



SEPSI PARK

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

S.C. SEPSIIPAR S.R.L.
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5, jud. Covasna

+40 749 142 915
sepsipar@gmail.com
www.sepsipark.ro

Nr. Înreg. SC SEPSIIPAR SRL: 155/28.04.2023

Contract de închiriere hală industrială din incinta Parcului Industrial

I. Părțile contractante:

Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, prin **SEPSIIPAR SRL**, administrator al Parcului Industrial, având sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, nr. 5, Jud. Covasna, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna sub nr. J14/208/2014, având cod de înregistrare fiscală RO 33602606, reprezentată prin **dl. Petroczki Gheza Iosif**, având calitatea de administrator, în calitate de **locatar**,

și

MULTI-TRANS S.A. cu sediul social în, Sfântu Gheorghe, str. Császár Bálint, nr.6, Jud. Covasna, C.U.I. 555397, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J14/287/1998, cont IBAN nr. RO50 BTRL 0150 1202 K166 61XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin **dl. Tittesz Zoltán**, având funcția de director general și **dna. Szórádi Edit** contabil șef, în calitate de locatar.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1.

- (1) Obiectul contractului de închiriere îl constituie darea în folosință de către locatar și luarea în chirie de locatar a Hală Atelier Mecanic cu o suprafață de 759 mp identificată în CF nr. 40568, sub nr. cad. 40568-C1 și terenul aferent cu o suprafață de 3117 mp, situat în Mun. Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos nr. 5, jud. Covasna, în incinta Parcului Industrial, conform Anexa1.
- (2) Spațiul închiriat va putea fi folosit de locatar în vederea desfășurării activităților specifice conform Actului Constitutiv al locatarului.
- (3) Locatarul este îndreptățit să își stabilească sediul social/punct de lucru în spațiul închiriat, respectiv la următoarea adresă: Mun. Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos nr.5, Hală Atelier Mecanic identificată în CF nr. 40568, sub nr. cad. 40568-C1.

Locatarul nu va putea schimba destinația spațiului sau tipul de activitate desfășurată în spațiu decât cu acordul prealabil al locatorului.

III. Termenul

Art. 2.

- (1) Durata închirierii este de 1 ani, începând cu data de 01.05.2023.
- (2) Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin act adițional, cu acordul părților. La data prelungirii perioadei de închiriere, părțile vor putea renegocia chiria.



SEPSI PARK

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

S.C. SEPSIIPAR S.R.L.
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5, jud. Covasna

+40 749 142 915
sepsiipar@gmail.com
www.sesipark.ro

- (3) Refuzul justificat al locatorului de a prelungi perioada de închiriere a spațiului nu dă dreptul locatarului să solicite despăgubiri, indiferent de natura acestora.

IV. Chiria

Art. 3.

- (1) Chiria lunară pentru folosirea Hală Atelier Mecanic este de 3 EURO/mp/lună +TVA, pentru teren este 1,5EUR/mp/an+TVA.
- (2) Locatorul va emite factură lunară în perioada 10-15 a fiecărei luni cu contravaloarea chiriei, sumă ce trebuie achitată până în data de 30 a lunii respective, deasemenea va emite factură pentru chiria terenului semestrial în lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data facturării, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru, sumă ce trebuie achitată până în data de 30 a lunii respective.
- (3) Nerespectarea termenului de plată a chiriei atrage în sarcina locatarului plata unor penalități de 0,1%/zi la suma datorată, calculate de la data la care obligația devine scadentă.

V. Plata chiriei

Art. 4.

Plata chiriei se face în contul locatorului nr. **RO51OTPV300000881326RO01** deschis la **OTP Romania**.

VI. Drepturile locatorului

Art. 5.

- (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului, după o notificare prealabilă scrisă, transmisă cu 1 zi înainte de verificare.

VII. Drepturile locatarului

Art. 6.

- (1) Locatarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând prevederile contractuale, spațiul închiriat.
- (2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.
- (3) În cazul în care clauzele contractului au fost în întregime respectate, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție prevăzută la art. 8 lit. e) va fi restituită integral locatarului.



VIII. Obligațiile părților

Obligațiile locatarului

Art. 7. Locatarul se obligă:

- a) Să predea locatarului spațiul ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal în termen de 30 zile de la încheierea contractului;
- b) Să preia spațiul ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal, la încetarea contractului de închiriere;
- c) Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- d) Să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- e) Să emită lunar facturile privind contravaloarea utilităților aferente spațiului închiriat în perioada 10-20 a fiecărei luni, sumă ce trebuie achitată de către locatar în termen de 5 zile calendaristice de la emiterea facturii; cheltuielile cu utilitățile aferente spațiului închiriat (inclusiv spații folosite în comun) vor fi alocate în sistem paușal;
- f) Să prezinte în scris, la cererea locatarului, în mod detaliat, justificarea sumelor facturate.
- g) Să ia măsuri pentru asigurarea permanentă a facilităților standard aflate în dotarea spațiului închiriat, în limitele competenței sale;
- h) Să asiste locatarul cu servicii specializate în domeniile de competență ale acestuia, în probleme de interes pentru acesta.

Obligațiile locatarului:

Art. 8. Locatarul se obligă:

- a) Să preia spațiul ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal în termen de 30 zile de la încheierea contractului.
- b) La încetarea contractului să predea locatarului spațiul închiriat în stare de folosință și liber de orice sarcini;
- c) Să folosească spațiul închiriat cu respectarea destinației stabilite prin prezentul contract;
- d) Să plătească chiria la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate;
- e) Să depună în contul locatarului, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu chiria pentru 1 lună prevăzută în prezentul contract. Din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatarului de către locatar, în baza contractului de închiriere și neachitate;
- f) Să plătească lunar în termen de 5 zile calendaristice de la emiterea facturii de către administratorul Parcului Industrial, contravaloarea consumului de apă, energie electrică, termică, precum și a altor utilități pe baza citiri periodice al contoarelor aferente. Nerespectarea termenului de plată atrage în sarcina locatarului plata unor penalități de 0,02%/zi la suma datorată;
- g) Să nu subînchirieze către terți spațiul închiriat;



SEPSI PARK

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

S.C. SEPSIIPAR S.R.L.
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5, jud. Covasna

+40 749 142 915
sepsiipar@gmail.com
www.sepsipark.ro

- h) În situația în care locatarul va efectua lucrări de investiții, îmbunătățiri, transformări, instalații etc, acestea se vor face pe cheltuială proprie, cu acordul scris prealabil al locatorului, care nu va putea fi obligat să restituie contravaloarea lor, acestea rămânând, la sfârșitul locațiunii, bunuri câștigate spațiului închiriat. Locatarul nu va putea să le opună drept compensație pentru stricăciunile cauzate spațiului prin fapta sa sau pentru alte sume datorate de el proprietarului, inclusiv chirie;
- i) Să folosească spațiul închiriat, inclusiv spațiile comune ca un bun proprietar, evitând degradarea acestora;
- j) Să respecte condițiile impuse de administrația parcului referitoare la paza spațiilor comune, paza contra incendiilor, la programul de lucru stabilit de comun acord, etc.;
- k) Să notifice locatorului cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, intenția sa de prelungire a contractului;
- l) Să își schimbe sediul social/punct de lucru la o altă adresă decât cea prevăzută la art.1 alin.3 din contract, în situația în care prezentul contract de închiriere încetează sau se reziliază;
- m) Conform prevederilor Legii nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor și alte situații de urgență și conform Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, obligația exercitării atribuțiilor pe linia apărării împotriva incendiilor revine locatarului **MULTI-TRANS S.A** în spațiile închiriate de la **SEPSIIPAR SRL** Sfântu Gheorghe, răspunzând pentru pagubele provenite din incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit sau forță majoră;
- n) La încetarea contractului este obligat să predea spațiul închiriat într-o stare cel puțin la fel de bună cu cea în care l-a preluat, exceptând uzura normală a folosirii acestuia.

IX. Răspunderea contractuală

Art. 9.

În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune interese.

X. Încetarea și rezilierea contractului de închiriere

Art. 10.

- (1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea acestuia.
- (2) Contractul poate fi reziliat prin acordul părților, intenția de reziliere trebuie anunțată cu 30 de zile calendaristice înainte de aceasta, iar nici una din părțile contractante nu poate refuza nejustificat să-și dea acordul. Locatarul este obligat să predea spațiul închiriat până la expirarea contractului.

Art. 11.

- (1) Contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar locatarul va evacua necondiționat spațiul în termen de 15 zile calendaristice, în următoarele situații:



- a) Neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere o perioadă de 30 de zile de la data emiterii facturii.
 - b) Neachitarea cheltuielilor legate de utilități conform art. 8 lit. f) o perioadă de 30 de zile calendaristice de la data când au fost facturate.
 - c) Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 8 alin. g), i) din prezentul contract.
 - d) În cazul imposibilității obiective a locatarului de a utiliza spațiul potrivit scopului pentru care a fost închiriat de locator.
- (2) Locatorul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locatar, altele decât cele prevăzute la alineatul precedent;
- (3) Locatarul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locator.
- (4) În cazul rezilierii contractului de închirierii locatarul este obligat să predea spațiul închiriat într-o stare cel puțin la fel de bună cu cea în care l-a preluat, în termen de 1 luni de la data înregistrării cereri de reziliere a contractului.

(5)

XI. Litigii

Art. 12.

- (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere, dacă nu se rezolvă pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.
- (2) Prezentul contract constituie singurul instrument juridic probant pentru soluționarea eventualelor litigii între părți, prin acțiune în justiție, adresată instanței competente.

Art. 13.

Dacă o anumită clauză va fi anulată de instanță, contractul rămâne valabil cu privire la celelalte prevederi.

XII. Alte clauze

Art. 14.

Prezentul contract se completează cu condițiile impuse de Regulamentul procedurii de închiriere.

Art. 15.

Prezentul contract va intra în vigoare la data de 01.05.2023.

Art. 16.

Toate notificările și comunicările adresate unei părți vor fi făcute în limba română, adresele specificate mai jos sau la altă adresă comunicată din timp.



SEPSI PARK

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

S.C. SEPSIIPAR S.R.L.
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5, jud. Covasna

+40 749 142 915
sepsiipar@gmail.com
www.sepsipark.ro

Pentru locator: Mun. Sf. Gheorghe, Cart. Câmpul Frumos, nr.5, sepsiipar@gmail.com,
info@sepsipark.ro, pentru locatar: office@multitrans.ro.

Art. 17.

Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin acte adiționale semnate de ambele părți.

XIII. Forța majoră

Art. 18.

Părțile sunt exonerate de răspunderile derivând din prezentul contract în situația producerii unor evenimente ce pot fi considerate cazuri de forță majoră sau cazuri fortuite.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Cazul de forță majoră se dovedește și se comunică celeilalte părți conform Legii.

(2) Prin caz fortuit, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract este supus și va fi interpretat potrivit legilor din România.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat azi 28.04.2023, în 2 (două) exemplare originale în limba română, una pentru locator și una pentru locatar.

Locator,
SEPSIIPAR SRL
Administrator,
Petroczki Gheza-Iosif



Locatar,
MULTI-TRANS SA
Director general,
Tittesz Zoltán

Contabil șef
Szórádi Edit





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40568 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	38914
Ziua	28
Luna	10
Anul	2022



Cod verificare
100120432156

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Campul Frumos, Nr. 5, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40568	3.117	teren împrejmuit parțial cu gard metalic pe soclu beton, poarta intrare metalica si gard metalic

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	40568-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Campul Frumos, Nr. 5, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:759 mp; S. construita desfasurata:759 mp; hală industrială din panouri termoizolante tip sandwich, cu regim de înălțime P, edificată din anul 2022

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17656 / 20/05/2019		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.140/2019, din 25/04/2019 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Hotararea nr.172/2019, din 10/05/2019 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe;		
B1	Se înființează cartea funciara 40568 a imobilului cu numarul cadastral 40568/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26830 înscris în cartea funciara 26830;	A1
Hotarare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26830/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 19058 din 24/09/2009;		
38914 / 28/10/2022		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 67713, din 21/10/2022 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Autorizație de construire nr. 176, din 28/09/2020 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 67726, din 19/10/2022 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. Proce-verbal de receptie la terminarea lucrarilor r. 53243, din 10/08/2022 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, CIF:4404605	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

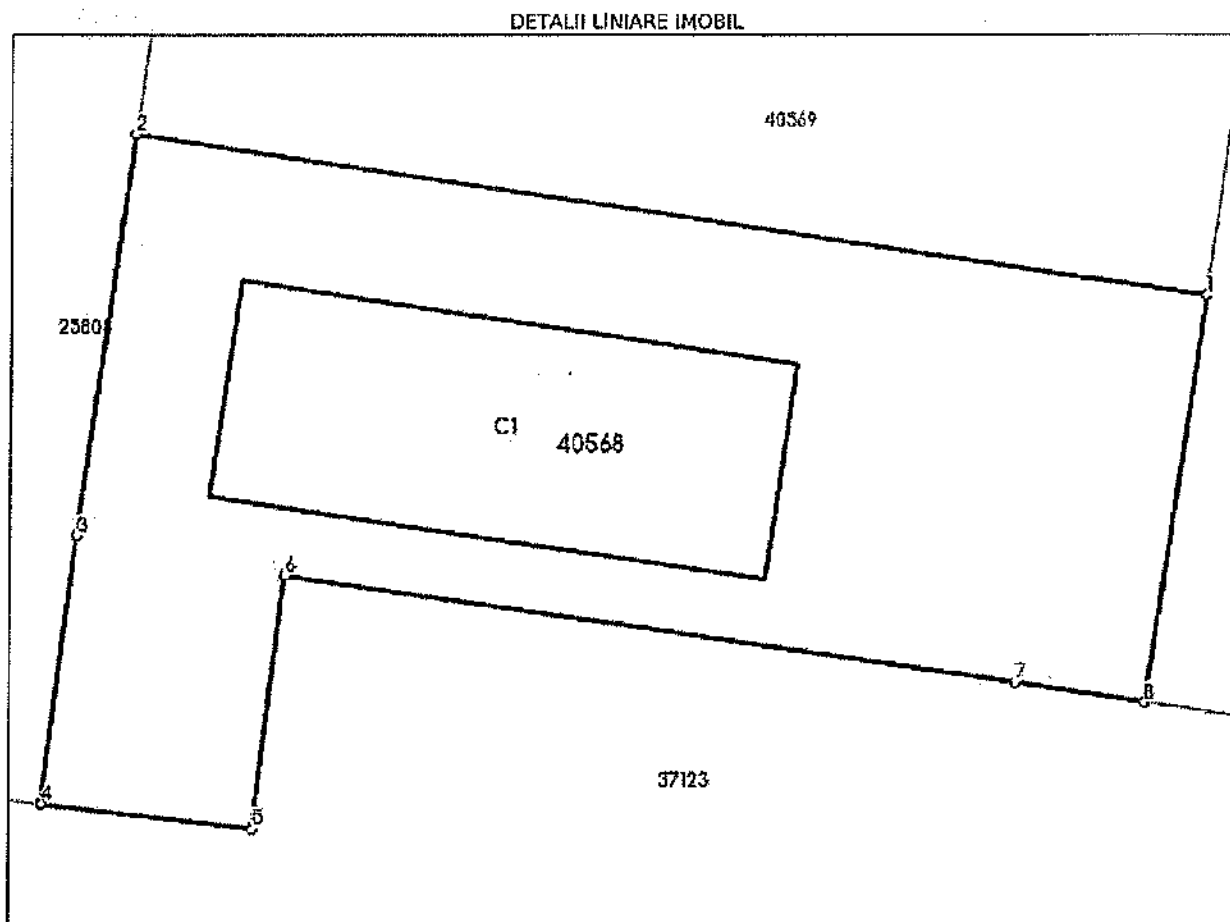
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 40568 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40568	3.117	teren împrejmuit parțial cu gard metalic pe soclu beton, poarta intrare metalică și gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	3.117	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	40568-C1	construcții industriale și edilitare	759	Cu acte	S. construită la sol: 759 mp; S. construită desfășurată: 759 mp; hală industrială din panouri termoizolante tip sandwich, cu regim de înălțime P, edificată din anul 2022.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	85.624
2	3	31.82
3	4	21.299

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	16.638
5	6	20.034
6	7	58.242
7	8	10.359
8	1	32.541

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

18-11-2022

Data eliberării,

21 NOV 2022

Asistent Registrator,

VIOLETA MIRON

Miron Violeta

asistent registrator

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)