

**ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR  
S.C. PARC INDUSTRIAL PRIBOIU S.A.**

**Com. Branesti sat Priboiu Str. Aleea Sinaia Nr.60**

**J15/781/2008 ; RO 24023214**

**HOTĂRÂRE nr. 3/27.02.2015**

Adunarea generală ordinară a acționarilor întrunită azi 27.02.2015, la sediul social al societății, situat în comuna Brănești, sat Priboiu, județul Dâmbovița,

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr.29/10.02.2015 privind mandatarea reprezentanților Consiliului Județean în Adunarea Generală a Acționarilor pentru încheierea contractului pentru constituirea dreptului de suprafață dintre SC Terra Dinamic SRL și SC Parc Industrial Priboiu SA.

**HOTĂRĂȘTE:**

1. Mandatarea Domnului Director General Valentin GÎTMAN, să semneze contractul pentru constituirea dreptului de suprafață încheiat între S.C. Parc Industrial Priboiu S.A și SC. ROBSIL HONEY S.R.L, pentru terenul în suprafața de 2.000 m.p. și să se ocupe de toate demersurile necesare semnării contractului în formă autenticată la Notariat .
2. Cu ducerea la îndeplinire se obligă Adunarea Generală a Acționarilor a S.C. PARC INDUSTRIAL PRIBOIU S.A.

**ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR**

VITIUC NICOLAE

CRISTEA LUCIANA

PÂRVU GEORGETA

SC PARC INDUSTRIAL PRIBOIU SA  
NR. 031/02.03.2015

SC ROBSYL HONEY SRL  
NR.

APROBAT AGA



## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Incheiat in temeiul prevederilor art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### CAP.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Art.1. S.C. PARC INDUSTRIAL PRIBOIU S.A**, cu sediul în Com. Brănești sat Priboiu str. Aleea Sinaia nr 60, CUI RO24023214,J15/781/2008 reprezentată prin GÎTMAN VALENTIN în calitate de Director General a societatii administrator al imobilului teren proprietate privată a județului Dâmbovița, denumit în continuare Societate Administrator

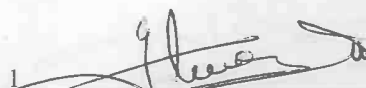
și

**SC ROBSYL HONEY SRL**,cu Sediul in Sat Priboiu,Comuna Branesti,Str.Aleea Sinaia,nr.125,Judet Dambovita,inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J15/41/20.01.2015,CUI RO33991686,representata legal prin IUȚALIM ELENA ,avand funcția de Administrator, cont bancar RO18RZBR0000060017412830 deschis la Banca Raiffeisen Bank în calitate de executant, au convenit încheierea prezentului contract.

### CAP. II - DURATA ȘI OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.2.1.** Obiectul contractului este constituirea cu titlu oneros un drept de superficie asupra terenului în suprafață de 2000 mp (douamiimp) categoria de folosinta curs - constructii situat în intravilanul Comunei Branesti ,Sat Priboiu,Jud.Dambovita identificat cu număr cadastral 70 575, teren proprietate privată a județului Dâmbovița și aflat în administrarea S.C. Parc Industrial Priboiu SA, în favoarea S.C. ROBSYL HONEY SRL , în calitate de Superficiar.

**2.2.** Dreptul de superficie se constituie pe o perioadă de 49 ani (conform Codului civil – cel mult 99 ani ) . La împlinirea termenului , dreptul de superficie poate fi reînnoit.



2.3. După publicarea Hotărârii A.G.A. și apariția ei în Monitorul Oficial , contractul urmează a fi semnat în formă autentificată la Notariat.

2.4. Predarea- primirea terenului va fi consemnată într-un proces verbal – Anexa nr. 1 la prezentul contract.

2.5 Scopul incheierii prezentului contract este construirea unei hale pentru depozitarea butoaielor cu miere cu respectarea tuturor normelor pentru protecția mediului înconjurător.

### **CAP. III PRETUL CONTRACTULUI**

**Art.3.1.** Pretul constituirii suprafeței (denumită în continuare “taxa de folosire”) este de 100 Euro/luna , preț fără TVA.

3. 2. Plata taxei de folosire a terenului se va face în lei/euro, la cursul BNR din data emiterii facturii în contul firmei administrator RO75BTRL01601202T47082XX, deschis la BT Târgoviște în maxim 30 zile calendaristice de la data facturării.

3.3. Anual , taxa de folosire a terenului se va indexa cu indicele de inflație , comunicat de către Comisia Națională de Statistică , pentru anul anterior.

3.4. Executarea cu întârziere a obligației de plată a taxei de folosire a terenului conduce la calculul de penalități de 0,10% /zi întârziere, pentru suma datorată societății administrator.

3.5. Depășirea termenelor de plată cu 90 zile atrage după sine rezilierea unilaterală a contractului , cu notificare în prealabil.

3.6. În cazul rezilierii unilaterale a contractului pentru nerespectarea termenelor de plată ,sau expirare a contractului , suprafiarul are obligația de a aduce terenul în starea inițială pe cheltuiala sa și de a suporta taxa de folosire a terenu lui la zi , pînă la data rezilierii contractului.

3.7. În afara penalităților , în caz de reziliere a contractului, pentru neplată sau cauze obiective , suprafiarul va plăti despăgubiri daune , interese în suma echivalentă a 100Euro x 12 luni=1.200 Euro (unamiedouasuteeuro) .

3.8. În cazul în care Superfiarul execută prestări servicii și pentru alte societăți din incinta parcului , taxa de folosire a terenului va fi renegociată.

### **CAP.IV. DREPTURILE PĂRȚILOR**

#### **Art.4. 1 Drepturile suprafiarului**

4.1.1. Superfiarul are dreptul de a exploata , în mod direct , respectînd legislația în vigoare , pe riscul și pe răspunderea sa , terenul ce face obiectul contractului de constituire a dreptului de suprafiacie.

4.1.2. Superfiarul are dreptul de a folosi liber căile de acces din Parcul Industrial Priboiu SA, la terenul ce face obiectul prezentului contract.



**4.1.3.** Superficiarul are dreptul să beneficieze de toate utilitățile din Parcul Industrial Priboiu SA ( apă , gaze , canal , curent etc ), costurile pentru racordări la utilități și pentru montarea aparatelor de masurare a acestora fiind în sarcina sa.

#### **Art. 4.2 Drepturile Societății administrator**

**4.2.1** Societatea administrator are dreptul să inspecteze și să verifice stadiul de realizare a investițiilor , precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității , verificând obligațiile asumate de societatea administrator. Verificarea se va efectua numai cu notificarea în prealabil a Superficiarului .

**4.2.2.** Societatea administrator are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de constituire a dreptului de suprafață , din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu notificarea prealabilă a superficiarului.

### **CAP. V- OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

#### **Art.5.1 Obligațiile Superficiarului**

**5.1.1.** Superficiarul are obligația să exploateze în mod direct terenul care face obiectul prezentului contract și să nu subînchirieze în tot sau în parte acest teren.

**5.1.2.** Superficiarul are obligația să plătească taxa de folosire a terenului în condițiile stipulate la capitolul III.

**5.1.3.** Superficiarul are obligația ca în termen de 15 zile de la data semnării prezentului contract să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând contravaloarea taxei de folosire a terenului pentru o perioadă de 12 luni respectiv a 1.200 Euro , plătit în lei la cursul zilei. Această garanție se pierde de superficiar în cazul nerespectării obligațiilor de plată conform capitol III.

**5.1.4 .**Superficiarul are obligația ca în termen de 14 zile de la data semnării prezentului contract să aducă la cunoștință societății administrator investițiile pe care urmează să le facă pe perioada derulării contractului , pentru a completa Anexa 2 la prezentul contract.

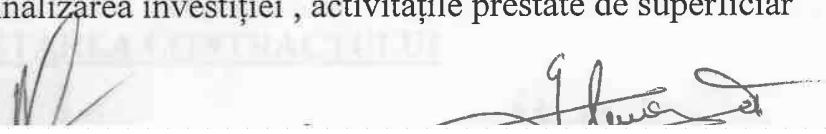
**5.1.5.** Superficiarul are obligația să obțină toate avizele necesare și pe costurile sale pentru investiția ce urmează să o facă .

**5.1.6.** Superficiarul are obligația să respecte condițiile impuse de natura folosirii terenului asupra căruia a dobândit dreptul de suprafață( siguranță în exploatare , protecția mediului , protecția muncii. apărarea împotriva incendiilor , paza bunurilor etc ).

**5.1.7.** La încetarea contractului de constituire a dreptului de suprafață, superficiarul are obligația să restituie societății administrator , în deplină proprietate terenul ce face obiectul prezentului contract în mod gratuit și liber de orice sarcini.

**5.1.8.** În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității , va notifica de îndată acest fapt societății administrator , în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuării activității.

**5.1.9.** La finalizarea investiției , activitățile prestate de superficiar



( lucrări de construcții , racordări la utilitățile parcului etc ) nu vor trebui să afecteze structura ambientală a spațiilor comune existente la momentul intrării în vigoare a prezentului contract . În cazul în care aceasta va fi afectată, cheltuielile aferente remedierilor vor fi suportate de superficiar .

**5.1.10.** Contractul de constituire a dreptului de superficie a terenului va fi înregistrat de superficiar în Registrul de Carte Funciară în termen de 30 zile de la data încheierii lui . În termen de 15 zile de la încetarea contractului, superficiarul are obligația de a radia din Cartea Funciară înscrisurile făcute.

**5.1.11.** Superficiarul are obligația să asigure contra incendiilor investițiile realizate pe terenul ce face obiectul prezentului contract , să respecte normele PSI și de mediu și să suporte toate cheltuielile aferente efectuării și publicării documentelor cadastrale.

**5.1.12.** Să nu afecteze într-un mod contrar legislației în vigoare , terenurile învecinate atât din incinta parcului cât și din vecinătatea acestuia.

**5.1.13.** Să transmită informare cu privire la nr. de locuri de muncă create , termenele de execuție a investiției conform Anexei 4 la contract.

**5.1.14.** Să nu constituie garanție asupra dreptului de superficie acordat prin prezentul contract decât cu condiția neafectării dreptului de disp. Juridică asupra terenului

**5.1.15.** În cazul în care superficiarul se află în imposibilitatea executării investiției sau a desfășurării activității să noveze total sau parțial drepturile și obligațiile sale din contract pe calea unui act de novație , sub condiția ca noul superficiar să ofere aceeași garanție ca și superficiarul novat și să respecte toate obligațiile stabilite de societatea administrator.

## **Art. 5.2.Obligațiile Societății Administrator**

**5.2.1.** Societatea Administrator are obligația să pună la dispoziția superficiarului toate utilitățile din dotarea Parcului, pentru racordarea superficiarului pe costurile acestuia. Pentru asigurarea utilităților, Societatea Administrator va încheia contracte distincte de furnizare a energiei electrice, a gazelor naturale, apă și canalizare precum și pentru taxa de administrare stabilită și aprobată de conducerea societății administrator.

**5.2.2.** Societatea Administrator este obligată să nu îl tulbure pe superficiar în desfășurarea activității și a drepturilor dobândite prin prezentul contract.

**5.2.3.** Societatea Administrator nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de constituire a dreptului de superficie în afară de cazurile stipulate în prezentul contract sau prevăzute de lege.

**5.2.4.** Societatea Administrator este obligată să notifice Superficiarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

**5.2.5.** La încetarea contractului, Societatea Administrator are dreptul de preemțiune la achiziționarea bunurilor de preluare.

## **CAP. VI – ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Prezentul contract de constituire a dreptului de suprafață încetează în următoarele cazuri:

- a) cu acordul părților
- b) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Superficiar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina Superficiarului, vezi Cap. V Obligațiile părților ( 5.1.3 )
- d) În cazul imposibilității obiective a Superficiarului de a exploata suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract , prin renunțarea , cu plata unei despăgubiri prevăzute la cap. III.
- e) Alte cauze de încetare a contractului fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- f) Partea care invocă încetarea contractului are obligația să notifice celeilalte părți cauza de încetare a lui cu minim 30 de zile înainte de data la care acesta urmează să-și producă efecte.
- g) Rezilierea contractului nu are nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți .

## **CAP VII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU**

**Art. 7.1.** În conformitate cu OUG nr. 195/2005- privind protecția mediului - cu modificările și completările ulterioare , superficiarul are obligația de a obține autorizația de mediu , după obținerea tuturor celorlalte avize , acorduri și autorizări ale autorităților competente. Aceasta se revizuieste dacă apar elemente noi cu impact asupra mediului , necunoscute la data emiterii.

**7.2.** Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți conform declarației comune prezentate în Anexa 3. Aceasta nu exclude obligația permanentă a Superficiarului de a lua toate măsurile necesare și obligațiile pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și de cea viitoare privitoare la protecția mediului.

## **CAP. VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**8.1.** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de constituire a dreptului de suprafață atrage răspunderea contractuală a părților în culpă.

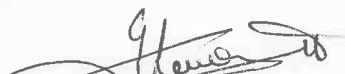
**8.2.** Forța majoră apără de răspundere partea ce o invocă

**8.3.** În cazul în care una din părți nu își îndeplinește obligațiile să notifice celeilalte părți , în scris , în termen de 10 zile de la apariția motivului invocat, începutul și sfârșitul respectivului caz de forță majoră .

**8.4 .**Partea care nu va respecta clauzele contractuale își va asuma toate riscurile și consecințele ce decurg din situația creată.

11

5



## **CAP. IX- LITIGII**

**9.1.** Soluționarea litigiilor în legătură cu atribuirea , incheierea efectuarea și încetarea contractului de constituire a dreptului de suprafață se realizează potrivit reglementărilor în vigoare .

## **CAP. X- DEFINITII**

**10.1.** Prin forța majoră 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.

**10.2.** Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic , dar care nu întrunesc caracterul forței majore.

## **CAP. XI. DISPOZITII FINALE**

**11.1.** Prin semnarea contractului, suprafațiarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de societatea administrator și le acceptă integral.

**11.2.** Orice modificare sau adaptare a contractului se poate face numai cu acceptul părților , prin act adițional.

**11.3.** Drepturile și obligațiile reciproce ale părților , fixate prin prezentul contract , vor fi completate și modificate de actele normative ce vor apărea ulterior semnării prezentului contract.

Prezentul contract de constituire a dreptului de suprafață a fost încheiat astăzi 02.03.2014 în 3 (trei) exemplare.

**SOCIETATE ADMINISTRATOR ,  
DIRECTOR GENERAL ,  
Ing. Valentin GÎTMAN**



A circular stamp with the text "SOCIETATEA ADMINISTRATOR" around the perimeter, "PARC INDUSTRIAL" in the center, and "PROBON" at the bottom.

**SUPRIFAȚIAR  
SC ROBSYL HONEY SRL  
Iuțalim ELENA**



A circular stamp with "DĂMBOVITA" at the top, "2" in the center, "ROBSYL HONEY SRL" in the middle, and "PROBON" at the bottom.

ANEXA NR . I – la contractul de constituire a dreptului de superficie nr.....

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

A SUPRAFEȚEI DE ..... MP cu număr cadastral ..... SITUATĂ ÎN INCINTA SC  
PARC INDUSTRIAL PRIBOIU SA

Încheiat azi, ....., între S.C. „PARC INDUSTRIAL PRIBOIU” S.A., cu sediul în sat  
Priboiu, str. Aleea Sinaia, nr. 60, comuna Brănești, județul Dâmbovița, înregistrată la  
Oficiul Registrului Comerțului Dâmbovița nr. J15/781/09.06.2008, Cod Fiscal numărul  
RO24023214, reprezentată de dl. Valentin GÎTMAN cu funcția de director general, în  
calitate de societate administrator , pe de o parte,  
CARE PREDĂ

și

....., cu sediul în .....înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului  
, sub nr. ...., ,Cod Fiscal nr.....0., reprezentată de ..... având  
funcția de administrator, în calitate de Superficiar,

CARE PREIA

suprafața de ..... mp situată în incinta , S.C. „PARC INDUSTRIAL PRIBOIU” S.A  
identificată prin număr cadastral..... anexat. Suprafața este delimitată prin  
documentele topo-cadastrale ale SC Parc Industrial Priboiu SA.

Terenul se predă liber de orice sarcini si va fi utilizat de Superficiar în conformitate cu  
prevederile Contractului de constituire a dreptului se superficie nr..... pe termenul  
prevazut prin contract.

SOCIETATEA ADMINISTRATOR  
Director General ,  
Ing. Valentin GÎTMAN

SUPERFICIAR  
Administrator,

Data: .....

ANEXA NR. 2 – la contractul de constituire a dreptului de superficie nr.....

## ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII

### ASUMATE DE SUPERFICIAR

Subsemnatul ....., în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale ....., cu sediul social situat ..... nr ..... SC....., etaj ..... , AP....., declar următoarele în numele Superficiarului:

- societatea pe care o reprezint va efectua următoarea investiție:

1. denumire si descriere (suprafața hala producție construita, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc.....)

2.valoare planificata: .....

3. termen de execuție: .....

4.construcțiile vor respecta condițiile impuse prin regulamentul general ( PUG)

La data realizării integrale a investiției mai sus menționate, mă angajez să remit Societății Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul societății si semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de constituire a dreptului de superficie.

**SOCIETATE ADMINISTRATOR ,**

**DIRECTOR GENERAL ,**

**Ing. Valentin GÎTMAN**

**SUPERFICIAR**

**ADMINISTRATOR,**



ANEXA NR. 3 – la contractul de constituire a dreptului de superficie nr.....

DECLARAȚIA COMUNĂ A Societății Administrator Parc Industrial Priboiu SA și a  
Superficiarului S.C.....  
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. *Constituirea dreptului de superficie* este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. *Societatea Administrator* declară că va acorda *Superficiarului* tot sprijinul posibil, pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Inspectoratului pentru Protecția Mediului Dâmbovița. *Superficiarul* confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului concesionat, cât și toate problemele de mediu aferente acesteia. *Superficiarul* declară că a fost informat de *Societatea Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina *Superficiarului*. Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul. Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot. Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii, pe cât posibil. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului. Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare. Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în spațiul concesionat. Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de IPPM, dacă va fi necesară o astfel de licență. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

SOCIETATEA ADMINISTRATOR  
Director General ,  
Ing. Valentin GÎTMAN

SUPERFICIAR  
Administrator,

ANEXA NR.4 – la contractul de constituire a dreptului de superficie

ANGAJAMENTELE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT  
ASUMATE DE SUPERFICIAR

Subsemnatul ....., în calitate de reprezentant legal al  
Societății Comerciale.....,cu sediul social  
situat.....,  
declar următoarele în numele Superficiarului:

- societatea pe care o reprezint va efectua angajări de personal, după cum urmează:

1. personal total planificat:.....angajați
2. până la data de ..... : ..... angajați
3. până la data de ..... : ..... angajați

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit Administratorului un CERTIFICAT întocmit de administratorul societății si semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de constituire a dreptului de superficie pentru un teren de 5000 mp cu nr.cadastral 70 574.

Pe durata derulării Contractului de constituire a dreptului de superficie , numărul de angajați nu va scădea sub cifra de ..... persoane.

Superficiar ,

Data: