IONCU ROXANA-ALEXANDRA Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA Date: 2021.10.21 12:56:25 +03'00

103

DUPLICATE

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

ENTERED INTO ON 20.04.2021

BY AND BETWEEN

GLOBAL EDUCATION CENTER S.R.L.

(AS SELLER)

AND

MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

(AS BUYER)

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

ÎNCHEIAT LA DATA DE 20.04.2021

DE CĂTRE ȘI ÎNTRE

GLOBAL EDUCATION CENTER S.R.L.

(ÎN CALITATE DE VÂNZĂTOR)

ȘI

MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

(ÎN CALITATE DE CUMPĂRĂTOR)

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGA TRIBUNA ARHIV NR

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

1. **GLOBAL EDUCATION CENTER S.R.L.**, a Romanian limited liability company having its registered offices at 26B Victor Babeş Street, Baia Mare, Maramureş County, registered with the Trade Registry under no. J24/76/2015, having sole identification code 34017198, represented by Zah Flavia Elena Valentina, Romanian citizen, identified with CI series MM no. 971142, issued on 21.01.2019, Personal Numeric Code 2820119205003, domiciled in Baia Mare, 7 Reconstrucţiei Street, Maramureş, based on the decision of the sole shareholder no. 25/17.03.2021, as seller (the "**Seller**");

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 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 in Hungary, 3300 Eger, Eperjesi Street 13, identified by ID no. 227951AE issued by Kekkh authority, valid until 10.03.2022, assisted by authorized translator Ionelia – Anişoara, Personal Numeric Code 2780918240045, having

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

1. **GLOBAL EDUCATION CENTER S.R.L.**, o societate cu răspundere limita de naţionalitate română, cu sediul social în Municipiul Baia Mare, Str. Victor Babeş, Nr. 26B, Judeţ Maramureş, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J24/76/2015, Cod Unic de Înregistrare 34017198, reprezentată de Zah Flavia Elena Valentina, cetăţean român, identificat cu CI seria MM nr. 971142, eliberată la data de 21.01.2019 de către SPCLEP Baia Mare, Cod Numeric Personal 2820119205003, cu domiciliul în Mun. Baia Mare, str. Reconstrucţiei nr. 7, jud. Maramureş în calitate de administrator, în temeiul deciziei asociatului unic nr. 25/17.03.2021, în calitate de vânzător („**Vânzători**");

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, 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 în 3300 Eger, Str. Eperjesi 13, Rep. Ungaria, identificat cu Carte de identitate nr. 227951AE, emisă de autorităţile Kekkh, valabilă până la data de 10.03.2022, asistat

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**"),

de traducător autorizat Pop Ionelia – Anișoara, CNP 2780918240045, cu aut. nr. 7694/2010 emisă de Ministerul Justiției, 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 și 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 „**Părțile**" și în mod individual „**Partea**".

WHEREAS:

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

A. The Seller is the sole, exclusive, registered, lawful and undisputed owner of the Properties;

A. Vânzătorul este proprietarul unic, exclusiv, tabular, legal și necontestat al Proprietăților;

B. The Properties are historical monuments, bearing evidence code LMI 2015: MM-II-m-B-04453, as evidenced (i) by letter no. 385/04.03.2021 issued by the Ministry of Culture, Maramureș Department of Culture, based on which the issuer waived its pre-emption right for acquisition of the Properties (granted under Law no. 422/2001), as well as by (ii) letter no. 38/26.03.2021 issued by Maramureș County Council and letter no. 79/2021 issued by Baia Mare Local Council, based on which the issuers waived, as well, their pre-emption right for acquisition of the Properties (granted under the same law mentioned above);

B. Proprietățile sunt monumente istorice, având codul de evidență LMI 2015: MM-II-m-B-04453, astfel cum rezultă din (i) adresa nr. 385/04.03.2021 a Ministerului Culturii – Direcția Județeană de Cultură Maramureș, potrivit căreia emitentul a renunțat la dreptul său de preempțiune la dobândirea Proprietăților (acordat lui potrivit Legii nr. 422/2001), precum și din (ii) adresa nr. 38/26.03.2021 a Consiliului Județean Maramureș și adresa nr. 79/2021 a Consiliului Local Baia Mare, potrivit cărora emitenții au renunțat, de asemenea, la dreptul lor de preempțiune la dobândirea Proprietăților (acordat acestora potrivit aceleiași legi menționate mai sus);

REGISTRUL COMERȚ
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE

C. All duties and levies related to the Properties were paid in full by the Seller, to date, as evidenced by the tax registration certificate no. 628 dated 07.04.2021 issued by Taxes Departement – Baia Mare Municipality;

B. Toate taxele şi impozitele aferente Proprietăţilor au fost achitate de Vânzător, la zi, integral, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 628 din data de 07.04.2021, eliberat de Direcţia Taxe şi Impozite, Municipiul Baia Mare;

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

C. Vânzătorul doreşte să vândă şi să transfere către Cumpărător, iar Cumpărătorul doreşte să achiziţioneze de la Vânzător, dreptul de proprietate asupra Proprietăţilor, 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

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 1**" means the building having a built-up area of 277 sq. m, a spread area of 502 sq. m.,

„**Clădire 1**" înseamnă construcţia având o suprafaţă construită la sol

among which 225 sq. m. for the basement and 277 sq. m. for the ground floor, height regime S+P, erected on Land 1, having as destination public catering space, commercial spaces, offices, located at 8 Piaţa Libertăţii, Baia Mare, Maramureş County, identified with cadastral number 124936-C1 and registered with Land Book no. 124936 of Baia Mare;

suprafaţă desfăşurată de 502 m.p., din care suprafaţa subsolului este de 255 m.p., iar suprafaţa parterului de 277 m.p., regim înălţime S+P, ridicată pe Terenul 1, având drept destinaţie spaţiu de alimentaţie publică, spaţii comerciale, birouri, situată în Loc. Baia Mare, Piaţa Libertăţii, Nr. 8, Jud. Maramureş, având număr cadastral 124936-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 124936 Baia Mare;

"**Building 2**" means the building having a built-up area of 141 sq. m, house B, P (ground floor), a spread area of 141 sq. m., erected on Land 2, located at 8 Piaţa Libertăţii, Baia Mare, Maramureş County identified with cadastral number 124937-C1 and registered with Land Book no. 124937 of Baia Mare;

„**Clădirea 2**" înseamnă construcţia având o suprafaţă construită la sol de 141 m.p., Casa corp B, P (parter), având o suprafaţă desfăşurată de 141 m.p., ridicată pe Terenul 2, situată în Loc. Baia Mare, Piaţa Libertăţii, Nr. 8, Jud. Maramureş, având număr cadastral 124937-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 124937 Baia Mare;

"**Buildings**" mean together Building 1 and Building 2;

„**Clădirile**" înseamnă împreună Clădirea 1 şi Clădirea 2;

"**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, except for the lease agreement no. 626833 dated 13.12.2017 signed by and between the Seller and Banca Transilvania S.A. over a surface of approximately 70 sq. m. from Building 1, for a 5

„**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, cu excepţia contractului de închiriere nr. 626833 din data de 13.12.2017 încheiat între Vânzător şi Banca Transilvania S.A. asupra unei suprafeţe de aproximativ 70 m.p. din Clădirea 1, pe o durata de 5 ani începând cu data de

...UL REGISTRULUI COMERŢULUI
ARHIVA
NR. 1
...TRIBUNALUL SATU

years term starting 01.11.2017;

01.11.2017;

"**Land 1**" means the *intra muros* land located at 8 Piaţa Libertăţii, Baia Mare, Maramureş County, having an area of 302 sq. m., identified with cadastral number 124936 and registered with Land Book no. 124936 of Baia Mare, upon which Building 1 is erected;

„**Terenul 1**" înseamnă terenul intravilan situat în Loc. Baia Mare, Piaţa Libertăţii, Nr. 8, Jud. Maramureş, în suprafaţă de 302 m.p., având număr cadastral 124936, înscris în Cartea Funciară nr. 124936 Baia Mare pe care se află ridicată Clădirea 1;

"**Land 2**" means the land located at 8 Piaţa Libertăţii, Baia Mare, Maramureş County, having an area of 180 sq. m., identified with cadastral number 124937 and registered with Land Book no. 124937 of Baia Mare, upon which Building 2 is erected;

„**Terenul 2**" înseamnă terenul intravilan situat în Loc. Baia Mare, Piaţa Libertăţii, Nr. 8, Jud. Maramureş, în suprafaţă de 180 m.p., înscris în Cartea Funciară nr. 124937 Baia Mare, având număr cadastral 124937, pe care se află ridicată Clădirea 2;

"**Lands**" means together Land 1 and Land 2;

„**Terenurile**" înseamnă împreună Terenul 1 şi Terenul 2;

"**Property 1**" means together Land 1 and Building 1 errected thereon;

„**Proprietatea 1**" înseamnă împreună Terenul 1 şi Clădirea 1 construită pe aceasta;

"**Property 2**" means together Land 2 and Building 2 errected thereon;

„**Proprietatea 2**" înseamnă împreună Terenul 2 şi Clădirea 2 construită pe aceasta;

"**Properties**" means jointly the Property 1 and Property 2;

„**Proprietăţile**" înseamnă, împreună, Proprietatea 1 şi Proprietatea 2;

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

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

"**Property 1 Purchase Price**" shall have the meaning ascribed to such term in Clause 3.1. below;

„**Preţul de Cumpărare al Proprietăţii 1**" va avea sensul atribuit acestui termen în Clauza 3.1 de mai jos;

100

"**Property 2 Purchase Price**" shall have the meaning ascribed to such term in Clause 3.1. below;

„**Prețul de Cumpărare al Proprietății 2**" va avea sensul atribuit acestui termen în Clauza 3.1 de mai jos;

"**Seller's Bank Account**" means the bank account with IBAN RO25BTRLEURCRT0411491901 opened with Banca Transilvania S.A. in the name and for the benefit of the Seller;

„**Contul Bancar al Vânzătorului**" înseamnă contul bancar având IBAN nr. RO25BTRLEURCRT0411491901 deschis la Banca Transilvania S.A. în numele și în beneficiul Vânzătorului;

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

„**Data Semnării**" înseamnă data semnării prezentului Contract de către Părți sau de reprezentanții autorizați ai fiecărei Părți, astfel cum aceasta este menționată mai sus;

"**Title Documents**" means the original or certified copies, as the case may be, of any and all documents held by the Seller (and by its predecessors) attesting the Seller's (and its predecessors) ownership right over the Properties, including without being limited to, deeds issued by the relevant public authorities, land book registration rulings, cadastral documentations, confirmation letters from authorities, as such have been delivered to the Buyer upon the Signing Date;

"**Documente de Proprietate**" înseamnă originalul sau copia legalizată, după caz, a tuturor documentelor deținute de către Vânzător (și de către predecesorii acestuia) ce atestă dreptul de proprietate al Vânzătorului (și al predecesorilor acestuia) asupra Proprietăților, incluzând dar fără a se limita la, documente emise de autoritățile publice relevante, încheieri de Carte Funciară, documentații cadastrale, scrisori de confirmare de la autorități, astfel cum acestea au fost predate Cumpărătorului la Data Semnării;

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

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

2. OBJECT OF THE AGREEMENT

2.1. Subject to the terms and conditions of this Agreement and in consideration of the Total Purchase Price, the Seller hereby sells to the Buyer and the Buyer hereby purchases from the Seller, the ownership right over the Properties, 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 Properties (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 over the Properties from Societatea Cooperativă de Consum Consumcoop Baia Mare under the sale purchase agreement authenticated under no. 6568/03.11.2017 by Notary Public Stoica Ioan Alin.

On its turn, Societatea Cooperativă de Consum Consumcoop Baia Mare acquired the ownership right over the Properties under the sale agreement no. 0 dated 04.03.1934.

2.4. On the execution of this Agreement, the Seller has delivered to the Buyer all the Title Documents.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Sub rezerva termenilor şi a condiţiilor agreate în prezentul Contract şi în schimbul Preţului Total de Cumpărare, Vânzătorul transferă către Cumpărător, şi Cumpărătorul dobândeşte de la Vânzător, dreptul de proprietate asupra Proprietăţilor, 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 Proprietăţilor (împreună cu toate celelalte drepturi conexe sau create în legatură cu dreptul de proprietate) are loc la Data Semnării.

2.3. Vânzătorula dobândit dreptul de proprietate asupra Proprietăţilor de la Societatea Cooperativă de Consum Consumcoop Baia Mare în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 6568/03.11.2017 de notar public Stoica Ioan Alin.

La rândul său Societatea Cooperativă de Consum Consumcoop Baia Mare, a dobândit dreptul de proprietate în baza contractului de vânzare nr. 0 din 04.03.1934.

2.4. La încheierea acestui Contract, Vânzătorul a predat Cumpărătorului toate Documentele de Proprietate.

3. PURCHASE PRICE

3.1. **Amount.** The firm and fixed purchase price for the transfer of ownership title to the Properties, together with the possession over such and along with all the other rights attached or created in relation thereto, from the Seller to the Buyer, is of:

(a) EUR 468,000 *(four hundred sixty-eight thousand euros)* for Property 1 (the "**Property 1 Purchase Price**");

(b) EUR 117,000 *(one hundred seventeen thousand euros)* for Property 2 (the "**Property 2 Purchase Price**");

Property 1 Purchase Price and Property 2 Purchase Price shall be hereinafter refered to as "**Total Purchase Price**".

The Total Purchase Price is VAT exempted, pursuant to the provisions of Article 229, para. (2), letter f) of the Tax Code.

3.2. For accountancy and tax purposes, the Parties agree that:

(i) the Property 1 Purchase Price is distributed, as follows: (a) EUR 421,200 *(four hundred twenty-one thousand two hundred euros)* for the Building 1, and (b) EUR 46,800 *(forty-six thousand eight hundred*

3. PREŢUL DE CUMPĂRARE

3.1. **Suma.** Preţul de cumpărare fix şi ferm pentru transferul dreptului de proprietate asupra Proprietăţilor, împreună cu posesia asupra acesteia şi împreună cu toate celelalte drepturi conexe sau create în legatură cu aceasta, de la Vânzător la Cumpărător este de:

(a) 468.000 EURO *(patru sute şaizeci şi opt de mii euro)* pentru Proprietatea 1 („**Preţul de Cumpărare al Proprietăţii 1**");

(b) 117.000 EURO *(o sută şaptesprezece mii euro)* pentru Proprietatea 2 (**Preţul de Cumpărare al Proprietăţii** 2);

Preţul de Cumpărare al Proprietăţii 1 şi Preţul de Cumpărare al Proprietăţii 2 vor fi denumite în continuare „**Preţul Total de Cumpărare**".

Preţulul Total de Cumpărare este scutit de TVA, conform art. 292 alin. (2), lit. f) din Codul fiscal.

3.2. În scopuri contabile şi fiscale, Părţile agreează faptul că:

(i) Preţul de Cumpărare al Proprietăţii 1 este distribuit după cum urmează: (a) 421.200 EURO *(patru sute douăzeci şi unu de mii două sute de euro)* pentru Clădirea 1, şi (b) EURO 46.800

REGISTRUL COMERŢULUI
ARHIVA
NR. 1
TRIBUNALUL SATU

euros) for the Land 1;

(ii) the Property 2 Purchase Price is distributed, as follows: (a) EUR 105,300 *(one hundred five thousand three hundred euros)* for the Building 2, and (b) EUR 11,700 *(eleven thousand seven hundred euros)* for the Land 2;

(patruzeci și șase de mii opt sute euro) pentru Terenul 1;

(ii) Prețul de Cumpărare al Proprietății 2 este distribuit după cum urmează: (a) 105.300 EURO *(o sută cinci mii trei sute euro)* pentru Clădirea 2, și (b) 11.700 EURO *(unsprezece mii șapte sute euro)* pentru Terenul 2.

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

3.3. **Metoda de Plată.** Prețul de Cumpărare se va achita de Cumpărător în termen de maxim 7 (șapte) 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 RENUNȚĂ în mod expres la înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii legale pentru Prețul 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. Părțile declară că au cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și dispozițiile art. 1660 Cod Civil cu privire la seriozitatea prețului.

ARHIVA NR. 1

97

4. REGISTRATION WITH THE LAND BOOK

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

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 over the Properties and any other right granted herein to the Buyer, with the relevant Land Book. The following Land Book excerpts have been obtained for the purpose of authentificating this Agreement: (i) excerpt issued under no. 24361/14.04.2021 by the Cadastre and Real Estate Publicity Maramureş – Office of Cadastre and Real Estate Publicity Baia Mare and (ii) excerpt issued under no. 24353/14.04.2021 by the Cadastre and Real Estate Publicity Maramureş – Office of Cadastre and Real Estate Publicity Baia Mare, attached hereto as Annex 1 (*Land Book Excerpts for authentication*).

4. ÎNSCRIREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ

4.1. Vânzătorul este de acord pe această cale cu radierea dreptului său de proprietate asupra Proprietăţilor din Cartea Funciară corespunzătoare Proprietăţilor şi cu înscrierea dreptului de proprietate al Cumpărătorului în Cartea Funciară corespunzătoare Proprietăţilor, în baza acestui Contract.

4.2. Părţile împuternicesc pe această cale notarul public care autentifică prezentul Contract, să înregistreze acest Contract, precum şi dreptul de proprietate asupra Proprietăţilor şi celelalte drepturi acordate Cumpărătorului prin prezentul Contract, în Cartea Funciară relevantă. Au fost obţinute următoarele extrase de Carte Funciară în scopul autentificării prezentului Contract: (i) extrasul eliberat sub nr. 24361/14.04.2021 de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Maramureş – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare şi (ii) extrasul eliberat sub nr. 24353/14.04.2021 de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Maramureş – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare, ataşate la prezentul în Anexa 1 (*Extrase de Carte Funciară pentru autentificare*).

REGISTRUL COMERȚ...
11
ARHIVA
NR. 1
...DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MA...

5. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PARTIES

5.1. **Representations and warranties of the Seller.**

5.1.1. The Seller hereby guarantees the Buyer for any case of eviction (partial or total) resulting from its own actions or from the actions of a third party, which may restrict the peaceful and undisturbed use of the Properties (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.

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

5.1.3. The Buyer acquires the Properties based on Seller's representations and warranties under **Annex 2** (*Representations and Warranties of the Sellers*) of the Agreement. In case that any of the Seller's representations and warranties prove to be false or incorrect following execution of the Agreement, the Seller shall be obliged to and it shall immediately and fully compensate the Buyer for any damage incurred by the

5. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE PĂRȚILOR

5.1. **Declarațiile și Garanțiile Vânzătorului.**

5.1.1. Vânzătorul 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 Proprietăților (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 următoarele din Codul Civil.

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

5.1.3. Cumpărătorul cumpără Proprietățile în baza și luând în considerare declarațiile și garanțiile Vânzătorului conform **Anexei 2** (*Declarațiile și Garanțiile Vânzătorilor*) a prezentului Contract. În cazul în care oricare dintre aceste declarații și garanții ale Vânzătorului se dovedește a fi falsă sau incorectă după semnarea Contractului, Vânzătorul va fi responsabil și va despăgubi imediat și integral Cumpărătorul pentru orice

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 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.

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 Pretului de Cumparare în caz de evicțiune sau vicii, precum și cele cu privire la încetarea Contractului în caz de evictiune și 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. ***Declarațiile și Garanțiile Cumpărătorului***. Declarațiile și garanțiile Cumpărătorului sunt incluse în **Anexa 3** (*Declarațiile și Garanțiile 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. Părțile declară că ni s-au adus la cunoștiință obligațiile prevăzute de art. 5 din Legea nr. 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice.

6. CONFIDENȚIALITATE

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, „Informații Confidențiale" înseamnă prezentul Contract și toate informațiile primite sau obținute în legătură cu acest Contract (sau orice acord încheiat în baza prezentului Contract).

ONRC REGISTRUL COMERȚULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU

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. Părțile se angajează că, după încheierea prezentului Contract, nu vor divulga niciunei persoane și nu vor utiliza nicio Informație Confidențială pe care o dețin sau o obțin.

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 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 Properties.

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

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 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 adresele menționate 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

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, negocierile care au avut loc între Părți înainte de Data Semnării cu privire la obiectul Contractului, precum și faptul că

elements related to the understanding of the Parties that haven't been reflected in the Agreement.

nu există niciun fel de elemente secundare legate de Contract şi înţelegerea dintre Părţi care să nu fi fost reflectate în Contract.

7.3. The Parties confirm that this Agreement has been negotiated and concluded between professionals. Each of the Parties hereby expressly consent to each and every Clause of this Agreement including clauses which, if would not be subject to negotiation, would otherwise be qualified as standard clauses under the provisions of Article 1.202 of the Civil Code.

7.3. Părţile 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 obiectul unor 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. Părţile îşi exprimă în mod liber acordul de a contracta, cu intenţia de a fi obligate conform prevederilor Contractului în integralitatea sa, şi semnează Contractul cu intenţia pe deplin liberă de a dobândi toate drepturile şi obligaţiile 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 Părţi a oricărui drept conform prezentului Contract sau conform documentelor menţionate în prezentul Contract nu vor opera ca o renunţare 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

7.6. În cazul în care oricare dintre prevederile Contractului este sau devine ilegală, nevalabilă sau neaplicabilă, caracterul legal, valabilitatea şi aplicabilitatea celorlalte Clauze din

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI
ARHIVA
NR. 1
OF. DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU

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.

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 case of discrepancies, the Romanian version shall prevail.

7.7. Prezentul Contract și celelalte documente care aparțin de acesta au fost redactate în limbile română și engleză. În cazul unor discrepanțe, varianta în limbă 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 Seller completed its obligation under Article 1.686 paragraph 2 of the Civil Code, of handing over the titles and documentation regarding the ownership right over the Properties;
- we have the capacity to sell and, respectively, to buy the Properties, 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

7.8. Noi, Părțile, cunoscând dispozițiile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, pe proprie răspundere, declarăm următoarele:

- Vânzătorul și-a îndeplinit obligația prevăzută de dispozițiile art. 1.686 alin. 2 din Codul civil, de a preda titlurile și documentele privitoare la dreptul de proprietate asupra Proprietăților;
- avem capacitatea de a vinde și respectiv de a cumpăra Proprietățile, neexistând nicio incapacitate în acest sens, incapacități prevăzute de dispozițiile art. 1654 și ale art. 1655 din Codul Civil;
- am luat la cunoștință despre prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar;
- înainte de semnarea prezentului Contract, noi am citit personal conținutul

ARHIVA NR. 1 DE PE LANGA TRIBUNALUL SATU

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, 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.

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 ce nu a fost influenţat sau constrâns, motiv 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

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,

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA
NR. 1
TRIBUNALUL SATU

settled amicably by the Parties, shall be submitted for settlement to the Romanian competent courts of law.

dacă nu este soluționată amiabil de către Părți, va fi înaintată spre soluționare instanțelor judecătorești române competente.

9. ANNEXES

9. ANEXE

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

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

Annex 1 – Land Book Excerpts for authentication

Anexa 1 – Extrase de Carte Funciară pentru autentificare

Annex 2 – Representations and Warranties of the Seller;

Anexa 2 – Declarațiile și garanțiile Vânzătorului;

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 Seller 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 Vânzător (unul pentru fiecare vânzător) și 2 duplicate pentru Cumpărător.

SELLER/VÂNZĂTOR

GLOBAL EDUCATION CENTER S.R.L.

reprezentată legal prin administrator/legily represented by its director

Zah Flavia Elena Valentina

S.S.

BUYER/CUMPĂRĂTOR

MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

legally represented by proxy/ reprezentat legal prin împuternicit

DR. Besznyák Gábor

S.S.

REGISTRUL COMERȚULUI
ARHIVA
NR. 1
PE LANGA TRIBUNALUL

ANNEX 1/ANEXA 1

LAND BOOK EXCERPTS FOR AUTHENTICATION/EXTRASE DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU AUTENTIFICARE

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚ...
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SA...

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

ANCPI

Nr. cerere 24361
Ziua 14
Luna 04
Anul 2021
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 124936 Baia Mare

Anexă la actul autentic Nr. ...
Notar Public Rakoczi Ferencz Robert

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
24361 / 14.04.2021	Rakoczi Ferencz Robert	27.04.2021 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Piața Libertății, Nr. 8, Jud. Maramureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	124936	302	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	124936-C1	Loc. Baia Mare, Piața Libertății, Nr. 8, Jud. Maramureș	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:277 mp; S. construită desfășurată:502 mp; Regim înălțime: S+P; Suprafață desfășurată: 502 mp, din care: suprafața subsol: 225 mp, și suprafața parter: 277 mp.; Destinația construcției: Spații de alimentație publică, spații comerciale, birouri;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17187 / 26/03/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 6568, din 03/11/2017 emis de NP Stoica Ioan Alin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL, CIF:34017198	
	OBSERVATII: poziție transcrisă din CF 116919/Baia Mare, înscrisă prin încheierea nr. 60617 din 06/11/2017;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17187 / 26/03/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. contract de inchiriere spatiu nr. 626833, din 13/12/2017 emis de Global Education Center Srl;		
C1	Se noteaza dreptul de inchiriere pe o durata de 5 ani in favoarea Bancii Transilvania SA, asupra unei suprafete totale de circa 70 mp;	A1.1
	OBSERVATII: poziție transcrisă din CF 116919/Baia Mare, înscrisă prin încheierea nr. 2851 din 18/01/2018;	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrasul poate fi verificat on-line la adresa eterra.ancpi.ro

ARHIVA NR. 1 DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

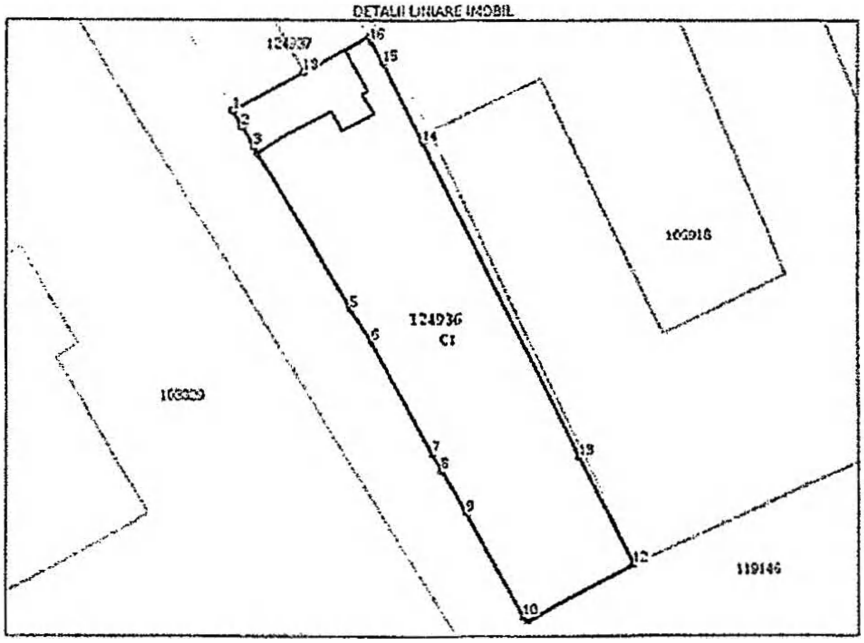
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
124936	302	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	302	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	124936-C1	constructii administrative si social culturale	277	Cu acte	S. construita la sol:277 mp; S. construita desfasurata:502 mp; Regim inaltime: S+P; Supraf. desfasurata: 502 mp, din care: suprafata subsol: 225 mp, si suprafata parter: 277 mp.; Destinatia constructiei: Spatiu de alimentatie publica, spatii comerciale, birouri;

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	1.13
2	3	1.435

Extras generat electronic cu ajutorul aplicaţiei eTerra3 Formular versiunea 1.1

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA
NR.
PE LANGA TRIBUNALUL

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [**] (m)
3	4	0.495
4	5	11.082
5	6	2.421
6	7	7.717
7	8	1.183
8	9	3.064
9	10	7.252
10	11	0.351
11	12	7.332
12	13	7.404
13	14	21.498
14	15	5.476
15	16	1.557
16	17	0.238
17	18	4.499
18	1	4.939

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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, 08:50

REGISTRUL COMERȚ
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SĂT

92

CF

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

ANCPI

Nr. cerere 24353
Ziua 14
Luna 04
Anul 2021
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 124937 Baia Mare

Anexa la actul autentic nr. ...
Notar Public Rakoczi Ferenc Robert

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
24353 / 14.04.2021	Rakoczi Ferenc Robert	27.04.2021 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Piata Libertatii, Nr. 6, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	124937	160	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	124937-C1	Loc. Baia Mare, Piata Libertatii, Nr. 6, Jud. Maramures	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol:141 mp; Casa cap B, P (parter); S. desfasurata 141mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17187 / 26/03/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 6568, din 03/11/2017 emis de NP Stoica Ioan Alin;		
02	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) SC GLOBAL EDUCATION CENTER SRL, CIF:34017198	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 116919/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 60517 din 06/11/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

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

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA

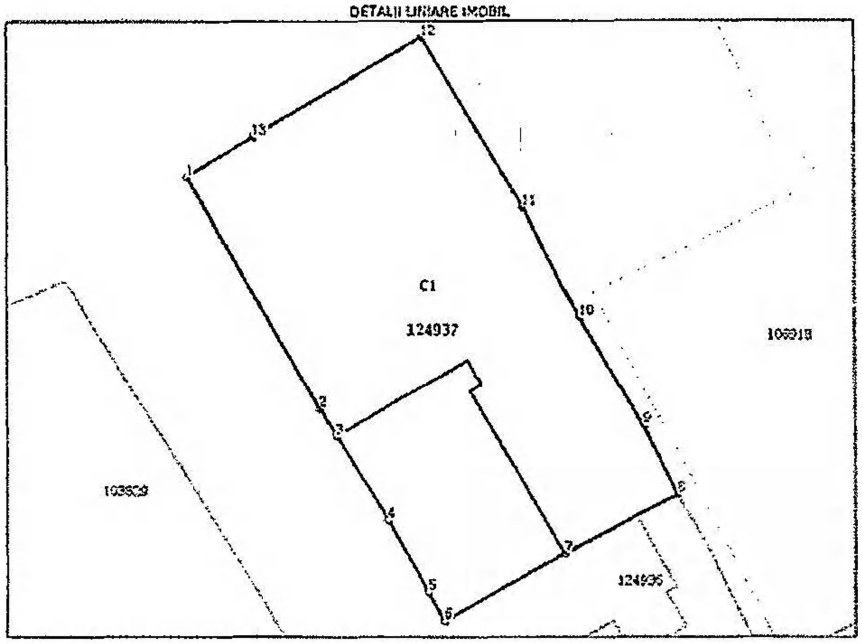
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
124937	180	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNITARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	180	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	124937-C1	construcții de locuințe	141	Cu acte	S. construita la sol:141 mp; Casa corp B, P (parter); S. desfasurata 141mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.499
2	3	1.117
3	4	3.567
4	5	2.948

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	1.168
6	7	4.939
7	8	4.499
8	9	2.783
9	10	4.512
10	11	4.316
11	12	7.02
12	13	7.025
13	1	2.775

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă 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 formă 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, 08:47

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

ANNEX 2/ANEXA 2

REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE SELLER/ DECLARAŢII ŞI GARANŢII ALE VÂNZĂTORILOR

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

Vânzătorul declară şi garantează pe Cumpărător, după cum urmează:

1. *Authorization. No Violation. Approvals*

1. *Autorizaţie. Nicio încălcare. Aprobări*

(a) The Seller has 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) Vânzătorul deţine întreaga autoritate şi capacitate legală pentru a încheia prezentul Contract şi pentru a îndeplini obligaţiile prevăzute în prezentul Contract, cu respectarea prevederilor acestuia;

2. *Valid and unencumbered title over the Properties*

2. *Titlu valabil şi neafectat de sarcini asupra Proprietăţilor*

(a) Seller holds validly and in good faith the ownership right over the Properties. The ownership right over the Properties 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 Properties 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 Documents (as well as the other documents related to the Property) delivered by the Seller are true, complete and accurate in all respects and all information provided by the Seller in connection with the Title

(a) Vânzătorul deţine în mod valabil şi cu bună-credinţă dreptul de proprietate asupra Proprietăţilor. Dreptul de proprietate este deţinut conform documentelor descrise în detaliu în cuprinsul Clauzei2.3 al Contractului. Titlul de proprietate mai sus menţionat precum şi titlurile de proprietate anterioare cu privire la Proprietăţi au fost emise în mod valabil conform prevederilor legale aplicabile, toata documentaţia pentru emiterea acestora a fost redactată în mod legal şi nu există nicio eventuala nulitate care ar putea afecta titlurile de proprietate. Documentele de Proprietate (precum şi celelalte documente cu privire la Proprietăţi) puse la dispoziţie de Vânzător sunt corecte, complete şi

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢ
ARHIVA NR.
DE PE LANGA TRIBUNAL

Documents 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 Properties which were withheld or altered in their materiality by the Seller;

precise în toate privinţele şi informaţiile prezentate de Vânzător in legatura cu Documentele de Proprietate sunt, au fost la data transmiterii lor şi vor rămâne, adevărate, complete şi precise în toate privinţele şi nu există documente sau informaţii cu privire la Proprietăţi care să nu fi fost transmise sau care să fi fost modificate în materialitatea lor de către Vânzător;

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

(b) Posesia Vânzătorului asupra Proprietăţilor a fost liniştită şi netulburată. Vânzătorul a exercitat posesia asupra Proprietăţilor continuu şi neîntrerupt, ca proprietar de drept, de la data achiziţiei acesteia şi până la Data Semnării;

(c) the Properties are free and clear of any Encumbrances, except for the lease agreement no. 626833 dated 13.12.2017 signed by and between the Seller and Banca Transilvania S.A. over a surface of approximately 70 sq. m. from Building 1, for a 5 years term starting 01.11.2017; the Buyer undertakes to observe the terms of this lease agreement until the expiry date, namely 01.11.2022;

(c) Proprietăţile sunt libere de orice Sarcini, cu excepţia contractului de închiriere nr. 626833 din data de 13.12.2017 încheiat între Vânzător şi Banca Transilvania S.A. asupra unei suprafeţe de aproximativ 70 m.p. din Clădirea 1, pe o durata de 5 ani începând cu data de 01.11.2017; Cumpărătorul se obligă să respecte termenii acestui contract de închiriere până la data expirării, respectiv 01.11.2022;

(d) there is no overlapping on the cadastral plans existing in the database of the Cadastral and Real Estate Publicity Office between the Properties and the adjoining land plots and buildings. For the avoidance of any doubt, in case there is an overlapping on the cadastral plans

(d) nu există suprapunere în plan cadastral, în baza de date a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară între Proprietăţi şi terenurile şi clădirile vecine. Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul în care există vreo suprapunere cadastrală a Proprietăţilor cu terenuri şi/sau clădiri

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚ... 27
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MA...

between the Properties and the adjoining land plots and/or buildings, the Seller shall compensate the Buyer for eviction and hidden defects, as per the applicable law;

învecinate, Vânzătorul se angajează să despăgubească Cumpărătorul pentru evicțiune și vicii ascunse, conform legislației în vigoare;

(e) the Building was not subject to any unauthorised works since its acquisition by the Seller and until Signing Date;

(e) Clădirea nu a făcut obiectul unor lucrări de construire neautorizate de la data achiziției sale de către Vânzător și până la Data Semnării;

(f) the Properties are 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 Properties' area or (ii) establishment of any liens or easements on any part of the Properties or (iii) transforming the Properties 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 Properties or any part thereof is affected by any obligation provided in this Clause above, the Seller shall compensate the Buyer for eviction and for hidden flaws, as per the applicable law;

(f) Proprietățile nu sunt afectate 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 Proprietăților sau (ii) constituirea de sarcini sau servituți asupra oricărei părți a Proprietăților sau (iii) transformarea Proprietăților sau a oricărei părți a acesteia, făcând-o improprie pentru scopul urmărit de Cumpărător. Pentru a evita orice neînțelegere, în cazul în care Proprietățile sau orice parte ale acestora sunt afectate de o obligație dintre cele menționate mai sus în prezenta Clauză, Vânzătorul se angajează să despăgubească Cumpărătorul pentru evicțiune și pentru vicii ascunse, conform legislației în vigoare;

(g) Seller does not position itself in any situation, of legal nature or otherwise, which may prevent it from disposing of, including selling, the Properties;

(g) Vânzătorul nu se află în nicio situație, legală sau de altă natură, care l-ar putea împiedica să dispună de Proprietăți, inclusiv să vândă Proprietățile;

REGISTRUL COMER... ARHIVA NR. 1 ... DE PE LANGA TRIBUNALUL SATU...

89

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

(h) Proprietăţile se află în circuitul civil şi nu fac obiectul unei proceduri de expropriere şi nu au fost aduse ca aport, în tot sau în parte, la capitalul social al vreunei societăţi;

(i) Seller was not informed of any complaints or legal, judicial or administrative proceedings concerning the Properties and there is not aware of any claims in this respect concerning the Properties, which would obstruct, prevent or limit in any way the execution of this Agreement in accordance with the terms hereof;

(i) Vânzătorului nu le-au fost comunicate plângeri sau proceduri judiciare ori administrative, care se referă la Proprietăţi şi nici nu au cunoştinţă de existenţa vreunor plângeri în acest sens, referitoare la Proprietăţi, care obstrucţionează, împiedică sau limitează în orice fel încheierea acestui Contract în conformitate cu termenii acestuia;

(j) the Properties are not and have 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 Properties, 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;

(j) Proprietăţile nu fac şi nu au 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 Proprietăţilor, 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 Properties, the Seller has not allowed any encroachments on the Properties, by any adjoining landowners or any other third parties, nor has the Seller encroached upon any property of adjoining landowners;

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

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE

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

(l) 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 preempţiune legal în baza Legii nr. 422/2001, nicio terţă persoană sau entitate nu deţine vreun drept de preempţiune sau de preferinţă la achiziţionarea Proprietăţilor;

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

(m) toate impozitele şi taxele de orice fel cu privire la Proprietăţi au fost achitate pentru anul în curs, astfel cum rezultă din certificatul fiscal menţionat mai sus în cuprinsul Contractului;

(n) The Seller obtained and made available to the Buyer in original (i) the energy performance certificate no. UA01838 dated 15.03.2021 (no. 002358 in the auditor's register) issued by energetic auditor Székely C. Nicolae, under which Building 1 was classified as energy class "B" and (ii) the energy performance certificate no. UA01838 dated 15.03.2021 (no. 002359 in the auditor's register) issued by energetic auditor Székely C. Nicolae, under which Building 2 was classified as energy class "B".

(n) Vânzătorul a obţinut şi a pus la dispoziţia Cumpărătorului în original (i) certificatul de performanţă energetică nr. UA01838 din 15.03.2021 (nr. 002358 în registrul auditorului) emis de auditorul energetic Székely C. Nicolae, conform căruia Clădirea 1 este clasificată în clasa energetică „B" şi (ii) certificatul de performanţă energetică nr. UA01838 din 15.03.2021 (nr. 002359 în registrul auditorului) emis de auditorul energetic Székely C. Nicolae, conform căruia Clădirea 2 este clasificată în clasa energetică „B";

3. *Status of the Properties*

(a) the Properties are not subject to archaeological limitations which may be of prejudice to the full and exclusive ownership and the free enjoyment of the

3. *Starea Proprietăţilor*

(a) Proprietăţile nu fac obiectul unor limitări arheologice care ar putea afecta dreptul de proprietate exclusiv şi folosinţa liberă a Proprietăţile, dreptul de edificare pe

ARHIVA NR. 1 DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU MARE

Properties, the *ius eadificandi* on the Lands and the ability to dispose of the Properties. For the avoidance of any doubt, in case the Properties or any part thereof is object of an archaeological restriction, the Seller undertakes to compensate the Buyer for eviction and hidden flaws, as per the Agreement and the applicable law;

Terenuri şi dreptul de a dispune de Proprietăţi. Pentru a evita orice neînţelegere, în cazul în care Proprietăţile sau orice parte a acestora fac obiectul unei restricţii arheologice, Vânzătorul se angajează să despăgubească Cumpărătorul pentru evicţiune şi pentru vicii ascunse, conform Contractului şi legislaţiei în vigoare;

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

(b) Proprietăţile se află în zona intravilană a localităţii Baia Mare şi dispun de acces direct şi gratuit la drumuri publice;

(c) The Properties are 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 Properties. There are no infringements of any applicable environmental laws and regulations in connection with the Properties 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 Seller, the previous owners of the Properties, and/ or by any other occupant of the Properties. In case the Properties or any part thereof is affected by dangerous materials, contaminating or polluting agents, toxic substances or waste as mentioned hereinabove, or in case there exists any breach of any law, regulation or norms on the environmental protection, the Seller undertakes to compensate the Buyer for hidden flaws, as per the applicable law;

(c) Proprietăţile nu sunt afectate de niciun material periculos, de agenţi poluanţi sau contaminatori, substanţe toxice sau gunoi (evident sau ascuns) şi nu există nicio problemă de contaminare cu privire la Proprietăţi. Nu există încălcări ale prevederilor legale în materie de mediu în legătură cu Proprietăţile şi nu este necesară nicio autorizaţie/ aviz de mediu pentru încetarea activităţii desfăşurate de Vânzător şi/sau oricare dintre proprietarii anteriori şi/sau orice alt ocupant al Proprietăţilor. În cazul în care Proprietăţile sau orice parte a acestora este afectată de substanţe periculoase, agenţi contaminanţi sau poluanţi, substanţe toxice sau deşeuri, menţionate în prezenta Clauză, sau dacă există vreo încălcare a oricărei legi, reglementări sau norme privind protecţia mediului legată de Proprietăţi, Vânzătorul se angajează să despăgubească Cumparatorul pentru vicii ascunse, conform legislaţiei în vigoare;

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

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

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

(e) Proprietățile sunt identificate, situate și încadrate așa cum este descris în documentația cadastrală predată Cumpărătorului la Data Semnării;

(f) the Seller has 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 Properties and, no such violation exists that may further on affect the free enjoyment of the Properties by the Buyer, the *ius eadificandi* on the Land and the ability to dispose of the Properties;

(f) Vânzătorul nu a primit nicio notificare de la orice autoritate competentă că a 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 Proprietăților și nu există nicio astfel de încălcare care ar putea afecta folosința liberă a Proprietăților de către Cumpărător, dreptul de construire pe Teren si dreptul de a dispune de Proprietăți;

(g) The Seller is not aware and has no knowledge of any additional facts or matters the omission of which makes or could make any such representations and warranties misleading or which

(g) Vânzătorul nu deține nicio informație și nu are cunoștință de niciun fapt suplimentar sau situație, a căror omisiune face sau ar face oricare dintre prezentele declarații și garanții

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNAL

would or might reasonably be expected to affect the decision of the Buyer to enter into this Agreement.

înşelătoare sau care ar face sau ar fi în mod rezonabil de aşteptat să afecteze 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 Seller hereby represents and warrants that no debts to utilities providers for the Properties 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) Vânzătorul declară şi garantează că nu există debite restante către furnizori de utilităţi ai Proprietăţilor, 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.

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARHIVA NR. 1

ANNEX 3/ANEXA 3

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

The Buyer hereby represents and warrants to the Seller 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;

(c) has visited the Properties, acknowledged their condition at the Signing Date and agrees to purchase the Properties as they are at the Signing Date.

Cumpărătorul declară și garantează pe Vânzător, 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;

(c) a vizitat Proprietățile, a luat la cunostință starea acestora de la Data Semnării și este de acord să cumpere Proprietățile în starea in care se afla la Data Semnării.

ARHIVA NR. 1

86

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România	The National Union of Notaries Public in Romania
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ AUTHENTICUS	**NOTARY PROFESSIONAL COMPANY AUTHENTICUS**
Licența de funcționare nr. 291/4010/03.10.2018	**Operating license no. 291/4010/03.10.2018**
Sediul Baia Mare, Str. Culturii, nr.13/1, jud. Maramureș tel.0262 707177 fax. 0262 707188	**Baia Mare Headquarters, 13/1 Culturii Street, Maramureș County tel.0262 707177 fax. 0262 707188**
e-mail: spnauthenticus@yahoo.com	**e-mail: spnauthenticus@yahoo.com**
ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1744	**AUTHENTICATION RESOLUTION NO. 1744**
Anul 2021 luna APRILIE ziua 20	**Year 2021 month APRIL day 20**
În fața 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. **Zah Flavia Elena Valentina**, cetățean român, identificat cu [redacted] seria [redacted] nr. [redacted] eliberată la data de [redacted] de către [redacted], Cod Numeric Personal [redacted] cu domiciliul în [redacted] M[redacted] nr. [redacted], jud. [redacted] în calitate de administrator, al vânzătoarei – **GLOBAL EDUCATION CENTER S.R.L.**, o societate cu răspundere limita de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul Baia Mare, Str. Victor Babeș, Nr. 26B, Județ Maramureș, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J24/76/2015, Cod Unic de Înregistrare 34017198, în temeiul deciziei asociatului unic nr. 25/17.03.2021 și	1. **Zah Flavia Elena Valentina**, Romanian citizen, identified with CI series [redacted] no. [redacted] issued on [redacted], Personal Numeric Cod [redacted], domiciled in [redacted] Street, [redacted] as Director of the seller – **GLOBAL EDUCATION CENTER S.R.L.**, a Romanian limited liability company having its registered offices at 26B Victor Babeș Street, Baia Mare, Maramureș County, registered with the Trade Registry under no. J24/76/2015, having sole identification code 34017198, pursuant to the decision of the sole shareholder no. 25/17.03.2021 and ----------
2. **DR. Besznyak Gabor**, cetățean maghiar, cunoscător al limbii engleze, domiciliat în	2. **DR. Besznyák Gábor**, Hungarian Citizen, English speaker, domiciled in Hungary,

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA
NR. 1
TRIBUNALUL SATU

[redacted], identifocat cu Carte de identitate nr. [redacted] valabil până la data d[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 - ----------	[redacted] identified by ID no. [redacted] issued by Kekkh authority, 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 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 ----------
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 11.527 lei + 2882 lei, cod 2.3.1 cu OP	ANCPI tax has been charged in the amount of RON 11.527 + RON 2882, code 2.3.1 with PO

ARHIVA NR. 1 36

S-a încasat onorariul în sumă de 17.992,8 lei, cu OP	Notarial fees have been charged in the amount of RON 17.992,8 , with PO
NOTAR PUBLIC **RAKOCZI FERENCZ ROBERT L.S.**	**NOTARY PUBLIC** **RAKOCZI FERENCZ ROBERT L.S.**
POP IONELIA – ANIŞOARA (traducător autorizat) POP IONELIA ANIŞOARA traducător autorizat M.J. engleză - italiană - franceză Aut. nr. 7694/2017 Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) 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.**	**POP IONELIA – ANIŞOARA (traducător autorizat)** POP IONELIA ANIŞOARA traducător autorizat M.J. engleză - italiană - franceză Aut. nr. 7694/2017 The present duplicate has been draft 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.**

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL SATU M