiile financiare ale societății sunt supuse auditului statutar, care se efectuează de către auditori statutari, persoane fizice sau juridice autorizate în condițiile legii.

(2) Auditul statutar se efectuează în conformitate cu standardele internaționale de audit și cu respectarea prevederilor Legii nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Auditul statutar se efectuează de către auditori financiari, persoane fizice sau juridice, care sunt autorizați în România în condițiile legii, și care trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în legislația specifică întreprinderilor publice.

(4) Auditorii statutari sunt numiți, pe baza unor criterii de selecție transparente, înainte de încheierea exercițiului financiar, de către Asociații Unice pentru o perioadă de 3 ani, contractarea serviciilor urmând a se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Perioada maximă de auditare a unei întreprinderi publice de către același auditor financiar, persoană fizică sau juridică, este de 6 ani consecutivi și se efectuează în conformitate cu standardele internaționale de audit. După încheierea unei perioade de 6 ani consecutivi în care întreprinderea publică a fost auditată de același auditor financiar, un nou contract de audit poate fi încheiat cu aceeași întreprindere publică numai după expirarea unei perioade de cel puțin 3 ani de la ultimul audit statutar.

(6) Auditul intern se organizează în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 672/2002 privind auditul public intern, republicată, cu modificările și completările ulterioare și este efectuat de către auditorii interni din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

CAPITOLUL VI

ACTIVITATEA ECONOMICĂ A SOCIETĂȚII

Art. 12. Exercițiul financiar

(1) Exercițiul economico-financiar începe la 1 ianuarie și se termină la 31 decembrie al fiecărui an.

(2) Societatea va întocmi situațiile financiare și va ține evidența activităților economico-financiare conform dispozițiilor legale în materie.

(3) Societatea are obligația să întocmească situații financiare anuale în forma stabilită de Ministerul de finanțe și să le depună la unitățile teritoriale ale acestuia la termenele prevăzute de lege.

(4) Situațiile financiare anuale constituie un tot unitar și sunt însoțite de raportul administratorilor, raportul de audit și propunerea de distribuire a profitului sau de acoperire a pierderii contabile.

Art. 13. Repartizarea beneficiilor

(1) Beneficiul sau pierderea societății se stabilesc prin situația financiară anuală aprobată de către Asociatul unic.

(2) Modul de repartizare a profitului net anual, precum și valoarea difidentelor ce urmează a fi distribuite, sunt aprobate de Asociatul unic, la propunerea administratorilor, cu respectarea prevederilor legale.

CAPITOLUL VII

Art. 14. Transparența și obligațiile de raportare

(1) Societatea, prin grija administratorului cu drept de reprezentare legală, este obligată să aibă pagina proprie de internet, pe care trebuie să publice, pentru accesul acționarilor și al publicului, toate documentele și informațiile prevăzute în legislația specifică întreprinderilor publice.

(2) Situațiile financiare anuale și raportările contabile semestriale, rapoartele administratorilor și raportul de audit anual sunt păstrate pe pagina de internet a societății pe o perioadă de cel puțin 3 ani, după aprobarea acestora.

(3) Publicarea informațiilor prevăzute la alin. (1) și (2) se va realiza într-o secțiune distinctă de pe pagina de internet a societății.

CAPITOLUL VIII

MODIFICAREA FORMEI JURIDICE , DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA

Art. 15. Modificarea formei juridice

Forma juridică a societății va putea fi modificată într-o altă formă de societate prin hotărârea asociatului unic, cu respectarea tuturor prevederilor legale și cu îndeplinirea tuturor formalităților de înregistrare și publicitate cerute de lege.

Art. 16. Dizolvarea și lichidarea societății

(1) Societatea se dizolvă prin:

- a) imposibilitatea realizării obiectului de activitate al societății sau realizarea acestuia; b) declararea nulității societății;
- b) decizia Asociatului unic;
- c) falimentul societății;
- d) alte cauze prevăzute de lege.

(2) Decizia Asociatului unic privind dizolvarea societății trebuie să fie înscrisă în registrul comerțului și publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a și, în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

(3) Dizolvarea societății are ca efect deschiderea procedurii lichidării. Dizolvarea are loc fără lichidare, în cazul fuziunii ori divizării totale a societății sau în alte cazuri prevăzute de lege.

(4) Lichidarea va fi realizată de unul sau mai mulți lichidatori, persoane fizice sau juridice, desemnați de asociați sau, în lipsa unui acord, de instanța competentă.

(5) Odată cu numirea lichidatorilor, mandatul administratorilor încetează de drept, acesta nemaiputând întreprinde acte sau fapte juridice în numele societății.

(6) Lichidatorii vor avea obligația să efectueze operațiunile de lichidare în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(7) După finalizarea lichidării, societatea va fi radiată din Registrul Comerțului.

CAPITOLUL IX

DISPOZIȚII FINALE

Art. 17. Litigiile societății cu persoanele fizice sau juridice sunt de competența instanțelor judecătorești din România și se judecă conform legilor române.

Art. 18. Actul constitutiv poate fi modificat de către Asociatul unic cu respectarea condițiilor de formă și fond prevăzute de lege pentru încheierea lui, documentele urmând a fi depuse la registrul comerțului.

Art. 19. Prevederile prezentului Act constitutiv se completează cu dispozițiile cuprinse în Codul Civil, Codul Muncii, Legii nr. 31/1990, republicată privind societățile, cu modificările și completările ulterioare, cu cele prevăzute în legislația specifică întreprinderilor publice sau în alte acte normative aflate în vigoare.

Art. 20. Prezentul Act constitutiv actualizat intră în vigoare astăzi, 01.09.2025, data semnării lui de către Asociatul unic.”

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Magyarosi Imola – Piroska

Barta Szende