42

IONCU ROXANA-ALEXANDRA Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA Date: 2021.10.21 12:56:45 +03'00'

DUPLICATE

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

ENTERED INTO ON 20.04.2021

BY AND BETWEEN

IEDERAN ROBERT MARTIN AND IEDERAN EUGENIA GEORGETA

(AS SELLERS)

AND

MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

(AS BUYER)

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

ÎNCHEIAT LA DATA DE 20.04.2021

DE CĂTRE ŞI ÎNTRE

IEDERAN ROBERT MARTIN ŞI IEDERAN EUGENIA GEORGETA

(ÎN CALITATE DE VÂNZĂTORI)

ŞI

MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

(ÎN CALITATE DE CUMPĂRĂTOR)

REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

This sale and purchase agreement (the "**Agreement**") has been entered into today, 20.04.2021, by and between:

1. **IEDERAN ROBERT MARTIN,** Romanian citizen, identified with ID series [redacted] no. [redacted] Personal Numeric Code [redacted], domiciled in [redacted] **and IEDERAN EUGENIA GEORGETA,** Romanian citizen, identified with [redacted] on [redacted] Personal Numeric Code [redacted] domiciled in [redacted], apt. no. [redacted] County, both represented by **CHERECHEŞ VIORICA,** Romanian citizen, identified with CI series [redacted] no. [redacted], issued on [redacted] valid until [redacted] Personal Numeric Code [redacted] domiciled in [redacted] acting based on the special power of attorney authenticated under no. 1041/2021 on 31.03.2021 by Notary Public D. Reichert from Germany, bearing apostille no. 91aE – 428/2021 on 12.04.2021 issued by Konrad Bess, translated and legalised under no. 454 on 20.04.2021 by notary public Rakoczi Ferencz Robert, as sellers (the "**Sellers**");

and

2. **MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG,** a Hungarian closed joint-stock company, seated in Budapest - 1054, 7 Szabadsag Square, 10th floor, Hungary, with Communitary Fiscal Code HU

Acest contract de vânzare („**Contractul**") a fost încheiat astăzi, 20.04.2021, de către şi între:

1. **IEDERAN ROBERT-MARTIN,** cetăţean român, identificat cu CI seria [redacted] nr. [redacted] cu domiciliul în [redacted] şi **IEDERAN EUGENIA-GEORGETA,** cetăţean român, identificat cu [redacted] cu domiciliul în [redacted] ambii reprezentaţi de către **CHERECHEŞ VIORICA,** cetăţean român, identificat cu CI [redacted] Cod Numeric Personal [redacted], în temeiul procurii speciale autentificate sub nr. 1041/2021 din 31.03.2021 de notar public D. Reichert din Germania, apostilată sub nr. 91aE – 428/2021 din 12.04.2021 de Konrad Bess, tradusă şi legalizată sub nr. 454 din 20.04.2021 de notar public Rakoczi Ferencz Robert, în calitate de vânzători („**Vânzătorii**");

şi

2. **MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG,** o societate pe acţiuni de tip închis de naţionalitate maghiară, având sediul social în Budapesta, Piaţa Szabadsag nr. 7, etaj 10, CP 1054,

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢ
2
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SA

41

12251076 (internal fiscal code 12251076-2-41), registered with the Trade Registry under no. 01-10-043414 on 27.01.1998, registered in Romania for VAT purpose under no. RO 41378136, represented by DR. Besznyák Gábor, Hungarian Citizen, English speaker, domiciled [redacted] identified by ID [redacted] issued by [redacted] thority, valid until [redacted] assisted by authorized translator Ionelia – Anişoara, Personal Numeric Code [redacted], having authorization no. 7694/2010 issued by the Ministry of Justice, as special proxy, acting based on the special power of attorney authenticated under no. 11012/K/271/2021/2. on 30.03.2021 by notary public Dr. Bodzasi Balazs from Budapest, Hungary, translated and legalised under no. 379 on 31.03.2021 by notary public Rakoczi Ferencz Robert from Baia Mare, as buyer (the "**Buyer**"),

Ungaria, având cod fiscal comuniatr HU 12251076 (cod fiscal national 12251076-2-41), înregistrată în Registrul Comertului sub nr. 01-10-043414 în data de 27.01.1998, înregistrată în România în scop de TVA sub nr. RO 41378136, reprezentată de DR. Besznyák Gábor, cetăţean maghiar, cunoscător al limbii engleze, domiciliat [redacted] Carte de identitate [redacted] emisă de [redacted] ilă până la data de [redacted] sistat de traducător autorizat Pop Ionelia – Anişoara, CNP [redacted] cu aut. nr. 7694/2010 emisă de Ministerul Justiţiei, în calitate de împuternicit, în temeiul procurii speciale autentificate sub nr. 11012/K/271/2021/2. din 30.03.2021 de notar public Dr. Bodzasi Balazs din Budapesta, Ungaria, tradusă şi legalizată sub nr. 379 din 31.03.2021 de notar public Rakoczi Ferencz Robert din Baia Mare, în calitate de cumpărător („**Cumpărătorul**"),

Hereinafter collectively called the "**Parties**" and individually "**Party**".

Denumite în continuare în mod colectiv „**Părţile**" şi în mod individual „**Partea**".

WHEREAS:

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

A. The Sellers are the sole, exclusive, registered, lawful and undisputed owners of the Property;

A. Vânzătorii sunt proprietarii unici, exclusivi, tabulari, legali şi necontestaţi ai Proprietăţii;

B. The Property is a historical monument, bearing evidence code LMI 2015: MM-II-m-B04454, as evidenced by (i) by letter no.

B. Proprietatea este un monument istoric, având codul de evidenţă LMI 2015: MM-II-m-B04454, astfel cum rezultă din (i) adresa

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA
NR. 1

327/23.02.2021 issued by the Ministry of Culture, Maramureş Department of Culture, based on which the issuer waived its pre-emption right for acquisition of the Property (granted under Law no. 422/2001), as well as by (ii) letter no. 28/26.02.2021 issued by Maramureş County Council and letter no. 80/2021 issued by Baia Mare Local Council, based on which the issuers waived, as well, their pre-emption right for acquisition of the Property (granted under the same law mentioned above);

nr. 327/23.02.2021 a Ministerului Culturii – Direcţia Judeţeană de Cultură Maramureş, potrivit căreia emitentul a renunţat la dreptul său de preempţiune la dobândirea Proprietăţii (acordat lui potrivit Legii nr. 422/2001), precum şi din (ii) adresa nr. 28/26.02.2021 a Consiliului Judeţean Maramureş şi adresa nr. 80/2021 a Consiliului Local Baia Mare, potrivit cărora emitenţii au renunţat, de asemenea, la dreptul lor de preempţiune la dobândirea Proprietăţii (acordat acestora potrivit aceleiaşi legi menţionate mai sus);

C. All duties and levies related to the Property were paid in full by the Sellers, to date, as evidenced by the tax registration certificate no. 2422 dated 31.03.2021 issued by Taxes Department – Baia Mare Muncipality;

B. Toate taxele şi impozitele aferente Proprietăţii au fost achitate de Vânzători, la zi, integral, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 2422 din data de 31.03.2021, eliberat de Direcţia Taxe şi Impoxite Municipiul Baia Mare;

D. The Sellers wish to sell and transfer to the Buyer, and the Buyer wishes to acquire from the Sellers, the ownership right over the Property, free and clear of any Encumbrance, all in accordance with the terms and conditions herein agreed;

C. Vânzătorii doresc să vândă şi să transfere către Cumpărător, iar Cumpărătorul doreşte să achiziţioneze de la Vânzători, dreptul de proprietate asupra Proprietăţii, liber de orice Sarcină, toate acestea în conformitate cu termenii şi condiţiile agreate în prezentul;

THEREFORE, the Parties agree as follows:

PRIN URMARE, Părţile convin, după cum urmează:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1. DEFINIŢII ŞI INTERPRETARE

1.1. Definitions

1.1. Definiţii

REGISTRULUI COMERŢULUI
ARHIVA
NR. 1
4
PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

40

In this Agreement, the capitalized terms below shall have the following meanings, unless the context otherwise requires, or it is otherwise provided:	În cuprinsul prezentului Contract, următorii termeni scrişi cu majuscule vor avea înţelesul de mai jos, cu excepţia cazului în care rezultă altfel din context sau dacă este prevăzut în mod expres altfel:
"**Annex**" or "**Annexes**" means any of the annexes attached hereto;	„**Anexă**" sau „**Anexele**" înseamnă oricare dintre anexele ataşate prezentului;
"**Building**" means the building, representing a house, having a built-up area of 577 sq. m., erected upon the Land, located at 9 Piaţa Libertăţii Street, Baia Mare, Maramureş County, identified with cadastral number 106918-C1 (old topographic number: 818/2-Baia Mare) and registered with Land Book no. 106918 of Baia Mare (old Land Book no.: 13);	„**Clădire**" înseamnă construcţia, reprezentând o casă, având o suprafaţă construită la sol de 577 m.p., ridicată pe Teren, situată în Loc. Baia Mare, Str. Piaţa Libertăţii, Nr. 9, Jud. Maramureş, având număr cadastral 106918-C1 (număr topografic vechi: 818/2-Baia Mare), înscrisă în Cartea Funciară nr. 106918 Baia Mare (nr. CF vechi: 13);
"**Clause**" means a clause of this Agreement;	„**Clauză**" înseamnă o clauza din prezentul Contract;
"**Encumbrance/-s**" means any encumbrances, privileges, claims, liens, pledges, mortgages, third party rights, rights over the joint property assets, as well as any easement, servitude, right of passage, right of use (under lease agreements, bailement agreements or under any other type of agreement or deriving from any legal provision), other dismemberments, options, rights of first offer or refusal, rights of pre-emption, rights of preference, retention rights, any restrictions or any arrangement or obligation representing the grounds for creating any of the foregoing;	„**Sarcină/-i**" înseamnă orice sarcini, privilegii, pretenţii, sechestru, gajuri, ipoteci, drepturi ale terţilor, drepturi asupra bunurilor în indiviziune, precum şi orice servituţi, drepturi de trecere, drepturi de folosinţă (născute în baza unor contracte de închiriere, de comodat sau alte asemenea contracte, ori născute în baza legii), dezmembrăminte, drepturi de opţiune, drepturi de preferinţă sau preempţiune, drepturi de retenţie, precum şi orice restricţii sau aranjamente sau obligaţii ce constituie temei pentru crearea celor mai sus menţionate;
"**Land**" means the *intra muros* land located at 9	„**Teren**" înseamnă terenul intravilan având

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI
ARHIVA
NR. 1

Piaţa Libertăţii Street, Baia Mare, Maramureş County, having an area of 1,198 sq. m., identified with cadastral number 106918 (old topographic number: 818/2-Baia Mare) and registered with Land Book no. 106918 of Baia Mare (old Land Book no.: 13), on which the Building is errected;

adresa în Loc. Baia Mare, Str. Piaţa Libertăţii, Nr. 9, Jud. Maramureş, în suprafaţă de 1.198 m.p., având număr cadastral 106918 (număr topografic vechi: 818/2-Baia Mare), înscris în Cartea Funciară nr. 106918 Baia Mare (nr. CF vechi: 13), pe care se află ridicată Clădirea;

"**Property**" means jointly the Land and the Building erected thereon;

„**Proprietatea**" înseamnă, împreună, Terenul şi Clădirea construită pe acesta;

"**Purchase Price**" shall have the meaning ascribed to such term in Clause 3.1. below;

„**Preţul de Cumpărare**" va avea sensul atribuit acestui termen în Clauza 3.1 de mai jos;

"**Sellers' Bank Account**" means the bank account with IBAN RO49RZBR0000060009083270 opened with Raiffeisen Bank Baia Mare in the name and for the benefit of Chereches Viorica, the proxy of the Sellers;

„**Contul Bancar al Vânzătorilor**" înseamnă contul bancar având IBAN nr. RO49RZBR0000060009083270 deschis la Banca Raiffeisen Bank Baia Mare în numele şi în beneficiul Chereches Viorica, împuternicit al Vânzătorilor;

"**Signing Date**" means the date first written above on which this Agreement is signed by the Parties or by the duly authorized representatives of each Party;

„**Data Semnării**" înseamnă data semnării prezentului Contract de către Părţi sau de reprezentanţii autorizaţi ai fiecărei Părţi, astfel cum aceasta este menţionată mai sus;

"**Title Document**" means the certified copy of the sale purchase agreement authenticated under no. 1575/30.05.2014 by Notary Public Dragos Bogdana-Maria, entered into by and between Chira Jolanda Eva Maria, Chira Alexandru Vasile Gheorghe, Chira Ioan Iosif and Voicu Angela Adela Margareta, as sellers and the Sellers, as buyers, whereby Sellers acquired the ownership title over Property;

"**Documentul de Proprietate**" înseamnă copia legalizată a contractului de vânzare autentificat sub nr. 1575/30.05.2014 de notarul public Dragos Bogdana-Maria, încheiat de către şi între Chira Jolanda Eva Maria, Chira Alexandru Vasile Gheorghe, Chira Ioan Iosif şi Voicu Angela Adela Margareta, în calitate de vânzători şi Vânzătorii, în calitate de cumpărători, prin care Vânzătorii au dobândit titlul de proprietate asupra Proprietăţii;

OFICIUL REGISTRULUI ARHIVA NR. 1 DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL

"**VAT**" and "**Value Added Tax**" means the value added tax imposed by the Romanian applicable legal provisions and includes any other tax of a similar fiscal nature whether imposed in Romania (instead of or in addition to value added tax) or elsewhere from time to time, as applicable.

„**TVA**" şi „**Taxa pe Valoarea Adaugată**" reprezintă taxa pe valoarea adăugată impusă de prevederile legale aplicabile în România şi include orice altă taxă de natură fiscală similară, fie ea impusă în România (în loc sau în plus faţă de taxa pe valoarea adăugată) sau în alt stat, ocazional, după caz.

2. OBJECT OF THE AGREEMENT

2.1. Subject to the terms and conditions of this Agreement and in consideration of the Purchase Price, the Sellers hereby sell to the Buyer and the Buyer hereby purchases from the Sellers, the ownership right over the Property, free and clear of any Encumbrances, together with the possession over such and along with all the other rights attached thereto or created in connection thereto.

2.2. The transfer of the title to and of the possession over the Property (along with all the other rights attached thereto or created in connection thereto) takes place on the Signing Date.

2.3. The Seller acquired the ownership right over the Property from Chira Jolanda Eva Maria, Chira Alexandru Vasile Gheorghe, Chira Ioan Iosif and Voicu Angela Adela Margareta, based on the sale and purchase agreement authentified under no. 1575/30.05.2014 by Notary Public Dragos Bogdana Maria. On their turn, Chira Jolanda Eva Maria, Chira Alexandru Vasile Gheorghe, Chira Ioan Iosif and

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Sub rezerva termenilor şi a condiţiilor agreate în prezentul Contract şi în schimbul Preţului de Cumpărare, Vânzătorii transferă către Cumpărător, şi Cumpărătorul dobândeşte de la Vânzători, dreptul de proprietate asupra Proprietăţii, liber de orice Sarcini, împreună cu posesia asupra acesteia şi împreună cu toate celelalte drepturi conexe sau create în legatură cu aceasta.

2.2. Transferul dreptului de proprietate şi al posesiei asupra Proprietăţii (împreună cu toate celelalte drepturi conexe sau create în legatură cu dreptul de proprietate) are loc la Data Semnării.

2.3. Vânzătorii au dobândit dreptul de proprietate asupra Proprietăţii de la Chira Jolanda Eva Maria, Chira Alexandru Vasile Gheorghe, Chira Ioan Iosif and Voicu Angela Adela Margareta, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1575/30.05.2014 de notar public Dragos Bogdana Maria. La rândul lor, Chira Jolanda Eva Maria, Chira Alexandru

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI 7
ARHIVA
NR. 1
CURTEA TRIBUNALULUI

Voicu Angela Adela Margareta acquired the ownership right over the Property based on the decision no. 311/04.04.2011 issued by Baia Mare City Hall further to the restitution process under Law no. 10/2001

Vasile Gheorghe, Chira Ioan Iosif and Voicu Angela Adela Margareta au dobândit dreptul de proprietate asupra Proprietății prin restituire în baza deciziei 311/04.04.2011 emisă de Primăria Baia Mare, ca urmare a procesului de restituire în baza Legii nr. 10/2001.

2.4. On the execution of this Agreement, the Sellers have delivered to the Buyer the Title Document.

2.4. La încheierea acestui Contract, Vânzătorii au predat Cumpărătorului Documentul de Proprietate.

3. PURCHASE PRICE

3. PREȚUL DE CUMPĂRARE

3.1. **Amount.** The firm and fixed purchase price for the transfer of ownership title to the Property, together with the possession over such and along with all the other rights attached or created in relation thereto, from the Sellers to the Buyer is of **EUR 1,015,000 (*one million fifteen thousand euros*)** (the "**Purchase Price**"), to which VAT is not applicable.

3.1. **Suma.** Prețul de cumpărare fix și ferm pentru transferul dreptului de proprietate asupra Proprietății, împreună cu posesia asupra acesteia și împreună cu toate celelalte drepturi conexe sau create în legatură cu aceasta, de la Vânzători la Cumpărător este de **1.015.000 EURO *(un milion cincisprezece mii euro)*** ("**Prețul de Cumpărare**"), la care nu se aplică TVA.

3.2. For accountancy and tax purposes, the Parties agree that the Purchase Price is distributed, as follows: (a) EUR 913,500 *(nine hundred thirteen thousand five hundred euros)* for the Building, and (b) EUR 101,500 *(one hundred one thousand five hundred euros)* for the Land.

3.2. În scopuri contabile și fiscale, Părțile agreează faptul că Prețul de Cumpărare este distribuit după cum urmează: (a) EURO 913.500 *(nouă sute treisprezece mii cinci sute euro)* pentru Clădire, și (b) 101.500 EURO *(o sută o mie cinci sute euro)* pentru Teren.

3.3. **Payment method.** The Purchase Price will be paid by the Buyer the latest within

3.3. **Metoda de Plată.** Prețul de Cumpărare se va achita de Cumpărător în termen de

ARHIVA NR. 1 DE PE LANGA TRIBUNALUL SATU

7 (seven) Business Days as of the Signing Date, by wire transfer into Seller's Bank Account. Proof of payment shall be made as per Aticle 1504 para. 1 of the Civil Code.

maxim 7 (şapte) Zile Lucrătoare de la Data Semnării, prin virament bancar în Contul Bancar al Vânzătorului. Dovada platii se va face conform art. 1504 alin. (1) Cod Civil.

3.4. The Seller hereby expressly WAIVES the registration in the Land Book of the legal mortgage for the owed Purchase Price, pursuant to Article 2386 alin. 1 Civil Code.

3.4. Vânzătorul RENUNŢĂ în mod expres la înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii legale pentru Preţul de Cumpărare datorat, conform art. 2386 alin. 1 Cod Civil.

3.5. The Parties hereby declare that they acknowledge the provisions of Law no. 241/2005 on the prevention and combating tax evasion, the provisions of Law no. 129/2019 on the prevention and sanctioning of money laundering and of financing terrorism, as well as for amending and completing certain pieces of legislation, as well as the provisions of Article 1660 of the Civil Code regarding the firm price.

3.5. Părţile declară că au cunoştinţă de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale, de dispoziţiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, precum şi dispoziţiile art. 1660 Cod Civil cu privire la seriozitatea preţului.

4. REGISTRATION WITH THE LAND BOOK

4. ÎNSCRIREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ

4.1. The Sellers hereby consent to the de-registration of the Sellers' title to the Property from the Land Book corresponding to the Property and to the registration of the Buyer's title to the Property with the Land Book corresponding to the Property, based on this Agreement.

4.1. Vânzătorii sunt de acord pe această cale cu radierea dreptului lor de proprietate asupra Proprietăţii din Cartea Funciară corespunzătoare Proprietăţii şi cu înscrierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului în Cartea Funciară corespunzătoare Proprietăţii, în baza acestui Contract.

4.2. The Parties hereby irrevocably empower the public notary authenticating this Agreement to perform the registration of this Agreement, as well as the title and any other right granted herein to the Buyer, with the relevant Land Book. The following Land Book excerpt has been obtained for the purpose of authentificating this Agreement: excerpt issued under no. 24344/14.04.2021 by the Cadastre and Real Estate Publicity Maramureș – Office of Cadastre and Real Estate Publicity Baia Mare, attached hereto as Annex 1 (*Land Book Excerpt for authentication*).

4.2. Părțile împuternicesc pe această cale notarul public care autentifică prezentul Contract, să înregistreze acest Contract, precum și dreptul de proprietate asupra Proprietății și celelalte drepturi acordate Cumpărătorului prin prezentul Contract, în Cartea Funciară relevantă. A fost obținut următorul extras de Carte Funciară în scopul autentificării prezentului Contract: extrasul eliberat sub nr. 24344/14.04.2021 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare, atașat la prezentul în Anexa 1 (*Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare*)..

5. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PARTIES

5. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Representations and warranties of the Sellers.

5.1. Declarațiile și Garanțiile Vânzătorilor.

5.1.1. The Sellers hereby guarantee the Buyer for any case of eviction (partial or total) resulting from their own actions or from the actions of a third party, which may restrict the peaceful and undisturbed use of the Property (or of any part thereof) or may lead to total or partial loss of title in relation thereto, all in accordance with the provisions of Annex 2 (*Representations and Warranties of the Sellers*) to this and with Articles 1.695 *et seq.* of the Civil Code.

5.1.1. Vânzătorii garantează Cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni (totale sau parțiale) rezultând din faptele proprii sau din acțiunile unei terțe persoane, care poate restricționa folosința utilă și liniștită a Proprietății (sau a unei părți a acesteia) sau care poate duce la pierderea totală sau parțială a dreptului de proprietate asupra acesteia, toate acestea în conformitate cu prevederile Anexei 2 (*Declarațiile și Garanțiile Vânzătorilor*) la prezentul și cu prevederile articolelor 1.695 și

REGISTRUL COMERȚULUI
10
ARHIVA
NR. 1
LA TRIBUNALUL SATU MARE



următoarele din Codul Civil.

5.1.2. The other representations and warranties of the Sellers are included under **Annex 2** (*Representations and Warranties of the Sellers*) attached hereto.

5.1.2. Celelalte declarații și garanții ale Vânzătorilor sunt incluse în **Anexa 2** (*Declarațiile și Garanțiile Vânzătorilor*) atașată la prezentul Contract.

5.1.3. The undersigned Chereches Viorica, as proxu of the Sellers, acting based on the special power of attorney authenticated under no. 1041/2021 on 31.03.2021 by Notary Public D. Reichert from Germany, bearing apostille no. 91aE – 428/2021 on 12.04.2021 issued by Konrad Bess, translated and legalised under no. 454 on 20.04.2021 by notary public Rakoczi Ferencz Robert, knowing the provisions of Article 326 Criminal Code on false declarations, I declare on my own liability the following: (i) today, the date of authentication of this Agreement, the Sellers have the full capacity to empower me, my power of attorney has not been revoked and has not been terminated for any reason provided by the law, (ii) I have the full capacity to sign this Agreement in the name and on behalf of the Sellers and to receive the Purchase Price defined above in their name and on their behalf; and (iii) during the period between the receipt of my empowerment and the signing of this Agreement, the Sellers have not concluded personally and netiher have I any other sale-purchase agreement over the Property with any natural or legal person and/or acts of disposition related to the Property/dismemberment of the rights

5.1.3. Subsemnata Chereches Viorica, în calitate de mandatar al Vânzătorilor, conform procurii speciale autentificate sub nr. 1041/2021 din 31.03.2021 de notar public D. Reichert din Germania, apostilată sub nr. 91aE – 428/2021 din 12.04.2021 de Konrad Bess, tradusă și legalizată sub nr. 454 din 20.04.2021 de notar public Rakoczi Ferencz Robert, cunoscând dispozițiile art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere următoarele: (i) azi, data autentificării prezentului Contract, mandanții Vânzători au toată capacitatea deplină de exercițiu pentru a mă mandata, procura mea nu a fost revocată și nu a încetat din nicio cauză prevăzută de lege, (ii) am toată capacitatea deplină de exercițiu pentru a încheia prezenutl Contract în numele și pe seama Vânzătorilor și de a încasa Prețul de Cumpărare definit mai sus în numele și pe seama acestora și (iii) pe toata perioada cuprinsă între momentul primirii mandatului meu și până în momentul semnării prezentului Contract Vânzătorii nu au încheiat personal și nici eu mandatar niciun alt contract de vânzare privind Proprietatea cu nicio persoană fizică sau juridică și/sau acte de dispoziție cu privire la



of property over Property etc.

Proprietate/dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra Proprietății etc.

5.1.4. We, the Sellers, through our proxy, hereby state that the purchase price of the sale-purchase agreement authenticated under no. 1575 dated 30.05.2014 by Notary Public Dragos Nogdana Maria, whereby we have acquired the property located at 9 Piața Libertății Street, Baia Mare, Maramureș County, object of this Agreement was fully paid. This statement shall be without prejudice to Sellers' obligation to warrant for eviction undertook by the Sellers as per this Agreement and under the legal provisions in force.

5.1.4. Subsemnații Vânzători prin mandatar, declarăm că prețul din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1575 din 30.05.2014 de Notar Public Dragos Bogdana Maria, prin care am dobândit imobilul situat în Loc. Baia Mare, str. Piața Libertății nr. 9, jud. Maramureș, obiect al prezentului Contract a fost achitat în întregime. Prezenta declaratie nu va aduce atingere obligatiei de garantare pentru evictiune asumata de Vânzători conform prevederilor prezentului Contract si prevederilor legale in vigoare.

5.1.5. The Buyer acquires the Property based on Sellers' representations and warranties under **Annex 2** (*Representations and Warranties of the Sellers*) of the Agreement. In case that any of the Sellers' representations and warranties prove to be false or incorrect following execution of the Agreement, the Sellers shall be obliged to, and it shall immediately and fully compensate the Buyer for any damage incurred by the latter, deriving from or in connection with the representations and/or warranties hereunder that became false or incorect, all as an extension of seller's guarantee for eviction and defects under the applicable law. In such cases, the provisions of the Civil Code regarding decrease of the Purchase Price in case of

5.1.3. Cumpărătorul cumpără Proprietatea în baza și luând în considerare declarațiile și garanțiile Vânzătorilor conform **Anexei 2** (*Declarațiile și Garanțiile Vânzătorilor*) a prezentului Contract. În cazul în care oricare dintre aceste declarații și garanții ale Vânzătorilor se dovedește a fi falsă sau incorectă după semnarea Contractului, Vânzătorii vor fi responsabili și vor despăgubi imediat și integral Cumpărătorul pentru orice prejudiciu suferit de acesta, care rezultă din sau este în legătură cu oricare declarații și garanții care se dovedesc a fi false sau incorecte, toate acestea ca o extindere a garanției pentru evicțiune și vicii a vânzătorului conform legii aplicabile. În aceste cazuri, prevederile Codului Civil cu privire la reducerea

ARHIVA NR. 1 PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

36

eviction and defects and the provisions of the Civil Code regarding termination of the Agreement in case of eviction and defects, shall be fully applicable.

Pretului de Cumparare în caz de evicţiune sau vicii, precum şi cele cu privire la încetarea Contractului în caz de evictiune şi vicii vor fi pe deplin aplicabile.

5.2. ***Representations and warranties of the Buyer.*** The Buyer's representations and warranties are included under **Annex 3** (*Representations and Warranties of the Buyer*) hereto attached.

5.2. ***Declaraţiile şi Garanţiile Cumpărătorului.*** Declaraţiile şi garanţiile Cumpărătorului sunt incluse în **Anexa 3** (*Declaraţiile şi Garanţiile Cumpărătorului*) la prezentul.

5.3. The Parties declare that they have been informed of the obligations provided by Article 5 of Law no. 422/2001 republished regarding the protection of historical monuments.

5.3. Părţile declară că ni s-au adus la cunoştiinţă obligaţiile prevăzute de art. 5 din Legea nr. 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice.

6. CONFIDENŢIALITATE

6. CONFIDENTIALITATE

6.1. For the purpose of this Clause, "Confidential Information" means this Agreement and all information received or obtained in connection with this Agreement (or any agreement entered into pursuant to this Agreement).

6.1. În contextul prezentei Clauze, „Informaţii Confidenţiale" înseamnă prezentul Contract şi toate informaţiile primite sau obţinute în legătură cu acest Contract (sau orice acord încheiat în baza prezentului Contract).

6.2. The Parties undertake that, following the entering into this Agreement, they will not disclose to any person or use any Confidential Information they have or acquire.

6.2. Părţile se angajează că, după încheierea prezentului Contract, nu vor divulga niciunei persoane şi nu vor utiliza nicio Informaţie Confidenţială pe care o deţin sau o obţin.

6.3. Clause 6.2 hereinabove shall not apply if and to the extent that the Confidential Information is required to be disclosed by law, court decision or applicable

6.3. Clauza 6.2 de mai sus nu se aplică dacă şi în măsura în care legea, o hotărâre judecătorească sau orice reglementare aplicabilă (inclusiv orice reglementare

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA
NR. 1
TRIBUNALUL SATU

regulation (including any applicable regulation or requirement of relevant stock exchange) and (to the extent reasonably possible) in those circumstances, only after prior consultation with the other Party or to the extent necessary in connection with any future sale of the Property.

sau cerință aplicabilă a bursei de valori relevante) impune divulgarea Informațiilor Confidențiale, și în aceste situații (în măsura în care este rezonabil posibil) doar după consultări prealabile cu cealaltă Parte, sau dacă este necesar în legătură cu vânzarea ulterioară a Proprietății.

7. MISCELLANEOUS

7. DIVERSE

7.1. **Notifications**. Any notice, request or any other communication under this Agreement to either Party shall be made in writing to the address of the Parties as mentioned in the preamble of this Agreement.

7.1. **Notificări**. Orice notificare, cerere sau orice altă comunicare efectuată pe baza acestui Contract către oricare dintre Părți va fi făcută în scris și va fi adresată către Părți la adreselemenționate în preambulul acestui Contract.

7.2. By signing the Agreement, the Parties confirm that it fully reflects the will of the Parties as regards its object, that it replaces any and all the agreements, pre-contractual documents or negotiations that took place between the Parties before the Signing Date hereof with respect to the object of this Agreement, and that there are no secondary elements related to the understanding of the Parties that haven't been reflected in the Agreement.

7.2. Prin semnarea Contractului, Părțile confirmă faptul că aceasta reflectă în mod deplin întreaga voință a acestora cu privire la obiectul Contractului, înlocuiește oricare și toate înțelegerile, documentele pre-contractuale sau negocierile care au avut loc între Părți înainte de Data Semnării cu privire la obiectul Contractului, precum și faptul că nu există niciun fel de elemente secundare legate de Contract și înțelegerea dintre Părți care să nu fi fost reflectate în Contract.

7.3. The Parties confirm that this Agreement has been negotiated. Each of the Parties hereby expressly consent to each and every Clause of this Agreement including clauses which, if would not be subject to

7.3. Părțile confirmă faptul că prezentul Contract a fost negociat. Fiecare Parte acceptă în mod expres fiecare Clauză a prezentului Contract, inclusiv clauzele care, dacă nu ar fi fost [illegible]

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIV
NR.

negotiation, would otherwise be qualified as standard clauses under the provisions of Article 1.202 of the Civil Code.

negocieri, ar fi fost clasificate drept clauze standard conform prevederilor art. 1.202 din Codul Civil.

7.4. The Parties freely agree to execute the Agreement with the intention of being bound by same pursuant to the provisions of the entire Agreement and sign such Agreement with the free intention to acquire all rights and obligations provided therein, and that it deems fair.

7.4. Părțile își exprimă în mod liber acordul de a contracta, cu intenția de a fi obligate conform prevederilor Contractului în integralitatea sa, și semnează Contractul cu intenția pe deplin liberă de a dobândi toate drepturile și obligațiile prevăzute în aceasta, pe care le consideră echitabile.

7.5. The failure to exercise or late exercising of any right under this Agreement or under the documents mentioned herein by either Party shall not operate as a waiver thereof.

7.5. Neexercitarea sau exercitarea cu întârziere de către oricare dintre Părți a oricărui drept conform prezentului Contract sau conform documentelor menționate în prezentul Contract nu vor opera ca o renunțare la acest drept.

7.6. If any provision hereof is or becomes illegal, invalid or inapplicable, the legality, validity and applicability of the other Clauses hereof shall not be affected. In such cases, the Parties shall make all reasonable efforts to perform the acts and/or changes required to produce the same legal and/or economic effect as the one considered by the Parties upon the execution of this Agreement.

7.6. În cazul în care oricare dintre prevederile Contractului este sau devine ilegală, nevalabilă sau neaplicabilă, caracterul legal, valabilitatea și aplicabilitatea celorlalte Clauze din Contract nu vor fi afectate. În astfel de cazuri, Părțile vor depune toate eforturile rezonabile pentru a îndeplini actele și/sau modificările necesare pentru a produce același efect juridic și/sau economic ca cel avut în vedere de Părți la încheierea prezentului Contract.

7.7. This Agreement and the related documents thereto were prepared in both Romanian and English languages. In

7.7. Prezentul Contract și celelalte documente care aparțin de acesta au fost redactate în limbile română și engleză. În

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVĂ NR.

case of discrepancies, the Romanian version shall prevail.

cazul unor discrepanţe, varianta în limba română va prevala.

7.8. We, the Parties, acknowledging the provisions on forged statements of Article 326 of the Criminal Code, represent on our own responsibility the following:

- the Sellers will complete their obligation under Article 1.686 paragraph 2 of the Civil Code, of handing over the titles and documentation regarding the ownership right over the Property, as per clause 2.4 above;
- we have the capacity to sell and, respectively, to buy the Property, with no incapacity in this respect, considering the incapacities stated by the provisions of Articles 1654 and 1655 of the Romanian Civil code;
- we acknowledged the provisions of Law no. 70/2015 to strengthen financial discipline on payment collection and cash payment operations;
- prior to the signing of the present Agreement, we personally read the contents thereof and we became aware of all the documents underlying the authentication of this Agreement and took into consideration the fact that all its Clauses correspond to the real, legal and factual situation known and established by us and represent our real will, we request its authentication by expressing our consent therefore, which has not been altered, nor constrained,

7.8. Noi, Părţile, cunoscând dispoziţiile art. 326 din Codul penal privind falsul în declaraţii, pe proprie răspundere, declarăm următoarele:

- Vânzătorii îşi vor îndeplini obligaţia prevăzută de dispoziţiile art. 1.686 alin. 2 din Codul civil, de a preda titlurile şi documentele privitoare la dreptul de proprietate asupra Proprietăţii, în conformitate cu prevederile clauzei 2.4 de mai sus;
- avem capacitatea de a vinde şi respectiv de a cumpăra Proprietatea, neexistând nicio incapacitate în acest sens, incapacităţi prevăzute de dispoziţiile art. 1654 şi ale art. 1655 din Codul Civil;
- am luat la cunoştinţă despre prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar;
- înainte de semnarea prezentului Contract, noi am citit personal cuprinsul acestuia şi am luat cunoştinţă de toate documentele care au stat la baza autentificării prezentului Contract şi constatând că toate Clauzele acestuia corespund situţiei reale, juridice şi de fapt cunoscute şi stabilite de către noi şi reprezintă voinţa noastră reală, solicităm autentificarea acestuia, prin exprimarea consimţământului nostru, a fost influenţat sau constrâns, motiv

reason why we have signed the only true copy of this Agreement;

- we acknowledged the provisions of Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (General Regulation for data protection – GDPR) and of the Law of Notaries Public and Notary Activity no. 36/1995, republished, and we, the Parties, agree with the processing of these data, for drafting the notarial act and with the provision of the information regarding the personal data and the content of the notarial act, to the legal authorities, at their request.

pentru care am semnat unicul exemplar original al acestui Contract;

- am luat cunoştinţă de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor – GDPR) şi ale Legii notarilor publici şi activităţii notariale nr. 36/1995 republicată, noi, Părţile, fiind de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial şi cu furnizarea informaţiilor referitoare la datele personale şi la conţinutul actului notarial, către autorităţile abilitate de lege, la cererea acestora.

8. LITIGATIONS. GOVERNING LAW

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with Romanian law. Any dispute, controversy or claim arising from or in relation to this Agreement or the breach, termination or nullity thereof, which is not settled amicably by the Parties, shall be submitted for settlement to the Romanian competent courts of law.

8. LITIGII. LEGE APLICABILĂ

Acest Contract va fi guvernat şi interpretat în conformitate cu legea română. Orice dispută, controversă sau pretenţie care ia naştere din sau în legătură cu prezentul Contract sau încălcarea, terminarea sau nulitatea acestuia, dacă nu este soluţionată amiabil de către Părţi, va fi înaintată spre soluţionare instanţelor judecătoreşti române competente.

9. ANNEXES

This Agreement includes the following Annexes, which are deemed to be part of this Agreement:

9. ANEXE

Acest Contract include următoarele Anexe, care fac parte integrantă a prezentului Contract:

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA
NR. 1

Annex 1 – Land Book Excerpt for authentication	Anexa 1 – Extras de Carte Funciară pentru autentificare
Annex 2 – Representations and Warranties of the Sellers;	Anexa 2 – Declarațiile și garanțiile Vânzătorilor;
Annex 3 – Representations and Warranties of the Buyer.	Anexa 3 – Declarațiile și garanțiile Cumpărătorului.

This Agreement was concluded in one original counterpart and 6 (six) duplicates, of which the original and 1 duplicate for the notary public's archive, 1 duplicate for the Land Book Office, 2 duplicates for the Sellers (one for each sellers) and 2 duplicates for the Buyer.

Acest Contract a fost încheiat într-un exemplar original si 6 (șase) duplicate, dintre care originalul și 1 duplicat au rămas în arhiva notarului, 1 duplicat pentru Biroul de Carte Funciară, 2 duplicate pentru Vânzători (unul pentru fiecare vânzător) și 2 duplicate pentru Cumpărător.

SELLERS/VÂNZĂTORI

IEDERAN ROBERT MARTIN *și* IEDERAN EUGENIA GEORGETA

represented by special proxy/reprezentați prin împuternicit special

Chereches Viorica

S.S.

BUYER/CUMPĂRĂTOR

MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

legally represented by proxy/ reprezentat legal prin împuternicit

DR. Besznyák Gábor

S.S.

ANNEX 1/ANEXA 1

LAND BOOK EXCERPT FOR AUTHENTICATION/EXTRASEDE CARTE FUNCIARĂ PENTRU AUTENTIFICARE

REGISTRULUI COMERȚ
ARHIVA
NR. 1

CF

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

ANCPI

Nr. cerere 24344
Ziua 14
Luna 04
Anul 2021
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 105918 Baia Mare

Anexa la actul autentic Nr.
Notar Public Rakoczi Ferencz Robert

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
24344 / 14.04.2021	Rakoczi Ferencz Robert	27.04.2021 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13
TEREN Intravilan Nr. topografic:818/2-Baia Mare

Adresa: Loc. Baia Mare, Str Piața Libertății, Nr. 9, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	105918	1.198	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	105918-C1	Loc. Baia Mare, Str Piața Libertății, Nr. 9, Jud. Maramures	S. construită la sol:577 mp; casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24756 / 02/06/2014	
Act Notarial nr. Contract de vanzare - cumparare autentificat sub nr 1575, din 30/05/2014 emis de Notar Public Dragos Bogdana Maria:	
B4 intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) **IEDERAN ROBERT MARTIN**, casatorit cu 2) **IEDERAN EUGENIA GEORGETA**, bun comun	
OBSERVATII: vezi B 5 - C 1	

C. Partea III. SARCINI .

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

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL

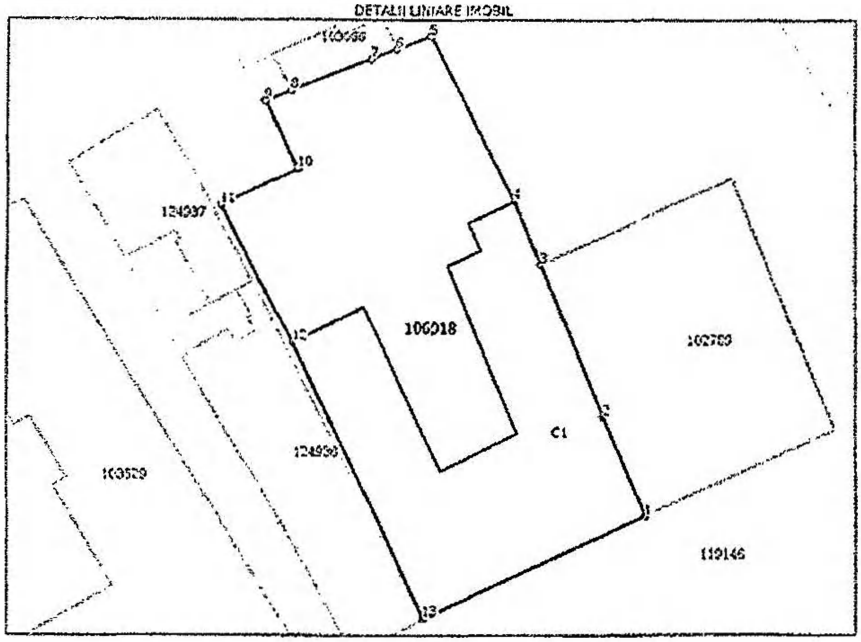
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106918	1.198	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.198	-	-	818/2-Baia Mare	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106918-C1	construcții de locuințe	577	Cu acte	S. construita la sol:577 mp; casa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.336
2	3	15.659
3	4	6.564
4	5	17.819

Detalii privind eliberarea acestui document la adresa www.ancpi.ro Generat cu versiunea 3.1

ARHIVA NR. 1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
5	6	3.551
6	7	2.612
7	8	8.322
8	9	2.566
9	10	7.179
10	11	8.065
11	12	14.732
12	13	29.307
13	1	23.457

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 3 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/04/2021, 08:43

REGISTRUL COMERȚ
ARHIVA
NR. 1
PE LANGA TRIBUNALUL SATU MA

ANNEX 2/ANEXA 2

REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE SELLERS/ DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE VÂNZĂTORILOR

The Sellers hereby represent and warrant to the Buyer as follows:	Vânzătorii declară și garantează pe Cumpărător, după cum urmează:
1. *Authorization. No Violation. Approvals*	1. *Autorizație. Nicio încălcare. Aprobări*
(a) The Sellers have the full legal authority and capacity to enter into this Agreement and to perform the obligations provided under this Agreement and in compliance with the provisions thereof;	(a) Vânzătorii dețin întreaga autoritate și capacitate legală pentru a încheia prezentul Contract și pentru a îndeplini obligațiile prevăzute în prezentul Contract, cu respectarea prevederilor acestuia;
2. *Valid and unencumbered title over the Property*	2. *Titlu valabil și neafectat de Sarcini asupra Proprietății*
(a) Sellers hold validly and in good faith the ownership right over the Property. The ownership right over the Property is held based on deeds described in detail under Clause 2.3 of the Agreement. The ownership title referred hereinabove as well as the prior ownership titles concerning the Property have been validly issued according to any and all applicable piece of legislation, the entire documentation for the issuance thereof has been legally drafted and there is no potential nullity that could affect such ownership titles. The Title Document (as well as the other documents related to the Property) delivered by the Sellers are true, complete and accurate in all respects and all information provided by the Sellers in	(a) Vânzătorii dețin în mod valabil și cu bună-credință dreptul de proprietate asupra Proprietății. Dreptul de proprietate este deținut conform documentelor descrise în detaliu în cuprinsul Clauzei 2.3 ale Contractului. Titlul de proprietate mai sus menționat precum și titlurile de proprietate anterioare cu privire la Proprietate au fost emise în mod valabil conform prevederilor legale aplicabile, toata documentația pentru emiterea acestora a fost redactată în mod legal și nu există nicio eventuala nulitate care ar putea afecta titlurile de proprietate. Documentul de Proprietate (precum și celelalte documente cu privire la Proprietate) puse la dispoziție de

OFICIUL REGISTRULUI COMER... ARHIVA NR. 1 DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MA...

connection with the Title Document is, was, when given, and remains, true, correct and accurate in all respects and there are no material documents or information related to the ownership over the Property which were withheld or altered in their materiality by the Sellers;

Vânzători sunt corecte, complete şi precise în toate privinţele şi informaţiile prezentate de Vânzători in legatura cu Documentul de Proprietate este, a fost la data transmiterii lor şi va rămâne, adevărat, complet şi precis în toate privinţele şi nu există documente sau informaţii cu privire la Proprietatea care să nu fi fost transmise sau care să fi fost modificate în materialitatea lor de către Vânzători;

(b) the possession by the Sellers of the Property has been peaceful and undisturbed. The Sellers have exercised their possession over Property continuously and uninterruptedly, as rightful owner, from the date of its acquisition and until Signing Date;

(a) Posesia Vânzătorilor asupra Proprietăţii a fost liniştită şi netulburată. Vânzătorii au exercitat posesia asupra Proprietăţii continuu şi neîntrerupt, ca proprietari de drept, de la data achiziţiei acesteia şi până la Data Semnării;

(c) the Property is free and clear of any Encumbrances;

(b) Proprietatea este liberă de orice Sarcini;

(d) there is no overlapping on the cadastral plans existing in the database of the Cadastral and Real Estate Publicity Office between the Property and the adjoining land plots and buildings. For the avoidance of any doubt, in case there is an overlapping on the cadastral plans between the Property and the adjoining land plots and/or buildings, the Sellers shall compensate the Buyer for eviction and hidden defects, as per the applicable law;

(c) nu există suprapunere în plan cadastral, în baza de date a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară între Proprietate şi terenurile şi clădirile vecine. Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul în care există vreo suprapunere cadastrală a Proprietăţii cu terenuri şi/sau clădiri invecinate, Vânzătorii se angajează să despăgubească Cumpărătorul pentru evicţiune şi vicii ascunse, conform legislaţiei în vigoare;

(e) the Building was not subject to any

(d) Clădirea nu a făcut obiectul unor lucrări

unauthorised works since its acquisition by the Sellers and until Signing Date;

de construire neautorizate de la data achiziției sale de către Vânzători și până la Data Semnării;

(f) the Property is not affected by any obligation in relation to public access roads, streets or any other types of public works, irrespective of their nature and which may result in the following, including, without limitation (i) decrease of Property's area or (ii) establishment of any liens or easements on any part of the Property or (iii) transforming the Property or any part thereof by making it unusable according to the purpose envisaged by the Buyer. For the avoidance of any doubt, in case the Property or any part thereof is affected by any obligation provided in this Clause above, the Sellers shall compensate the Buyer for eviction and for hidden flaws, as per the applicable law;

(e) Proprietatea nu este afectată de nicio obligație privind accesul la drumul public sau alte tipuri de lucrări publice, indiferent de natura lor, care pot determina, inclusiv, dar fără a se limita la: (i) reducerea suprafeței Proprietății sau (ii) constituirea de sarcini sau servituți asupra oricărei părți a Proprietății sau (iii) transformarea Proprietății sau a oricărei părți a acesteia, făcând-o improprie pentru scopul urmărit de Cumpărător. Pentru a evita orice neînțelegere, în cazul în care Proprietatea sau orice parte a acesteia este afectată de o obligație dintre cele menționate mai sus în prezenta Clauză, Vânzătorii se angajează să despăgubească Cumpărătorul pentru evicțiune și pentru vicii ascunse, conform legislației în vigoare;

(g) Sellers do not position themselves in any situation, of legal nature or otherwise, which may prevent it from disposing of, including selling, the Property;

(f) Vânzătorii nu se află în nicio situație, legală sau de altă natură, care i-ar putea împiedica să dispună de Proprietate, inclusiv să vândă Proprietatea;

(h) the Property is in the civil circuit and it is not the object of any expropriation procedure and the Property has not been contributed, in full or in part, to the share capital of any company;

(g) Proprietatea este în circuitul civil și nu face obiectul unei proceduri de expropriere și nu a fost adusă ca aport, în tot sau în parte, la capitalul social al vreunei societăți;

(i) Sellers were not informed of any

(h) Vânzătorilor nu le-au fost comunicate

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI 25
ARHIVA NR. 1

complaints or legal, judicial or administrative proceedings concerning the Property and are not aware of any claims in this respect concerning the Property, which would obstruct, prevent or limit in any way the execution of this Agreement in accordance with the terms hereof;

plângeri sau proceduri judiciare ori administrative, care se referă la Proprietate şi nici nu au cunoştinţă de existenţa vreunor plângeri în acest sens, referitoare la Proprietate, care obstrucţionează, împiedică sau limitează în orice fel încheierea acestui Contract în conformitate cu termenii acestuia;

(j) the Property is not and has not made the object of any restitution notice and of any restitution claim or dispute whatsoever and there is no claim, enforcement or any other legal or administrative procedure initiated in relation to the right of ownership, possession and/or use of the Property, including, but not limited to, the claims filed under Law No. 10/2001, Law no. 112/1995, Law no. 247/20015, Law No. 18/1991, Law no. 165/2013;

(i) Proprietatea nu face şi nu a făcut obiectul niciunei notificări de restituire şi niciunei cereri de restituire sau litigiu de orice fel şi nu există nicio pretenţie, revendicare, executare sau orice altă procedură judiciară sau administrativă iniţiată în legătură cu dreptul de proprietate, posesia şi/sau dreptul de folosinţă asupra Proprietăţii, incluzând, dar fără a se limita la, acţiunile iniţiate în baza prevederilor Legii nr. 10/2001, Legii nr. 112/1995, Legii nr. 247/2005, Legii nr. 18/1991, Legii nr. 165/2013;

(k) during the time of ownership over the Property, the Sellers have not allowed any encroachments on the Property, by any adjoining landowners or any other third parties, nor have the Sellers encroached upon any property of adjoining landowners;

(j) Pe durata deţinerii titlului de proprietate asupra Proprietăţii, Vânzătorii nu au permis nicio uzurpare a Proprietăţii de către proprietarii terenurilor adiacente şi nici de către alţi terţi, Vânzătorii neuzurpând, la rândul lor, nicio proprietate adiacentă;

(l) Any and all proceedings for waiving the legal preemption right by the authorities (under Law no. 422/2001), was legally and validly fulfilled, and, except for the legal preemption right under Law no. 422/2001, there is no other person or

(k) Oricare şi toate procedurile de renunţare la dreptul legal de preempţiune al autorităţilor (în baza Legii nr. 422/2001) au fost îndeplinite în mod valabil şi, cu excepţia dreptului de preemţiune legală în baza Legii nr.

ARHIVA NR. 1 ... PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

entity holding any right of preemption or preference to the purchase of the Property;

422/2001, nicio terță persoană sau entitate nu deține vreun drept de preempțiune sau de preferință la achiziționarea Proprietății;

(m) all taxes and duties whatsoever on the Property have been paid for the current year, as it results from the fiscal certificate indicated in the Agreement above;

(l) toate impozitele și taxele de orice fel cu privire la Proprietate au fost achitate pentru anul în curs, astfel cum rezultă din certificatul fiscal menționat mai sus în cuprinsul Contractului;

(n) The Sellers obtained and made available to the Buyer in original the energy performance certificate no. Ua01768 dated 20.12.2013 issued by energetic auditor Toth Gheorghe, under which the Building was classified as energy class „B". The Sellers declare and warrant that this certificate is valid today, the Signing Date, and that no major renovation works have been carried out that modify the energy consumption of the Building from the issuance date of the certificate until the Signing Date.

(m) Vânzătorii au obținut și au pus la dispoziția Cumpărătorului originalul certificatului de performanță energetică nr. Ua01768 din 20.12.2013 emis de auditorul energetic Toth Gheorghe, conform căruia Clădirea este clasificată în clasa energetică „B"; Vânzătorii declară și garantează că acest certificat este valabil astăzi, Data Semnării, și că nu au fost efectuate lucrări de renovare majoră care modifică consumurile energetice ale Clădirii de la data emiterii certificatului până la Data Semnării.

3. *Status of the Property*

3. *Starea Proprietății*

(a) the Property is not subject to archaeological limitations which may be of prejudice to the full and exclusive ownership and the free enjoyment of the Property, the *ius eadificandi* on the Land and the ability to dispose of the Property. For the avoidance of any doubt, in case the Property or any part thereof is object of an archaeological restriction, the Sellers undertake to compensate the Buyer for

(a) Proprietatea nu face obiectul unor limitări arheologice care ar putea afecta dreptul de proprietate exclusiv și folosința liberă a Proprietății, dreptul de edificare pe Teren și dreptul de a dispune de Proprietate. Pentru a evita orice neînțelegere, în cazul în care Proprietatea sau orice parte a acesteia este obiectul unei restricții arheologice, Vânzătorii se angajează să

REGISTRULUI COMERȚ 27
ARHIVA
NR. 1

eviction and hidden flaws, as per the Agreement and the applicable law;

despăgubească Cumpărătorul pentru evicțiune și pentru vicii ascunse, conform Contractului și legislației în vigoare;

(b) the Property is located *intra muros* of the City of Baia Mare and has direct and free of charge access to the public roads;

(b) Proprietatea se află în zona intravilană a localității Baia Mare și dispune de acces direct și gratuit la drumuri publice;

(c) The Property is not affected by any dangerous materials, by contaminating or polluting agents, toxic substances or waste (whether patent or concealed) and there are no contamination matters in connection with the Property. There are no infringements of any applicable environmental laws and regulations in connection with the Property and there is no need to obtain any environmental authorization/permit in order to stop the activity performed by either one and all of the Sellers, the previous owners of the Property, and/or by any other occupant of the Property. In case the Property or any part thereof is affected by dangerous materials, contaminating or polluting agents, toxic substances or waste (whether patent or concealed) as mentioned hereinabove, or in case there exists any breach of any law, regulation or norms on the environmental protection, the Sellers undertake to compensate the Buyer for hidden flaws, as per the applicable law;

(c) Proprietatea nu este afectată de niciun material periculos, de agenți poluanți sau contaminatori, substanțe toxice sau gunoi (evident sau ascuns) și nu există nicio problemă de contaminare cu privire la Proprietate. Nu există încălcări ale prevederilor legale în materie de mediu în legătură cu Proprietatea și nu este necesară nicio autorizație/aviz de mediu pentru încetarea activității desfășurate de Vânzători și/sau oricare dintre proprietarii anteriori și/sau orice alt ocupant al Proprietății. În cazul în care Proprietatea sau orice parte a acesteia este afectată de substanțe periculoase, agenți contaminanți sau poluanți, substanțe toxice sau deșeuri (vizibile sau ascunse), menționate în prezenta Clauză, sau dacă există vreo încălcare a oricărei legi, reglementări sau norme privind protecția mediului legată de Proprietate, Vânzătorii se angajează să despăgubească Cumparatorul pentru vicii ascunse, conform legislației în vigoare;

REGISTRUL COMERTULUI ARHIVA NR. 1 PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

(d) there are no gas, water, sewerage pipelines, electricity lines or telephone/internet lines on the Property or other legal easement or similar rights in favour of any third parties (including utility providers and authorities) with respect to the Property, and there are no underground elements of any nature whatsoever affecting the Property, except for the existing utilities;

(d) nu există rețele de gaz, apă, canalizare sau telefonie/internet pe Proprietate sau alt drept de servitute sau alte drepturi similare în favoarea unor terțe persoane (inclusiv furnizori de utilități și autorități) cu privire la Proprietate, și nu există niciun element subteran de natură a afecta Proprietatea, cu excepția utilităților existente;

(e) the Property is identified, located and bordered as described in the cadastral documentation delivered to the Buyer on the Signing Date;

(e) Proprietatea este identificată, situată și încadrată așa cum este descris în documentația cadastrală predată Cumpărătorului la Data Semnării;

(f) the Sellers have not received any notification from any public authority that it is in violation of the applicable health, sanitation, fire, environmental, safety, zoning, building or other laws, ordinances or regulations in respect of any part of the Property and no such violation exists that may further on affect the free enjoyment of the Property by the Buyer, the *ius eadificandi* on the Land and the ability to dispose of the Property;

(f) Vânzătorii nu au primit nicio notificare de la orice autoritate competentă că au încălcat prevederile legale aplicabile în materie de sănătate, salubritate, protecție la foc, mediu, securitate, urbanism, construcții sau alte prevederi legale, ordonanțe sau regulamente cu privire la orice parte a Proprietății și nu există nicio astfel de încălcare care ar putea afecta folosința liberă a Proprietății de către Cumpărător, dreptul de construire pe Teren si dreptul de a dispune de Proprietate;

(g) The Sellers are not aware and have no knowledge of any additional facts or matters the omission of which makes or could make any such representations and warranties misleading or which would or might reasonably be expected to affect the decision of the Buyer to enter into this

(g) Vânzătorii nu dețin nicio informație și nu au cunoștință de niciun fapt suplimentar sau situație, a căror omisiune face sau ar face oricare dintre prezentele declarații și garanții înșelătoare sau care ar face sau ar fi în mod rezonabil de așteptat să afecteze

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚ
ARHIVA
NR 1

Agreement.

decizia Cumparatorului de a încheia acest Contract.

4. *With respect to the debts to the utilities providers*

4. *Cu privire la sumele datorate furnizorilor de utilităţi*

(a) The Sellers hereby represent and warrant that no debts to utilities providers for the Property are due on the Signing Date hereof; in the event after the Signing Date it is find out that there are outstanding debts regarding the utilities, the Seller undertakes to pay such within 5 (five) days as of Buyer's notice. If the Seller does not pay such within the mentioned term, the Buyer will pay such on its behalf, and the Seller shall reimburse to the Buyer the costs paid within 5 (five) Business Days as of Buyer's under the sanction of applying delay penalties of 0.5% per day late.

(a) Vânzătorii declară şi garantează că nu există debite restante către furnizori de utilităţi ai Proprietăţii, la Data Semnării; în cazul în care se adevereşte după Data Semnării că există debite restate cu privire la utilităţi, Vânzătorul se obligă să le plătească în termen de 5 (cinci) zile de la notificarea Cumpărătorului. În cazul în care Vânzătorul nu le va plăti în termenul menţionat, Cumpărătorul le va plăti în numele său, urmând ca Vânzătorul să ramburseze Cumpărătorului costurile plătite în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la notificarea Cumpărătorului sub sancţiunea plăţii de penalităţi de 0,5% pe zi de întârziere.

REGISTRULUI COMERTU
ARHIVA
NR. 1
LÂNGA TRIBUNALUL SATU MA

ANNEX 3/ANEXA 3

REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE BUYER/ DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE CUMPĂRĂTORULUI

The Buyer hereby represents and warrants to the Sellers as follows:

(a) it is entitled and took all necessary measures and it has obtained all required authorizations to sign and execute this Agreement and to exercise its rights and fulfill its obligations hereunder;

(b) the execution and performance of this Agreement does not infringe and does not conflict with its by-laws or its constitutive act, and does not lead to any infringement by the Buyer of its obligations.

Cumpărătorul declară și garantează pe Vânzători, după cum urmează:

(a) este îndreptățit și a luat toate măsurile necesare și a obținut autorizațiile necesare pentru a semna prezentul Contract și pentru a exercita drepturile și a îndeplini obligațiile din acesta;

(b) încheierea și aducerea la îndeplinire a prezentului Contract nu încalcă și nu intră în contradicție cu statutul sau actul său constitutiv și nu conduce la nicio încalcare de către Cumpărător a obligațiilor sale.

...ICIUL REGISTRULUI COMERȚ...
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MA...

Uniunea Naţională a Notarilor Publici din România	The National Union of Notaries Public in Romania
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ AUTHENTICUS	**NOTARY PROFESSIONAL COMPANY AUTHENTICUS**
Licenţa de funcţionare nr. 291/4010/03.10.2018	**Operating license no. 291/4010/03.10.2018**
Sediul Baia Mare, Str. Culturii, nr.13/1, jud. Maramureş tel.0262 707177 fax. 0262 707188	**Baia Mare Headquarters, 13/1 Culturii Street, Maramureş County tel.0262 707177 fax. 0262 707188**
e-mail: spnauthenticus@yahoo.com	**e-mail: spnauthenticus@yahoo.com**
ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1741	**AUTHENTICATION RESOLUTION NO. 1741**
Anul 2021 luna APRILIE ziua 20	**Year 2021 month APRIL day 20**
În faţa mea, **RAKOCZI FERENCZ ROBERT**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: ----------	In front of me, notary public **RAKOCZI FERENCZ ROBERT**, at the office headquarters, presented themselves: ----------
1. **CHERECHEŞ VIORICA**, cetăţean român, identificat [redacted] eliberată la data [redacted] e către [redacted] valabilă până la data de [redacted] Cod Numeric Personal [redacted] cu domiciliul în [redacted] în calitate de împuternicit special, al vânzătorilor – **IEDERAN ROBERT-MARTIN**, cetăţean român, identificat cu CI seria [redacted] e către [redacted], Cod Numeric Personal [redacted] cu domiciliul în [redacted] Judeţul [redacted] şi **IEDERAN EUGENIA-GEORGETA**, cetăţean român, identificat cu CI	1. **CHERECHEŞ VIORICA**, Romanian citizen, identified with CI series [redacted] issued on [redacted] valid unti [redacted] Personal Numeric Code [redacted] domiciled in [redacted] s special proxy of the sellers **IEDERAN ROBERT MARTIN**, Romanian citizen, identified with ID series [redacted] Personal Numeric Code [redacted] omiciled in [redacted] and **IEDERAN EUGENIA GEORGETA**, Romanian citizen, identified with [redacted] issued on

REGISTRUL COMERT
ARHIVA
NR. 1
LANGA TRIBUNALUL

[redacted] eliberată la data de [redacted] Cod Numeric Personal [redacted] u domiciliul [redacted] în temeiul procurii speciale autentificate sub nr. 1041/2021 din 31.03.2021 de notar public D. Reichert din Germania, apostilată sub nr. 91aE – 428/2021 din 12.04.2021 de Konrad Bess, tradusă şi legalizată sub nr. 454 din 20.04.2021 de notar public Rakoczi Ferencz Robert şi ----------	[redacted] Personal Numeric Code [redacted] domiciled [redacted] apt. [redacted] the special power of attorney authenticated under no. 1041/2021 on 31.03.2021 by Notary Public D. Reichert from Germany, bearing apostille no. 91aE – 428/2021 on 12.04.2021 issued by Konrad Bess, translated and legalised under no. 454 on 20.04.2021 by notary public Rakoczi Ferencz Robert and ----------
2. **DR. Besznyak Gabor**, cetăţean maghiar, cunoscător al limbii engleze, domiciliat în [redacted], identifocat cu Carte de identitate nr. [redacted] asistat de traducător autorizat Pop Ionelia – Anişoara, CNP [redacted] cu aut. nr. 7694/2010 emisă de Ministerul Justiţiei, **în calitate de împuternicit al cumpărătoarei MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**, o societate pe acţiuni de tip închis de naţionalitate maghiară, având sediul social în Budapesta, Piaţa Szabadsag nr. 7, etaj 10, CP 1054, Ungaria, având cod fiscal comuniatr HU 12251076 (cod fiscal national 12251076-2-41), înregistrată în Registrul Comertului sub nr. 01-10-043414 în data de 27.01.1998, înregistrată în România în scop de TVA sub nr. RO 41378136, în temeiul procurii speciale autentificate sub nr. 11012/K/271/2021/2. din 30.03.2021 de notar public Dr. Bodzasi Balazs din Budapesta, Ungaria, tradusă şi legalizată sub nr. 379 din 31.03.2021 de notar public Rakoczi Ferencz Robert din Baia Mare - ---------- ----------	2. **DR. Besznyák Gábor**, Hungarian Citizen, English speaker, domiciled in [redacted] identified by [redacted] issued [redacted] assisted by authorized translator Ionelia – Anişoara, Personal Numeric Code [redacted] having authorization no. 7694/2010 issued by the Ministry of Justice, as proxy of the buyer **MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**, a Hungarian closed joint-stock company, seated in Budapest - 1054, 7 Szabadsag Square, 10th floor, Hungary, with Communitary Fiscal Code HU 12251076 (internal fiscal code 12251076-2-41), registered with the Trade Registry under no. 01-10-043414 on 27.01.1998, registered in Romania for VAT purpose under no. RO 41378136, under the special power of attorney authenticated under no. 11012/K/271/2021/2. on 30.03.2021 by notary public Dr. Bodzasi Balazs from Budapest, Hungary, translated and legalised under no. 379 on 31.03.2021 by notary public Rakoczi Ferencz Robert from Baia Mare ---------- ----------

OFICIUL REGISTRULUI COMERTU
ARHIVA
NR. 1
TRIBUNALUL SATU

3. care dupa ce au citit actul au declarat că au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar, precum şi cele 3 (trei) anexe.----------	3. Who, subsequent to reading the deed, declared that they understood the content, that the provisions under the deed fully represented their will, consented to the authentication of this document and signed the only copy, as well as the 3 (three) annexes. ----------
În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.	Under article 12 letter b) of Law No. 36/1995 regarding public notaries and notarial activity, republished, with subsequent amendments, this document is stated as authentic.
S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 25.000 lei, cod 2.3.1 cu OP	ANCPI tax has been charged in the amount of RON 25.000, code 2.3.1 with PO
S-a încasat onorariul în sumă de 29.083,60 LEI , - cu OP S-a perceput Impozit de 3% în sumă de 136.500 lei, cu OP.	Notarial fees have been charged in the amount of RON 29.083,60, with PO It has been taxed 3% the amount of RON 136.500, with PO.
NOTAR PUBLIC **RAKOCZI FERENCZ ROBERT L.S.**	**NOTARY PUBLIC** **RAKOCZI FERENCZ ROBERT L.S.**
POP IONELIA – ANIŞOARA (traducător autorizat)	**POP IONELIA – ANIŞOARA** authorized
Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de **RAKOCZI FERENCZ ROBERT**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii. **NOTAR PUBLIC,** **RAKOCZI FERENCZ ROBERT L.S.**	The present duplicate has been drait up in 6 (six) counterparts by **RAKOCZI FERENCZ ROBERT**, Notary Public, today, date of authentication of the deed and has the same legal force as the original and shall constitute eforcement title. **NOTARY PUBLIC,** **RAKOCZI FERENCZ ROBERT L.S.**

POP IONELIA ANIŞOARA
traducător autorizat M.J.
engleză - italiană - franceză
Aut. nr. 7694/2017

POP IONELIA ANIŞOARA
traducător autorizat M.J.
engleză - italiană - franceză
Aut. nr. 7694/2017

ARHIVA NR. 1 34