I.	II. CERERE **înregistrare în registrul comerțului** **-persoane juridice-**	III.
MINISTERUL JUSTIȚIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE	☐ înmatriculare ☐ înregistrare sucursală persoană juridică română ☐ înregistrare sucursală persoană juridică străină ☒ înscriere mențiuni ☐ înscriere operațiuni comunicate de autoritate / instituția publică ☐ radiere ☐ îndreptare eroare materială	110753 (Număr înregistrare) 28 APR. 2023 (Data)

IV. Subsemnatul(a)[1]

Nume Nándori **Prenume** Márton László

CNP/CIF [redacted], domiciliat(ă) în localitatea [redacted]

str. [redacted], nr. [redacted] bloc ..., scara ..., etaj ..., ap. [redacted]

județ/sector ..., țara [redacted], cetățenia ...

născut(ă) în localitatea ..., sector/județ ...

țara ..., la data de ..., act identitate [redacted], seria [redacted], nr. [redacted]

emis(ă) de [redacted], la data de ..., valabil până la data ...

regimul matrimonial ..., în calitate de ...

prin av. Szendrei Tamás, conform Împuternicire+Delegație de substituire

În temeiul Legii nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului, solicit:

V. Obiectul cererii privind înregistrarea în registrul comerțului, prevăzut în[2] Decizia asociatului unic **constă în:**

1. ☐ Înmatriculare[3] **pentru firma:** ...

cu sediul social în: localitatea ..., str. ...

nr. ...,

, bloc. ..., scara ..., etaj ..., ap. ... cod postal ..., județ/sector ...

e-mail ..., telefon ..., pagina de internet ...

2. ☐ Înregistrare sucursală persoană juridică română[3]**:**

Firma sucursalei: ...

Sediul sucursalei localitate ..., str. ... nr. ...

, bloc. ... scara ..., etaj ..., ap. ..., ...

, județ/sector ... e-mail ..., telefon ...

Reprezentantul persoanei juridice care deschide sucursala:

Nume ... Prenume ...

CNP/CIF ..., domiciliat(ă) în localitatea ...

str. ..., nr. ..., bloc ..., scara ..., etaj ..., ap. ...

județ/sector ..., țara ..., cetățenia ...

născut(ă) în localitatea ..., sector/județ ...

țara ..., la data de ..., act identitate ..., seria ..., nr. ...

emis(ă) de ..., la data de ..., valabil până la data ...

Reprezentantul persoanei juridice care se ocupă nemijlocit de activitatea sucursalei:

Nume ... **Prenume** ...

CNP/CIF ..., domiciliat(ă) în localitatea ...

str. ..., nr. ..., bloc ..., scara ..., etaj ..., ap. ...

județ/sector ..., țara ..., cetățenia ...

născut(ă) în localitatea ..., sector/județ ...

țara ..., la data de ..., act identitate ..., seria ..., nr. ...

emis(ă) de ..., la data de ..., valabil până la data ...

cu puteri conferite ce urmează a se exercita, ☐ împreuna sau ☐ separat, conform actului de înființare.

Persoana juridică ce deschide sucursala este înregistrată la ORCT ...

denumire ... număr de înmatriculare ...

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

3. ☐ **Înregistrare sucursală persoană juridică străină**[3]:

Firma și forma juridică a persoanei juridice din străinătate .....

înmatriculată în registrul din țara ..... număr de înregistrare ....., EUID .....

reprezentant persoană juridică din străinătate:

Nume ..... Prenume .....

, act identitate ....., seria ....., nr. ..... emis(ă) de .....

, la data de ....., valabil până la data ..... in calitate de .....

Firma sucursalei: .....

Sediul sucursalei localitate ....., str. ..... nr. ....., bloc. .....

scara ....., etaj ....., ap. ..... , ...

, județ/sector ..... e-mail ....., telefon .....

Reprezentantul persoanei juridice care se ocupă nemijlocit de activitatea sucursalei:

Nume ..... Prenume .....

CNP/CIF .....,domiciliat(ă) în localitatea .....

str. ....., nr. ....., bloc ....., scara ....., etaj ....., ap. .....

județ/sector ....., țara ....., cetățenia .....

născut(ă) în localitatea ....., sector/județ .....

țara ....., la data de ....., act identitate ....., seria ....., nr. .....

emis(ă) de ....., la data de ....., valabil până la data .....

cu puteri conferite ce urmează a se exercita, ☐ împreuna sau ☐ separat, conform actului de înființare.

Legea națională aplicabilă persoanei juridice (în cazul sucursalelor persoanelor juridice din state care nu sunt state membre ale Uniunii Europene sau state participante la Spațiul Economic European) .....

4. ☒ **Înscriere mențiuni pentru firma:** MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.

număr de înregistrare J30/443/2021 CUI 44213558 EUID .....

cu sediul social în: localitatea [redacted], str. [redacted]

nr. [redacted],

, bloc. ....., scara ....., etaj ....., ap. ..... cod postal [redacted], județ/sector [redacted]

e-mail ....., telefon [redacted] pagina de internet (dacă există) .....

4.1. ☒ **Acte și fapte pentru care legea prevede obligația înscrierii**

- ☐ Modificare denumire firmă
- ☐ Schimbare formă juridică
- ☐ Schimbare sediu social în județ .....
- ☐ Sediu social: ☐ Prelungire valabilitate act de spațiu ☐ Modificare act de spațiu
- ☒ Sedii secundare: ☒ Înființare: nr. 1 ☐ Desființare: nr. ..... ☐ Modificare/prelungire valabilitate: nr. .....
- ☐ Durată funcționare: ☐ Prelungire ☐ Reducere
- ☐ Suspendare activitate / ☐ Reluare activitate
- ☐ Modificare obiect activitate
- ☐ Transmitere părți sociale/acțiuni/părți de interes:

  nr. ..... asociat/acționar/membru care intră în sociatete
- ☐ Participare la beneficii și pierderi
- ☐ Schimbare membri organe de conducere/ administrare/ control:

  nr. persoane .... numite administrator, director, membru consiliu de supraveghere/membru al directoratului, împuternicite să reprezinte sucursala, cenzor etc.

- ☐ Asociat/Acționar ☐ Excludere ☐ Retragere
- ☐ Capital social: ☐ Majorare ☐ Reducere
- ☐ Modificare date de identificare ale profesionistului
- ☐ Modificare regim matrimonial
- ☐ Alte mențiuni .....

- ☐ Renunțare mandat: ☐ Administratori ☐ Persoane ☐ Cenzori
- ☐ Modificări acte constitutive GIE/GEIE
- ☐ Transformare societate pe acțiuni în SE
- ☐ Transfer sediu social SE într-un alt stat membru
- ☐ Divizare: nr. profesioniști participanți .....
- ☐ Fuziune: nr. profesioniști participanți .....
- ☐ Fuziune transfrontalieră
- ☐ Dizolvare
- ☐ Numire lichidator
- ☐ Constatare dizolvare, art. 237[2] din Legea nr. 31/1990
- ☐ Preschimbare certificat de înregistrare
- ☐ Înființare: ☐ sechestru ☐ poprire ☐ alte măsuri asiguratorii
- ☐ Măsuri: ☐ preventive ☐ complementare
- ☐ Condamnare penală definitivă
- ☐ Concordat preventiv:
  ☐ deschidere ☐ închidere ☐ alte mențiuni .....
- ☐ Confirmare acord de restructurare preventivă
- ☐ Insolvență ☐ Reorganizare judiciară ☐ Faliment
  ☐ deschidere ☐ închidere ☐ alte mențiuni .....
- ☐ Extras din registrul acționarilor[4]
- ☐ Depunere act constitutiv actualizat

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI ARHIVA NR. DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE

VI. Solicit:

☐ **audienţă publică**

☐ **copii** ☐ **copii certificate de pe** .....

☒ **comunicare** documentelor care atestă efectuarea înregistrării în registrul comerţului într-o singură modalitate:

☒ poştă ☐ curier ☐ mijloace electronice ☐ sediu O.R.C.T. .....

VII. Persoana pentru comunicare:

Nume Szendrei Prenume Tamás

adresa: localitatea Cluj-Napoca, str Calea Turzii

nr. 178K, bloc ....., scara ....., etaj 2, ap. ....., judeţ/sector CLUJ

cod poştal 400495, telefon 0752274456, email tamas.szendrei@nzslegal.ro

VIII. Date de facturare

Nume şi Prenume/ firmă .....

CNP/CUI ....., e-mail .....

Banca ....., CONT IBAN .....

IX. Opis de documente depuse

Nr. Crt.	Denumire	Număr şi data actului / emitent	Nr. file
1	Împuternicire+Delegaţie de substituire		2
2	Contract de subînchiriere HU		7
3	Extrasele CF		11
4	Contract de închiriere HU-RO		22
5	Decizia asociatului unic		2
6	Declaraţie-tip pe propria răspundere - model 3		2
7	Contract de subînchiriere RO		3
8	Carte de identitate_Szendrei Tamas		1
		Total file:	**50**

X. Prelucrarea[10] datelor cu caracter personal

Am fost informat cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal efectuată în scopul soluţionării prezentei cereri.

Nándori Márton László (Nume şi prenume) | 27/04/2023 (Data) | ..... (Semnătura)

XI. Anexele nr. ..... fac parte integrantă din prezenta cerere.

Întocmită într-un exemplar, pe propria răspundere, cunoscând că declaraţiile inexacte sunt pedepsite conform legii.

27/04/2023 (Data) | ..... Semnătura

XII. Prezenta cerere de înregistrare şi documentele în susţinerea acesteia se depun către[11]:

Nume Szendrei Prenume Tamás

posesor al actului de identitate CI seria SM, nr. 832142, CNP 1910320303957

în calitate de împuternicit, conform împuternicire şi delegaţie de substituire, nr. ..... din .....

Am fost informat cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal[10] efectuată în scopul soluţionării prezentei cereri.

27/04/2023 (Data) | ..... Semnătura

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

4.2. ☐ **Depunere de acte:**

- ☐ Dovadă vărsământ capital social
- ☐ Prospect de emisiune acțiuni prin subscripție publică
  - ☐ constituire
  - ☐ majorare capital S.A.
- ☐ Hotărâre AGA/Decizie C.A. / Decizie directorat, privind:
  - ☐ majorare capital
  - ☐ reducere capital
  - ☐ durata de funcționare
  - ☐ dizolvare
  - ☐ altele .....
- ☐ Proiect de fuziune, nr. profesioniști participanți .....
- ☐ Proiect de divizare, nr. profesioniști participanți .....
- ☐ Numire expert
- ☐ Act procedural care redă dispozitivul hotărârii judecătorești
- ☐ Acte conform art. 103 din Legea nr. 265/2022 .....
- ☐ Alte înscrisuri: .....
- ☐ Situații financiare:
  - ☐ anuale
  - ☐ consolidate
  - ☐ declarație pe propria răspundere
- ☐ Situații financiare finale de lichidare și repartizare
- ☐ Registre și acte ale persoanei juridice radiate
- ☐ Opoziție
- ☐ Plângere[5]
- ☐ Radiere conform art. 120 din Legea nr. 265/2022:
- ☐ Hotărâre judecătorească[6]
- ☐ Dare de seamă asupra gestiunii administratorilor/ membrilor directoratului

4.3. ☐ **Declarație pe propria răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționare[7].**

5. ☐ **Înscriere operațiuni comunicate de autoritatea/instituția** .....

pentru firma: .....

număr de înregistrare ..... CUI ..... EUID .....

cu sediul social în: localitatea ..... , str. .....

nr. ..... , ...

, bloc. ....., scara ....., etaj ....., ap. ..... cod postal ....., județ/sector .....

e-mail ....., telefon ....., pagina de internet (dacă există) .....

6. ☐ **Radiere**

pentru firma: .....

număr de înregistrare ..... CUI ..... EUID .....

cu sediul social în: localitatea ..... , str. .....

nr. ..... , ...

, bloc. ....., scara ....., etaj ....., ap. ..... cod postal ....., județ/sector .....

e-mail ....., telefon ....., pagina de internet (dacă există) .....

Motiv:

- ☐ persoană juridică
- ☐ sucursală persoană juridică română
- ☐ sucursală persoană juridică străină
- ☐ voința profesionistului
- ☐ hotărâre judecătorească
- ☐ încetare activitate sucursală
- ☐ altele .....

☐ Menționare depunere raport repartizare activ rămas în urma lichidării

7. ☐ **Îndreptare eroare materială**

pentru firma: .....

număr de înregistrare ..... CUI ..... EUID .....

cu sediul social în: localitatea ..... , str. .....

nr. ..... , ...

, bloc. ....., scara ....., etaj ....., ap. ..... cod postal ....., județ/sector .....

e-mail ....., telefon ....., pagina de internet (dacă există) .....

referitoare la actul: .....

Pentru cererea/cererile nr./data ..... ☐ înmatriculare ☐ mențiune ☐ radiere

În loc de:

.....

Se va înregistra:

.....

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

Note:

(1) Reprezentantul legal al persoanei juridice sau împuternicitul acestuia cu procură specială sau generală autentică sau avocatul, în baza unei împuterniciri avocaţiale, ori oricare asociat, acţionar sau membru.

(2) Se completează cu denumirea actului (acord de constituire, declaraţia pe propria răspundere privind participarea în mod obişnuit a soţiei/soţului la activitatea desfăşurată de întreprinderea individuală/persoana fizică autorizată etc).

(3) Solicitantul trebuie să depună, odată cu cererea de înregistrare, şi declaraţia pe proprie răspundere cu privire la îndeplinirea condiţiilor de funcţionare/desfăşurare a activităţii pentru sediul profesional şi/sau sedii secundare sau, după caz, la terţi.

(4) Certificat de administratorul societăţii sau de registrul independent privat, ce va conţine structura completă a acţionarilor persoane fizice şi persoane juridice.

(5) Împotriva încheierii registratorului se poate formula plângere în temeiul art.112 din Legea nr. 265/2022 .

(6) Hotărârea judecătorească invocată se depune spre a fi menţionată în registrul comerţului. În cazul în care prin hotărârea judecătorească se dispune efectuarea înregistrărilor în registrul comerţului, se va completa Secţiunea VI, Subsecţiunea 2.1.

(7) Dacă se modifică obiectul de activitate ori activităţile autorizate, sediul social sau se înfiinţează noi sedii secundare, precum şi în situaţia întreruperii temporare de activitate a societăţilor care au desfăşurat activitate de la înfiinţare sau a reluării acesteia, solicitantul depune la biroul unic din cadrul oficiului registrului comerţului o nouă declaraţie pentru sediul social şi/sau sedii secundare, după caz, la terţi, corespunzătoare modificărilor intervenite şi care să ateste situaţia curentă pentru desfăşurarea tuturor activităţilor declarate în obiectul de activitate.

(8) Factura fiscală se emite pentru persoana indicată, iar în cazul în care nu sunt completate datele de facturare, aceasta se emite pe numele persoanei care efectuează plata.

(9) Pagina de manuscris a actelor înaintate spre publicare Monitorul Oficial al României reprezintă 2.000 de semne, inclusiv spaţiile. Actele înaintate spre publicare în Monitorul Oficial al României vor avea un conţinut lizibil, tehnoredactat la un rând şi jumătate, cu corp 12 Times New Roman, fără ştersături sau adăugări nedactilografiate, ce fac de neînţeles textul acestora.

(10) Potrivit art. 4 punctul 2. din Regulamentul (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European şi al Consiliului Uniunii Europene 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), publicat în Jurnalul Oficial nr. 119L/04.05.2016, prin 'prelucrare' se înţelege orice operaţiune sau set de operaţiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziţie în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricţionarea, ştergerea sau distrugerea.

(11) Se va completa de către deponent numai dacă este altă persoană decât semnatarul cererii.

Tamas Szendrei

Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.27 17:58:09 +03'00'

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

MINISTERUL JUSTIȚIEI - OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI de pe lângă TRIBUNALUL SATU MARE
Exemplar nr: 2

34

Număr de ordine în registrul comerțului
J30/443/2021
Cod unic de înregistrare
44213558
Identificator unic la nivel european
ROONRC.J30/443/2021

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE MENȚIUNI

Mențiunea nr. 10753 din 28.04.2023 având ca obiect înregistrarea modificărilor privind **MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.**
cuprinse în declarație pe proprie răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționare/desfășurare a activității nr. 10753 din 28.04.2023, decizie asociat unic din 20.04.2023 este înscrisă în registrul comerțului la data de 02.05.2023 în baza încheierii nr. 2832 din 02.05.2023.

Director,
Lucian George PLOEȘTEANU

Data eliberarii: **03.05.2023**
Anexe: Încheiere

ROMÂNIA OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

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

78

Traducere din limba maghiară

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Locator

MAVA Befektetési Kft.

Locatar

Manevi Zrt.

încheiat la data de 14 iulie 2022

IMOLA
autorizat
32107 / 2011

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

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

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

încheiat între societatea **MAVA Befektetési Kft.** (sediul: 5900 Orosháza, Alsó tanyák număr topografic 0328/40, numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului: 04-09-015775, cod fiscal: 12280498-2-04, reprezentată legal de: Szemerey Bertalan Zoltán, administrator) în calitate de locator (denumit în continuare: **Locatorul**), pe de o parte;
și societatea **Manevi Zrt.** (sediul: 1115 Budapesta, Szentpétery utca 4.; numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului: 01-10-043414, cod fiscal: 12251076-2-41; reprezentată legal de: Petrás Róbert, director general), în calitate de locatar (denumit în continuare: **Locatarul**), pe de altă parte;
în cazul în care sunt menționate împreună, părți contractante (denumite în continuare: **Părțile contractante**) în data de astăzi, cu următoarele clauze:

MOLNÁR TI
aducător și in
limba r
Autorizație n

1. Definirea Spațiului închiriat

1.1. Locatorul este unicul proprietar al imobilului situat în 1023 Budapesta, Rómer Flóris u. 57. (denumit în continuare: **Imobilul**). Părțile contractante stipulează faptul că Imobilul este constituit în comun din imobilele cu numerele topografice 12973/0/A/1, 12973/0/A/2, 12973/0/A/3, 12973/0/A/4 și 12973/0/A/5 din Budapesta, sectorul II, conform evidenței imobiliare. Extrasele din Cartea Funciară ale Imobilului sunt atașate în *anexa cu numărul 1* la prezentul contract (denumit în continuare: **Contractul de închiriere**).
1.2. Locatorul va utiliza Imobilul cu titlu de închiriere.
1.3. Obiectul Contractului de închiriere este constituit din întregul Imobil în calitate de spațiu închiriat (denumit în continuare: **Spațiu închiriat**). Suprafața utilă netă a Spațiului închiriat este de 810 m2.
1.4. Un plan de amplasare al Spațiului închiriat, respectiv un plan de etajare al Spațiului închiriat pe niveluri sunt atașate în *anexa cu numărul 2* la prezentul contract.

2. Acordul de închiriere, durata Chiriei

2.1 Prin semnarea Contractului de închiriere, Locatorul dă în chirie, iar Locatarul închiriază Spațiul închiriat conform termenilor și condițiilor stabilite. Părțile contractante stipulează faptul că serviciile prevăzute în Contractul de închiriere sunt indivizibile, cu excepția cazului în care se prevede altfel în Contractul de închiriere.
2.2. Locatarul declară faptul că a primit toate informațiile, datele, respectiv detaliile relevante de care are nevoie pentru a lua decizia de a semna Contractul de închiriere.
2.3. Părțile contractante încheie Contractul de închiriere pe o perioadă determinată, începând cu data de 1 august 2022 (denumită în continuare: **Data de început**), pentru o perioadă de 3 ani, adică până la data de 31 iulie 2025 (denumită în continuare: **Data scadentă**).
2.4. Părțile contractate convin ca, după expirarea Datei scadente, Contractul de închiriere să se transforme într-un contract de închiriere pe perioadă nedeterminată, cu excepția cazului în care una dintre părțile contractante notifică în scris cealaltă parte contractantă, cu cel puțin 90 de zile înainte de Data de scadentă, despre faptul că nu dorește ca prezentul Contract de închiriere să se transforme într-un Contract de închiriere pe perioadă nedeterminată. În acest caz, Contractul de închiriere va înceta la Data scadentă.
2.5. În cazul în care prezentul contract s-a transformat într-un Contract de închiriere pe perioadă nedeterminată în conformitate cu prevederile clauzei 2.4, atunci oricare dintre părțile

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE

contractante are dreptul de a rezilia Contractul de închiriere prin notificarea în scris a celeilalte părți contractante despre reziliere cu o perioadă obișnuită de preaviz de 3 luni.

3. Predarea Spațiului închiriat

3.1. În sensul Contractului de închiriere, ziua predării (denumit în continuare: **Ziua predării**) este data la care Spațiul închiriat este pus la dispoziția Locatarului de către Locator pentru a fi utilizat de către Locatar în conformitate cu prevederile din Contractul de închiriere.

3.2. Ziua predării este data de 1 august 2022. Locatorul este obligat să predea Spațiul închiriat Locatarului după ce Locatarul a predat Locatorului (i) exemplarul originalul al declarației de eliberare al spațiului, prevăzută la *capitolul 7, punctul 7.6,* respectiv a plătit Locatorului (ii) Chiria pentru luna august 2022.

3.3. Părțile contractante vor consemna predarea Spațiilor închiriate într-un proces-verbal de predare-primire care detaliază și documentează starea Spațiului închiriat predată în Ziua predării (denumit în continuare: Procesul-verbal de predare-primire).

3.4. În cazul în care Locatarul nu se prezintă în Ziua predării în Spațiul închiriat, sau în cazul în care Locatarul refuză să semneze Procesul-verbal de predare-primire pentru orice alt motiv decât cele prevăzute în Contractul de închiriere, adică fără un motiv întemeiat, atunci Locatorul are dreptul să semneze singur Procesul-verbal de predare-primire în prezența a doi martori, dintre care unul dintre martori nu este angajat sau proprietar al Locatorului. În acest caz, data semnării Procesul-verbal de predare-primire va fi considerată Ziua predării. Locatarul are dreptul să refuze preluarea Spațiului închiriat în cazul în care orice parte a Spațiului închiriat nu este adecvată pentru utilizarea prevăzută. Într-un astfel de caz, Locatorul trebuie să remedieze imediat, dar nu mai târziu de cinci (5) zile lucrătoare, circumstanța care a dus la refuzul de predare.

3.5. Locatorul nu este răspunzător pentru nicio întârziere în predarea în posesie, cu excepția cazului în care întârzierea se datorează unei cauze imputabile Locatorului. În cazul în care Locatorul nu reușește să predea Spațiul închiriat în Ziua predării din motive imputabile Locatorului, atunci acesta va fi obligat să plătească o penalitate de 140.000 Ft pentru fiecare zi de întârziere. În cazul în care întârzierea predării depășește 15 zile, atunci Locatarul are dreptul să se retragă din prezentul Contract de închiriere prin declarație unilaterală, caz în care are dreptul la o penalitate pentru nerespectarea obligațiilor în valoare de 2.100.000 Ft. În cazul în care întârzierea predării-preluării este imputabilă Locatarului, atunci Ziua predării va fi considerată data de 1 august 2022 în scopul plății Chiriei, iar obligația Locatarului de a plăti Chiria se consideră că începe la data de 1 august 2022, indiferent de data la care Locatarul intră în posesia Spațiului închiriat.

4. Chiria

4.1. Locatarul va plăti proprietarului o Chirie pentru utilizarea Spațiului Închiriat începând cu Ziua predării și pe toată durata Contractului de închiriere. Chiria stabilită în Contractul de închiriere se aplică până la data de 31 decembrie 2022, iar din data de 1 ianuarie 2023, respectiv ulterior, la data de 1 ianuarie a fiecărui an, Chiria va fi majorată cu Indicele prețurilor de consum (denumit în continuare: Indicele prețurilor de consum), care reprezintă variația medie pe 12 luni a Indicelui prețurilor de consum publicat de Biroul Central de Statistică din Ungaria (KSH) pentru anul calendaristic precedent.

4.1.1. Locatorul va efectua indexarea în termen de 30 de zile de la publicarea Indicelui prețurilor de consum, preconizată a fi până la data de 31 martie a anului în curs, retroactiv până la data de 1 ianuarie a anului în curs, cu condiția ca omiterea indexării sau întârzierea indexării să nu constituie o renunțare din partea Locatorului. Chiria majorată se plătește începând cu luna următoare indexării, împreună cu diferența de chirie rezultată în urma indexării.

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

4.1.2. Părțile contractante convin că, în cazul în care Indicele prețurilor de consum este un număr negativ, Chiria rămâne neschimbată.

4.2. Locatarul ia la cunoștință faptul că Chiria reprezintă exclusiv contravaloarea utilizării Spațiului închiriat și că, în afară de Chirie, Locatarul va plăti direct furnizorilor de utilități relevanți costul serviciilor de utilități pentru utilizarea Spațiului de consum (denumit în continuare: **Costul serviciilor de utilități**). Costul serviciilor de utilități trebuie plătită începând cu Ziua predării și pe toată durata Contractului de închiriere.

4.3. În Ziua predării, părțile contractante vor consemna în Procesul verbal de predare-primire citirile contoarelor de utilități pentru Spațiul închiriate, iar Locatorul este de acord să transfere Locatarului contractele de utilități pentru Spațiul Închiriate începând cu Ziua predării. Locatarul va efectua transcrierea în termen de 15 zile de la Ziua predării.

4.4. Suspendarea utilizării Spațiului închiriat nu îl va scuti pe Locatar de obligația de a plăti Chiria și Costul serviciilor de utilități, deoarece utilizarea Spațiului închiriat în conformitate cu prezentul Contract de închiriere este dreptul și nu obligația Locatarului.

4.5. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile contractante stipulează faptul că Chiria nu include costurile de telefon și internet, ale altor servicii de telecomunicații pentru Spațiul închiriat și curățenia Spațiului de închiriat.

LUNAR TIM ... limba ma... Autorizație nr.:

4.6. Valoarea lunară a Chiriei pentru Spațiul închiriat este de **4.200.000,Ft+TVA**, adică **patru milioane două sute de mii forinți plus taxa pe valoarea adăugată.**

4.7. Chiria se va plăti lunar în avans, din Ziua predării până la data de încetare a Contractului de închiriere, pe baza unei facturi emise de Locator, în termen de 14 (paisprezece) zile de la primirea facturii, dar nu mai târziu de prima zi a lunii în cauză, prin transfer bancar în contul bancar al Locatorului indicat în factură. Locatorul emite și trimite factura Locatarului până în a 15-a zi a lunii anterioare lunii în cauză. Chiria pentru luna august 2022 va fi plătită de către Locatar înainte de data de 1 august 2022 în contul bancar al Locatorului indicat în factură, astfel încât suma să fie creditată în contul bancar al Locatorului cel târziu la data de 1 august 2022. Întârzierea Locatorului în emiterea facturii va prelungi termenul de plată al Locatarului cu perioada întârzierii.

4.8 Locatarul va plăti Chiria și Costul serviciilor de utilități fără nicio deducere, compensare sau creanță compensatorie. Locatarul nu va avea dreptul de a reține, întârzia sau compensa orice sumă care trebuie plătită Locatorului în temeiul prezentului Contract de închiriere, indiferent de natura oricărei cereri de creanțe compensatorie. Obligația de plată a Locatarului se consideră îndeplinită în momentul în care suma totală a fost creditată în contul Locatorului în mod integral și irevocabil.

4.9. În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește orice obligație de plată în legătură cu prezentul Contract de închiriere, iar Locatorul este obligat să ia măsuri pentru recuperarea datoriei, inclusiv prin proceduri de colectare, necontencioase, litigioase, extrajudiciare și de executare, atunci Locatarul va rambursa Locatorului toate costurile suportate, inclusiv, dar fără a se limita la rambursarea costurilor de colectare în temeiul prevederilor din Legea IX. din anul 2016 privind recuperarea costurilor în vigoare în Ungaria.

5. Utilizarea, întreținerea Spațiului închiriat

5.1. Locatorul declară și garantează faptul că este îndreptățit să acorde Locatarului dreptul de a utiliza Spațiul închiriat și faptul că Spațiul închiriat este adecvat scopului pentru care este destinate pe întreaga durată a contractului de închiriere până la Data scadentă.

5.2. Locatorul este obligat să asigure faptul că structura, acoperișul și echipamentele centrale ale Spațiului închiriat sunt în stare bună de funcționare și sunt întreținute, reparate și, dacă este necesar, înlocuite.

5.3 Locatorul are dreptul să efectueze orice modificări structurale sau alte modificări materiale ale Spațiului închiriat, în interiorul sau în exteriorul Spațiului închiriat, care sunt necesare

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

pentru întreținerea sau buna funcționare a Spațiului, după o notificare prealabilă, dar fără necesitatea acordului Locatarului. În caz de stare de urgență - adică într-o situație care implică o amenințare la adresa vieții sau a integrității corporale sau o amenințare iminentă de deteriorare a bunurilor -, se poate renunța la notificarea prealabilă, dar Locatorul îl va notifica pe Locatar în scris, fără întârziere, după ce a luat măsura respectivă. Locatarul nu are dreptul la o reducere a Chiriei sau la daune-interese în legătură cu efectuarea unor astfel de lucrări de întreținere, cu condiția ca Locatorul să își exercite acest drept în mod rezonabil și cu atenția cuvenită și să repare orice daune cauzate Spațiului închiriat și, de asemenea, cu condiția ca Locatorul să se asigure că aceste reparații sau modificări sunt efectuate într-o perioadă de timp corespunzătoare naturii lucrărilor și într-un mod care să reducă la minimum interferența cu activitatea Locatarului. La solicitarea Locatorului și într-un termen rezonabil, Locatarul pune la dispoziție toate echipamentele, părțile clădirilor, cablurile, conductele etc., care pot necesita inspecție, reparații sau înlocuire, montare, demontare și reinstalare. Locatarul este obligat să asigure, pe cheltuiala sa, orice modificare a punctelor de conectare a conductelor de utilități inițiată de Locatar și repararea sau înlocuirea contoarelor, conform cerințelor societăților de utilitățiat.

5.4. În cazul deteriorării Spațiului închiriat, Locatorul se angajează să repare daunele în timpul și în modul în care se așteaptă în mod normal în aceste circumstanțe, cu condiția ca, în cazul deteriorării grave sau al distrugerii Spațiului închiriat, Locatorul să aibă libertatea să decidă cu privire la orice reparație/ reconstrucție. În cazul în care Locatorul nu realizează lucrările de restaurare/ reconstrucție, acest fapt nu este considerat o încălcare a contractului din partea sa și va duce la rezilierea Contractului de închiriere.

În cazul în care din cauza daunelor starea de nefolosire conform destinației persistă pentru o perioadă mai mare de cincisprezece (15) zile, Locatarul are dreptul de a rezilia prezentul Contract de închiriere cu efect imediat prin declarație unilaterală.

5.5. În cazul în care daunele Spațiului închiriat sunt reparate de către Locator și acest lucru restricționează total sau parțial utilizarea Spațiului închiriat, atunci până la repararea daunelor Locatorul va reduce Chiria și alte taxe în mod proporțional cu partea din Spațiul închiriat care este inadecvată utilizării.

5.6. Spațiul închiriat poate fi utilizat de către Locatar pentru înființarea și funcționarea unui **birou**; orice altă utilizare necesită acordul prealabil în scris al Locatorului. Locatorul este de acord ca Locatarul să poată, pe durata prezentului Contract de închiriere, să înregistreze Spațiul închiriat ca sediu social în registrul societăților comerciale sau în registrul oficial sau judiciar care conține registrele sale. Locatorul va emite declarația necesară în acest sens în termen de cinci (5) zile lucrătoare de la Ziua predării, în forma și cu conținutul indicat de Locatar.

5.7. Locatarul este obligat să păstreze Spațiul închiriat în stare bună și îl va proteja împotriva uzurii, respectiv deteriorării dincolo de destinația lor.

5.8. Locatarul va respecta dispozițiile legislației aplicabile, în special în ceea ce privește obținerea autorizațiilor oficiale, atunci când utilizează Spațiul închiriat. Prin semnarea Contractului de închiriere, Locatarul declară faptul că a verificat condițiile de obținere a autorizațiilor necesare pentru activitatea care urmează să se desfășoare în Spațiul închiriat și că a încheiat Contractul de închiriere în deplină cunoștință de cauză.

5.9. Locatarul trebuie să remedieze imediat orice daune (deteriorări, defecte etc.) care apar în legătură cu activitatea sa. În cazul în care nu procedează astfel sau nu își îndeplinește obligațiile prevăzute la *punctul 5.9*, atunci Locatorul are dreptul de a dispune efectuarea lucrărilor necesare pe cheltuiala Locatarului, cu condiția ca Locatarul să nu își îndeplinească obligațiile de întreținere/ reparare în termen de cel puțin 15 zile suplimentare prevăzute în notificare, deși a fost somat de Locator privind acest fapt. În cazul în care nu este posibilă notificarea Locatarului sau în cazul în care a avut loc o situație de urgență majoră, atunci nu este necesară notificarea prealabilă a Locatarului.

5.10. Locatarul poate efectua orice lucrări de construcție sau modificări în Spațiul închiriat numai cu acordul prealabil în scris al Locatorului, sub rezerva condițiilor stabilite în acordul dat de Locator.
5.10.1. În cazul în care Locatorul își dă acordul, atunci executarea lucrărilor va fi condiționată de obținerea de către Locatar a autorizațiilor oficiale necesare - inclusiv a autorizațiilor și aprobărilor autorității competente pentru protecția patrimoniului -, respectiv de efectuarea lucrărilor în conformitate cu autorizațiile emise și de suportarea costurilor aferente.
5.10.2. Locatarul răspunde pentru orice daune cauzate de el în timpul lucrărilor de construcție.
5.10.3 Părțile contractante convin în mod expres privind faptul că Locatarul nu are dreptul la nicio despăgubire pentru lucrările efectuate de acesta, nici pe durata contractului de închiriere, nici la încetarea contractului de închiriere sau ulterior, și că Locatarul poate îndepărta orice echipament sau instalație pe care le-a adus, instalat sau construit în Spațiul închiriat la încetarea contractului de închiriere, cu condiția ca acestea să poată fi îndepărtate fără a afecta starea Spațiului închiriat. În alte cazuri, lucrările de capital devin parte integrantă a bunului imobil închiriat și, ca atare, devin proprietatea Locatorului fără obligația de a plăti despăgubiri.
5.11. Locatarul nu poate subînchiria în totalitate sau parțial, Spațiul închiriat, unei alte persoane fără acordul prealabil în scris al Locatorului.
5.11.1. În cazul în care Locatarul subînchiriază Spațiul închiriat unei alte persoane cu acordul Locatorului, atunci Locatarul va fi responsabil pentru comportamentul utilizatorului în calitate de spațiul propriu.
5.11.2 În absența acordului, Locatarul va fi responsabil pentru orice daune cauzate de subînchiriere sau de darea în folosință.
5.11.3. Locatarul nu are dreptul de a rezilia prezentul Contract de închiriere pentru faptul că Locatorul a refuzat să își dea acordul pentru subînchiriere.
5.11.4. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile contractante convin faptul că, în cazul unei Subînchirieri, Locatarul va continua să fie Locatarul în chirie în relația cu Locatorul și va rămâne pe deplin responsabil pentru Sublocatar.
5.11.5. În cazul în care Locatorul aprobă Subînchirierea, Locatarul va ceda Locatorului, o dată cu semnarea prezentului Contract de închiriere, Chiria datorată Locatarului în temeiul subînchirierii, ca garanție pentru creanțele Locatorului în temeiul prezentului Contract de închiriere, și a altor creanțe în temeiul Subînchirierii, iar cesiunea va transfera proprietarului garanția la care Locatarul are dreptul față de Sublocatar, în special dreptul de gaj și garanția. Locatorul acceptă cesiunea, înțelegând faptul că, până în momentul în care Locatorul va trimite Sublocatarului notificarea privind subînchirierea în conformitate cu prevederile din 6:198§ din Codul Civil în vigoare în Ungaria (Ptk.), Locatarul va continua să beneficieze de creanțele la care are dreptul în temeiul Subînchirierii. În cazul în care Locatarul nu a plătit Chiria și/ sau orice altă plată datorată Locatorului în temeiul prezentului Contract de închiriere, atunci Locatorul are dreptul de a trimite Sublocatarului o notificare privind această cesiune și o somație de executare, caz în care Sublocatarul va fi obligat să execute în conformitate cu somația de executare. Transmiterea de către Locator a cesiunii și a somației de executare nu îl exonerează pe Locatar de consecințele contractului și nu îl împiedică pe Locator să își exercite orice drepturi care pot fi bazate pe încălcarea contractului de către Locatar, precum și drepturile extraordinare - inclusiv dreptul de reziliere extraordinară.
5.12. Spațiul închiriat, echipamentele și dotările acestuia - cu excepția echipamentelor centrale ale spațiului închiriat, elementele structurale ale spațiului închiriat și cele indicate la punctul 5.2 - vor fi întreținute, revizuite, înlocuite și reparate de către Locatar pe cheltuiala sa. Locatarul este obligat să notifice imediat Locatorul privind orice deteriorare a Spațiului închiriat și să depună toate eforturile rezonabile pentru a reduce amploarea deteriorării Spațiului închiriat. În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește în totalitate obligațiile de întreținere a Spațiului

MOLNÁR TW
traducător și inte
limba ma
Autorizația nr.

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

închiriat, atunci Locatorul are dreptul, după 15 zile de la expirarea perioadei de notificare scrisă în acest sens, să dispună efectuarea lucrărilor necesare pe cheltuiala Locatarului.

5.13. **Anexa cu numărul x** a prezentului contract enumeră echipamentele și elementele structurale ale Spațiului închiriat care intră în responsabilitatea de întreținere a Locatorului. De asemenea, Locatarul este responsabil pentru întreținerea și menținerea în stare de funcționare a altor echipamente și instalații din Spațiul închiriat.

Locatorul nu răspunde pentru nicio circumstanță care afectează utilizarea Spațiului închiriat și pentru care Locatorul nu răspunde, cum ar fi modificările de trafic, întreruperile rutiere, închiderea drumurilor, zgomotul, mirosurile, praful, inundațiile, grevele, tulburările interne, războiul, actele de terorism, cazuri de epidemie sau alte cazuri de forță majoră și alte circumstanțe, respectiv dezastre, sau orice legislație adoptată/ care urmează să fie adoptată în legătură cu astfel de evenimente sau circumstanțe, precum și pentru orice inconvenient cauzat de absența autorizațiilor sau a aprobărilor necesare pentru funcționarea și activitățile Locatarului. Prevederile de mai sus se aplică, de asemenea, în ceea ce privește alimentarea adecvată cu energie electrică, gaz și apă și alte servicii, în cazul în care Locatorul nu este responsabil pentru lipsa alimentării.

5.14. Locatorul nu răspunde pentru nicio restricție de utilizare în temeiul dreptului public, cu condiția ca motivul restricției de utilizare să se datoreze naturii utilizării prevăzute, efectuate sau destinate sau executate de către Locatar. În cazul în care sunt necesare lucrări de construcție pentru a elimina o restricție de utilizare, atunci Locatarul le va efectua pe cheltuiala sa, cu aprobarea prealabilă în scris al Locatorului, această aprobare nu poate fi refuzată sau întârziată fără un motiv întemeiat.

5.15. Locatarul este răspunzător pentru siguranța terților care intră sau rămân în Spațiul închiriat. Locatarul îl va exonera și îl va despăgubi pe Locator de orice pretenții din partea terților în legătură cu răspunderea pentru siguranța terților în temeiul prezentei clauze.

5.16. Locatarul va fi răspunzător față de Locator pentru orice daune cauzate de orice persoană sau entitate pentru care Locatarul este răspunzător în temeiul Codului Civil în vigoare în Ungaria (în special, oaspeții, furnizorii, angajații, clienții, contractanții, agenții, sublocatarii și alți parteneri contractuali ai Locatarului). În cazul daunelor produse în interiorul Spațiului închiriat, Locatarul este obligat să dovedească faptul că nu este răspunzător pentru acestea.

6. Asigurarea Imobilului și a Spațiului închiriat

6.1. Locatarul ia la cunoștință și acceptă faptul că Locatorul va încheia o poliță de asigurare pentru clădirea Spațiului închiriat, iar această asigurare acoperă daunele produse întregului Spațiul închiriat, respectiv răspunderea Locatorului. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile contractante stipulează faptul că asigurarea echipamentelor, bunurilor și activităților proprii ale Locatarului în Spațiul închiriat este răspunderea Locatarului.

6.2. Locatarul (inclusiv angajații și agenții săi) este obligat să se abțină de la și să împiedice orice comportament care ar încălca termenii asigurării Locatorului sau care ar împiedica Locatorul să obțină sau să mențină o poliță de asigurare cu o companie de asigurări potrivită pentru acesta, sau care duce sau poate duce la rezilierea de către asigurător a oricărui contract de asigurare încheiat de Locator sau la eliberarea asigurătorului de orice obligație (fie parțial, fie în totalitate) de a plăti primele, respectiv la orice act sau omisiune care poate duce la scadența oricărei prime suplimentare. În cazul în care Locatarul este răspunzător pentru o creștere a primei de asigurare (de incendiu sau de altă natură) pentru Spațiul închiriat ca urmare a comportamentului activ sau a omisiunii, atunci Locatarul este obligat să plătească Locatorului, la somația Locatorului, valoarea acestei creșteri. Locatarul este obligat să plătească Locatorului, la somația Locatorului, orice sumă reprezentând daunele produse Spațiului închiriat pentru care asigurătorul este despăgubit din cauza oricărui fapt, culpă, neglijențe, omisiuni sau oricărei culpe a Locatarului, a angajaților sau a agenților săi.

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

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

7. Garanția Contractului de închiriere

7.1. În momentul semnării Contractului de închiriere, Locatarul este obligat să plătească Locatorului o cauțiune (denumită în continuare: **Cauțiune**) cu valoarea egală cu valoarea Chiriei brute pe **două luni**, adică în valoare de 10.668.000,-Ft, adică zece milioane șase sute șaizeci și opt de mii de forinți, pentru a garanta obligațiile Locatarului în temeiul Contractului de închiriere sau în cazul oricărei alte încălcări a Contractului de închiriere.

7.2. Locatarul va plăti Cauțiunea cu titlul de drept de Depozit de garanție (denumit în continuare: Depozit de garanție) în conformitate cu prevederile din 5:95§ din Codul Civil în vigoare în Ungaria (Ptk.).

7.2.1. Depozitul de garanție se consideră a fi fost plătit în momentul în care valoarea acestuia a fost creditată în contul bancar furnizat de Locator.

7.2.2.2. Locatorul nu plătește dobândă pentru suma depozitului de garanție.

7.2.3. În cazul în care Locatarul nu efectuează în orice moment plățile la scadență sau încalcă în orice alt mod prezentul contract, Locatorul are dreptul de a utiliza din Depozitul de garanție pentru a-și achitat propria creanță;

7.2.4. În cazul în care Locatorul utilizează Depozitul de garanție, în totalitate sau parțial, atunci Locatarul este obligat să reconstituie Depozitul de garanție până la valoarea sa inițială integrală în termen de 14 (paisprezece) zile de la data notificării scrise a Locatorului către Locatar, nerespectarea acestei obligații constituie o încălcare gravă a prezentului contract din partea Locatarului.

7.3. Locatarul este obligat să mențină Depozitul de garanție în mod continuu până la 30 de zile de la data rezilierii Contractului de închiriere, respectiv în cazul unei majorări a Chiriei din orice motiv, va completa Depozitul de garanție în termen de 14 zile până la valoarea curentă a chiriei – în funcție de caz la suma actuală în vigoare în cazul Chiriei.

7.4. Locatorul nu are nicio obligație de a utiliza Depozitul de garanție, iar neexercitarea dreptului de a utiliza Depozitul de garanție nu va fi considerată o renunțare la acest drept.

7.5. În cazul încetării Contractului de închiriere, Locatorul este obligat să soluționeze, în termen de treizeci (30) de zile calendaristice de la restituirea Spațiului închiriat, orice pretenții care decurg din Contractul de închiriere față de Locatar și să restituie Depozitul de garanție Locatarului după satisfacerea oricăror pretenții legitime pe care le-ar putea avea față de Locatar din Depozitul de garanție.

7.6. Locatarul va semna în fața unui notar public, până la data scadentă prevăzută la *punctul* 7.7, o declarație de recunoaștere a datoriei în ceea ce privește obligațiile sale de plată în temeiul Contractului de închiriere și a obligației de a elibera Spațiul închiriat în caz de reziliere a Contractului de închiriere **(Declarația de recunoaștere a datoriei și declarația de eliberare a spațiului)** și va preda un exemplar original al acestei declarații Locatorului. Costurile de întocmire a declarației sunt suportate de Locatar.

7.7. În cazul întârzierii de plată a oricăror obligații bănești care decurg din Contractul de închiriere, Părțile contractante sunt obligate să plătească dobânzi de întârziere cu valoarea dobânzii de bază în vigoare a băncii centrale de emisiune.

7.8. Părțile contractante stipulează faptul că, în conformitate cu prevederile din 6:337§ din Codul Civil în vigoare în Ungaria (Ptk.), Locatorul va avea un drept de gaj legal asupra activelor Locatarului în Spațiul închiriat până la valoarea sumei totale a obligațiilor de plată restante și exigibile ale Locatarului în temeiul prezentului Contract de închiriere (inclusiv, dar fără a se limita la Chirie, Taxa de utilități și alte taxe) și a contribuțiilor datorate în legătură cu cele de mai sus.

8. Alte drepturi și obligații ale Părților contractante

8.1. Locatorul are dreptul unilateral de a înstrăina Spațiul închiriat. Locatorul îi va notifica în scris pe Locatar privind orice schimbare de proprietate a Spațiului închiriat.
8.2. Locatorul nu este responsabil pentru furnizarea de servicii de telecomunicații către Locatarul pentru rețeaua de telecomunicații și de calculatoare ale acestuia. Locatarul se obligă
8.2.1. să nu introducă, să nu lase să intre sau să nu păstreze în Spațiul Închiriat substanțe și/ sau deșeuri periculoase a căror păstrare este interzisă din legislația în vigoare în Ungaria și, în cazul în care găsește astfel de materiale, nu va permite păstrarea acestor materiale în acest spațiu;
8.2.2. să acorde Locatorului, prin aranjament prealabil, acces la Spațiul închiriate pentru ca Locatorul să inspecteze starea Spațiului închiriat, să prezinte Spațiul închiriat potențialului cumpărător al Imobilului și să își exercite toate drepturile sale în temeiul prezentului Contract de închiriere;

9. Încetarea și rezilierea Contractului de închiriere
9.1. Contractul de închiriere va înceta în cazul expirării termenului stabilit la punctul 2.4, al distrugerii Spațiului închiriat, al rezilierii Contractului de închiriere fără succesiune legală a Locatarului sau al rezilierii prezentului Contract de închiriere. Prezentul Contract de închiriere nu poate fi reziliat prin transmiterea unei notificări de reziliere înainte de expirarea termenului stabilit.
9.2. Contractul de închiriere poate fi reziliat înainte de expirarea termenului stabilit numai de comun acord sau printr-o notificare extraordinară de reziliere pentru încălcarea contractului de către cealaltă Parte contractantă.
9.3. Locatorul poate rezilia contractul în scris în cazul în care
9.3.1. Locatarul nu plătește Chiria la data scadentă, în pofida unei somații în acest sens;
În cazul în care Locatarul nu plătește Chiria până la data prevăzută în prezentul contract, atunci Locatorul îi va trimite Locatarului o somație scrisă de plată – împreună cu avertismentul privind consecințele. În cazul în care Locatarul nu efectuează cele prevăzute în somația în termen de cincisprezece (15) zile calendaristice, atunci Locatorul poate rezilia prezentul contract printr-o notificare scrisă.
9.3.2. Locatarul nu își onorează orice altă obligație relevantă în temeiul prevederilor din Contractul de închiriere sau prevăzută de legislația în vigoare;
În cazul în care Locatarul nu își onorează orice altă obligație relevantă în temeiul prevederilor din Contractul de închiriere sau prevăzută de legislația în vigoare în termen de cel puțin 15 zile de la somația scrisă a Locatorului, atunci Locatorul poate rezilia Contractul de închiriere printr-o notificare scrisă de reziliere după expirarea perioadei respective.
9.3.3. Locatarul sau orice persoană care folosește Spațiul închiriat împreună cu Locatarul are un comportament scandalos sau intolerabil față de Locator, care contravine cerințelor de conviețuire;
9.3.4. Locatarul sau orice persoană care folosește Spațiul închiriat împreună cu Locatarul deteriorează Spațiul închiriat sau utilizează Spațiul închiriat într-o manieră contrară scopului de utilizare.
În cazul în care comportamentul Locatarului sau al persoanelor care utilizează Spațiul închiriat împreună cu Locatarul reprezintă motivul rezilierii, atunci Locatorul îi transmite Locatarului o notificare scrisă prin care îl somează pe acesta să înceteze sau să renunțe la un astfel de comportament – împreună cu un avertisment cu privire la consecințe -, și o perioadă minimă de 15 zile pentru soluționare. Înștiințarea de reziliere se transmite în scris în cazul în care somația nu a fost soluționată.
9.4. Rezilierea nu trebuie să fie precedată de o notificare prealabilă în cazul în care comportamentul reclamat este atât de grav încât nu se poate aștepta în mod rezonabil ca Locatorul să continue contractul. Rezilierea trebuie să fie justificată și comunicată în scris.

9.5. Locatarul poate rezilia Contractul printr-o notificare scrisă în cazul în care Locatorul nu respectă o obligație relevantă în temeiul Contractului de închiriere sau al legislația în vigoare și nu remediază încălcarea în pofida unei notificări scrise din partea Locatarului, cu un preaviz de cel puțin cincisprezece (15) zile.
9.6. Notificarea de reziliere poate fi transmisă în ultima zi a lunii următoare a termenului nerespectat în cazurile prevăzute la *punctele 9.3.1 și 9.3.2* și în ultima zi a lunii în cazurile prevăzute la *punctele 9.3.3 și 9.3.4 și 9.5.* Perioada de preaviz nu poate fi mai scurtă de cincisprezece (15) zile calendaristice.
9.7. În cazul încetării Contractului de închiriere, Locatarul trebuie să restituie Spațiul închiriat Locatorului în starea în care s-a primit, în ziua rezilierii Contractului de închiriere, după ce acesta a fost eliberat, curățat și se află într-o stare adecvată pentru a fi închiriat din nou, cu excepția uzurii naturale cauzate de utilizarea normală. În ziua restituirii Spațiului închiriat, Locatarul trebuie să certifice Locatorului faptul că nu datorează nicio Taxă de consum companiilor de utilități. Locatorul are dreptul de a deduce din Depozitul de garanție suma egală cu suma datorată de Locatar companiilor de utilități. Locatarul este obligat să predea Spațiul închiriat în starea sa inițială în Ziua predării, în mod profesionist și la standardul cerut, iar dacă este necesar, este obligat să repare defectele din Spațiul închiriat care depășesc uzura rezultată din utilizarea normală. În cazul în care Locatarul nu efectuează lucrările de reparații care i-au fost atribuite la încetarea Contractului de închiriere sau până la expirarea unei singure perioade de grație stabilite ulterior de către Locator, sub sancțiunea unei încălcări a contractului, atunci Locatorul are dreptul de a însărcina o terță parte să efectueze lucrările pe cheltuiala Locatarului, fără a stabili o nouă perioadă de grație - de cel puțin 15 zile.
Locatarul va radia, la data încetării Contractului de închiriere, toate înregistrările privind sediul social/ filiala sa în Spațiul închiriat și va iniția și efectua imediat procedurile necesare în acest scop.
În cazul în care Locatarul nu reușește să restituie Spațiul închiriat Locatorului în termenul stabilit, atunci Locatarul va plăti o taxă de utilizare egală cu 1/30 din Chiria pentru luna în cauză pentru fiecare zi de întârziere, respectiv va plăti Taxa de consum proporțională cu perioada aferentă. Decontarea Depozitului de garanție nu devine scadent decât după efectuarea acestui fapt.
9.8. În cazul încetării Contractului de închiriere înainte de termenul specificat, din motive imputabile Locatarului, acesta va fi răspunzător pentru orice prejudiciu cauzat Locatorului. Părțile contractante stipulează faptul că, în caz de încetare sau de reziliere a Contractului de închiriere, Locatarul nu are dreptul, în niciun caz, la un imobil de înlocuire.

MOLNÁR T
traducător și i
limba
Autorizație r

10. Dispoziții mixte

10.1. Părțile contractante convin faptul că prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți.
10.2. Părțile contractante declară faptul că sunt persoane juridice din zona valutară din Ungaria și capacitatea lor de a încheia prezentul contract nu este limitată. Părțile contractante declară, de asemenea, faptul că încheierea prezentului contract este în conformitate cu regulamentul lor de reprezentare și cu regulamentul societăților comerciale.
10.3 Părțile contractante stipulează faptul că valabilitatea oricărei declarații juridice în legătură cu prezentul Contract de închiriere este condiționată de forma scrisă a acesteia. În sensul Contractului de închiriere, forma scrisă este scrisoarea recomandată, cu confirmare de primire, scrisoarea trimisă prin e-mail. Notificările în legătură cu Contractul de închiriere se trimit la următoarele adrese, respectiv la următoarele adrese de notificare ale părților contractante, până la primirea unei notificări privind modificarea acestora:
10.3.1. pentru Locator:

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

23

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

Nume: Várkonyi Enikő
Număr de telefon: +36 209 126206
Adresa de e-mail: varkonyi.eniko@helvet-farm.hu
10.3.2. pentru Locatar:
Nume: Róbert Petrás
Număr de telefon: 06 20 327 6196
Adresa de e-mail: robert.petras@manevi.hu

10.4. În cazul în care apar modificări în datele de contact, Părțile contractante sunt obligate să notifice imediat cealaltă Parte contractantă. Orice consecințe juridice nefavorabile care rezultă din omisiunea notificării sunt suportate de Partea contractantă care nu a efectuat notificarea. În absența unei dovezi contrare, notificările se consideră a fi fost primite în a treia zi lucrătoare de la expediere. Notificarea prin e-mail, în cazul în care se referă la rezilierea sau modificarea Contractului de închiriere sau la o încălcare a contractului, se consideră a fi fost trimisă în mod valabil numai dacă este trimisă celeilalte Părți contractante prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire în termen de 24 de ore de la trimiterea e-mailului.

MEA-IMOLA
Terpret autorizat
Maghiară
r. 32107/1999

10.5. Anexele Contractului de închiriere fac parte integrantă din contract. Normele stabilite în anexe sunt obligatorii pentru Locatar. În cazul în care există o discrepanță între dispozițiile anexelor și dispozițiile Contractului de închiriere, prevalează dispozițiile Contractului de închiriere. Orice încălcare a normelor din anexe face obiectul sancțiunilor indicate în Contractul de închiriere.

10.6. Părțile contractante stipulează faptul că dispozițiile Legii V. din anul 2013 privind Codul Civil în vigoare în Ungaria, respectiv ale Legii LXXVIII. din anul 1993 privind anumite norme pentru închirierea și înstrăinarea locuințelor și spațiilor în vigoare în Ungaria se aplică mutatis mutandis în aspectele care nu sunt reglementate în Contractul de închiriere.

10.7. În conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 176/2008 (30. VI.) privind certificarea performanței energetice a clădirilor în vigoare în Ungaria, trebuie să se emită un certificat de performanță energetică pentru Spațiul închiriat. Locatarul declară faptul că a primit 1 exemplar original al certificatului de performanță energetică cu numărul HET- 01505205 de la Locator la momentul încheierii prezentului contract. Clasificarea calității energetice a Spațiului închiriat este: „....".

Subsemnatele, Părțile contractante, după ce au citit și au înțeles de comun acord Contractul de închiriere, sunt de acord că acesta reflectă în totalitate voința lor și l-au semnat în semn de aprobare.

Budapesta, 14 iulie 2022

Semnătură indescifrabilă

Locator
MAVA Befektetési Kft.

Semnătură indescifrabilă
Ștampilă oficială cu textul:
"MANEVI
MANEVI Zrt. 1115 Budapesta, Szentpétery u. 4.
Cod fiscal: 12251076-2-41
Numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului: 01-10-043414"
Locatar
Manevi Zrt.

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

Subsemnata Molnár Tímea-Imola, interpret şi traducător autorizat pentru limba maghiară, în temeiul autorizaţiei nr. 32 107 din data de 02.08.2011, eliberată de Ministerul Justiţiei din Romania, certific exactitatea traducerii efectuate din limba maghiară în limba română, că textul prezentat, a fost tradus complet, fără omisiuni, şi că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conţinutul şi sensul.

Înscrisul a cărui traducere se solicită în întregime are, în integritatea sa, un număr de 10 pagini, poartă titlul/ denumirea de Contract de închiriere, a fost emis de către societatea MAVA Befektetési Kft. şi societatea Manevi Zrt. din Ungaria şi a fost prezentat mie în întregime.

Traducerea înscrisului prezentat are un număr de 11 pagini şi a fost efectuată potrivit cererii scrise înregistrate cu nr. 289/ 25.04.2023, păstrate în arhiva subsemnatului. S-a perceput onorariul conform prevederilor fiscale în vigoare.

Interpret şi traducător autorizat

.....

MOLNÁR TIMEA-IMOLA
traducător şi interpret autorizat
limba maghiară
Autorizaţie nr. 32107 / 2011

ROMÂNIA

Biroul notarial.....

Licenţa de funcţionare nr.....

Sediul.....

ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
Florea Amelia-Casia
Sediu principal: Mun. Timişoara,
str. Eugeniu de Savoya, nr. 22, ap. 1
Licenţă de funcţionare nr. 191/3963/15.06.2018
Sediu secundar: Şandra, nr. 30, Jud. Timiş
Licenţă de funcţionare nr. 109/3963/02.04.2019
Cod fiscal: 36618100

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE A SEMNĂTURII TRADUCĂTORULUI nr. 45

Anul 2023 luna 04 ziua 25

Florea Amelia-Casia
Notar public

....., notar public, in temeiul art. 12 lit. j) din Legea notarilor publici si a activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, legalizez semnătura de mai sus, aparţinând lui MOLNÁR TÍMEA-IMOLA, interpret si traducător autorizat, in baza specimenului de semnătura depus la biroul notarial, de pe cele 2 exemplar/e ale înscrisului, care are ca parte integranta o copie a actului tradus.

Înscrisul a cărui traducere se solicita este un înscris autentic/ sub semnătura privata cu caracter neoficial/copie legalizata/in extras.

S-a încasat onorariul de 3517 lei, cu chitanţa/bon fiscal/ordin de plata nr. 2/25.04.2023

Florea Amelia-Casia
Notar public

Notar public,

.....

Tamas Szendrei

Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.26 19:54:27 +03'00'

30

Traducere din limba maghiară

CONTRACT DE SUBÎNCHIRIERE

încheiat între societatea
MANEVI Zrt. (sediul: 1023 Budapesta, Rómer Flóris utca 57.; numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului: 01-10-043414; cod fiscal: 12251076-2-41; reprezentată legal de: dr. Kővári Dénes, director general) în calitate de locator (denumit în continuare: Locatorul), pe de o parte,

și societatea
Manevi Pro Transilvania S.R.L. (sediul: Satu Mare, Piața Libertății nr. 8., județul Satu Mare, România; numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului: J30/443/2021; cod fiscal: RO44213558; reprezentată legal de: Nándori Márton László, administrator) în calitate de locatar (denumit în continuare: Locatarul), pe de altă parte,
(Locatorul și Locatarul vor fi denumiți separat în continuare: „**Parte contractantă**", și împreună: „**Părți contractante**")

în data de astăzi și la locul menționat, cu următoarele clauze:

I. Preambul

1. Părțile contractante stipulează faptul că Locatorul și societatea **MAVA Befektetési Kft.** (sediul: 1023 Budapesta, Rómer Flóris utca 57.; numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului: 01-10-141606; cof fiscal: 23389364-2-41) (denumită în continuare: „**Proprietar**") au încheiat în data de 14 iulie 2022 un contract de închiriere (denumit în continuare: „**Contract**") privind închirierea imobilului situat la adresa 1023 Budapesta, Rómer Flóris utca 57. szám. Părțile contractante încheie prezentul contract de subînchiriere (denumit în continuare: "**Contract de subînchiriere**") luând în considerare faptul că societatea Manevi Pro Transilvania S.R.L., aflată în proporție de 100% în proprietatea Locatorului, dorește să înființeze **un punct de lucru** în Spațiul închiriat.

II. Obiectul prezentului Contract de subînchiriere

2. Părțile contractante convin ca noul plan de amplasament, respectiv noul plan de etaj pe niveluri, corespunzător modificărilor pe care intenționează să le aducă Spațiului închiriat să fie atașate ca *Anexa cu numărul 1* la prezentul Contract subînchiriere, așa se prevede în clauza 1.3 din Contract,.

3. Părțile contractante convin ca suprafața Spațiului închiriat, așa cum este prevăzută în Anexa cu numărul 1, să fie închiriată de la Locator de către Locatar pentru o Chirie lunară în valoare de 1.185.660 Ft + TVA, adică *un milion o sută optzeci și cinci de mii șase sute șaizeci* de forinți și taxa pe valoare adăugată, așa cum se prevede în prezentul Contract de subînchiriere.

4. Părțile contractante convin să stabilească valoarea Depozitului de garanție în conformitate prevederile Contractului, în valoare de *3.011.576* Ft, adică *trei milioane unsprezece mii cinci sute șaptezeci și șase* forinți.

III. Dispoziții mixte

5. Părțile contractante convin faptul că termenii cu majuscule utilizați în prezentul Contract de subînchiriere și care nu sunt definiți în alt mod au definiția atribuită acestora în Contract.

6. Părțile contractante convin faptul că dispozițiile Contractului se aplică mutatis mutandis prezentului Contract de subînchiriere și faptul că, la încetarea Contractului, și prezentul Contract de subînchiriere încetează.

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

7. Părţile contractante stipulează ca prezentul Contract de subînchiriere să intre în vigoare la data de 1 aprilie 2023.

Subsemnatele, Părţile contractante, după ce au citit şi au înţeles de comun acord Contractul de subînchiriere, sunt de acord că acesta reflectă în totalitate voinţa lor şi l-au semnat în semn de aprobare.

Anexă:

Anexa cu numărul 1: Planul de amplasare modificat şi planul etajului pe niveluri al Spaţiul de închiriat (*Anexa nouă, cu numărul 2 la Contract*)

Budapesta, 20 aprilie 2023

Semnătură indescifrabilă

MANEVI Zrt.
reprezentat de: dr. Kővári Dénes
director general
Locator

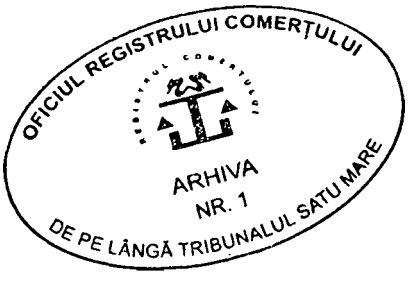
Semnătură indescifrabilă

Manevi Pro Transilvania S.R.L.
reprezentat de: Nándori Márton László
administrator
Locatar

Subsemnata societate, **MAVA Befektetési Kft.,** reprezentată de Szemerey Bertalan Zoltán, în calitate de proprietar al Spaţiului închiriat şi conform prevederilor din punctul 5.11. din Contract, sunt de acord cu subînchirierea Spaţiului închiriat, cu scopul şi sub rezerva prevederilor stabilite în prezentul Contract de subînchiriere.

Semnătură indescifrabilă

MAVA Befektetési Kft.
reprezentat de: Szemerey Bertalan Zoltán
Proprietar



29

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

Subsemnata, **MOLNAR TIMEA IMOLA**, interpret şi traducător autorizat pentru limba străină **MAGHIARĂ**, în temeiul Autorizaţiei nr. **32107** din data de **02.08.2011**, eliberată de Ministerul Justiţiei din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba **MAGHIARĂ** în limba **ROMÂNĂ**, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, şi că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conţinutul şi sensul.

Tamas Szendrei

Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.27 17:53:46 +03'00'

MOLNAR TIMEA-IMOLA
traducător şi interpret autorizat
limba maghiară
Autorizaţie nr. 32107/2011

MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.
Sediu: Municipiul Satu Mare, Piața Libertății nr. 8, județul Satu Mare
Înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J30/443/2021
Cod Unic de Înregistrare: 44213558

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

31

DECIZIA ASOCIATULUI UNIC AL MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.

din data de 20.04.2023

A MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L. EGYEDÜLI TULAJDONOSÁNAK A DÖNTÉSE

2023.04.20.

Manevi Zártkörű Részvénytársaság, cu sediul social în Ungaria, 1023 Budapesta, Str. Rómer Flóris nr. 57, Nr. de reg. com. 01-10-043414, CIF (CUI): 12251076-2-41, reprezentată prin dl. dr. Kővári Dénes, în calitate de administrator,

în calitate de asociat unic al **MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.**, o societate cu răspundere limitată română, având sediul social în Satu Mare, Piața Libertății nr. 8, județul Satu Mare, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J30/443/2021, CUI 44213558 („**Societatea**"), deținând 100% din capitalul social al Societății,

conform prevederilor Legii societăților Nr. 31/1990,

A DECIS DUPĂ CUM URMEAZĂ:

1. Deschiderea unui punct de lucru al Societății în **Ungaria, 1023 Budapesta, str. Rómer Flóris, nr. 57.**

2. Se împuternicește oricare dintre **(i)** dna Av. Zsuzsa Nagy, identificată prin cartea de identitate seria [redacted] CNP [redacted] domiciliată în [redacted], sau **(ii)** dl. av. Szendrei Tamás, identificat prin cartea de identitate seria [redacted] CNP [redacted] domiciliat în [redacted] bloc [redacted] ap. [redacted] județul [redacted] în mod individual, pentru a îndeplini în numele și pe seama

Manevi Zártkörű Részvénytársaság, székhelye: Magyarország, 1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57., Cégjegyzékszám: 01-10-043414, adószáma: 12251076-2-41, dr. Kővári Dénes ügyvezető által képviselve,

a **MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.**, román bejegyzésű korlátolt felelősségű társaság, székhelye: Szatmár megye, Szatmárnémeti, Piata Libertății, 8 sz., cégjegyzékszám: J30/443/2021, adószám: 44213558 („**Társaság**"), egyedüli tulajdonosi minőségében, a Társaság alaptőkéjének 100 %-át birtokolva

a 31/1990-es társaságokról szóló Törvény rendelkezéseinek megfelelően,

A KÖVETKEZŐKET FOGADJA EL:

1. A Társaság egy új munkapontjának megnyitása **Magyarország, 1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57. szám** alatt.

2. **(i)** Nagy Zsuzsa ügyvéd személyi igazolvány szám [redacted] személyi szám: [redacted] lakcím: [redacted] és/vagy **(ii)** Szendrei Tamás ügyvéd, személyi igazolvány szám: [redacted], személyi szám: [redacted], lakcím: [redacted], felhatalmazása, önálló képviseleti joggal, hogy a jelen határozatot a Társaság nevében és rá vonatkozóan a Szatmár megyei cégbíróságra

Societății toate formalitățile necesare pentru a înregistra cele hotărâte mai sus la Registrul Comerțului Satu Mare, de a reprezenta Societatea în fața Registrului Comerțului Satu Mare și de a obține toate documentele care atestă înregistrarea acestei hotărâri. Împuternicirea este valabilă până la îndeplinirea formalităților susmenționate și este transmisibilă.

bejegyezze, képviselje a Társaságot a Szatmár megyei cégbírósági eljárás során illetve, hogy a bejegyzést igazoló dokumentumokat átvegye.
A felhatalmazás a fent említett eljárás és formaságok végrehajtásáig érvényes és átruházható.

Prezenta decizie a fost semnată în trei (3) exemplare originale.

A jelen döntést három (3) eredeti példányban írták alá.

Manevi Zártkörű Részvénytársaság

prin dl. dr. Kővári Dénes által

[redacted]

Tamas Szendrei

Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.26 19:04:49 +03'00'

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

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

ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a
MANEVI Zrt. (székhely: 1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57.; cégjegyzékszám: 01-10-043414; adószám: 12251076-2-41; képviseli: dr. Kővári Dénes vezérigazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban „**Bérbeadó**"),

másrészről a
Manevi Pro Transilvania S.R.L. (székhely: Szatmárnémeti, Libertatii tér 8. szám, Szatmár megye, Románia; cégjegyzékszám: J30/443/2021; adószám: RO44213558; képviseli: Nándori Márton László, ügyvezető) mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**")
(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban külön-külön: „**Fél**", együttesen: „**Felek**")

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó és a **MAVA Befektetési Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57.; cégjegyzékszám: 01-10-141606; adószám: 23389364-2-41) (a továbbiakban: „**Tulajdonos**") között 2022. július 14. napján a 1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57. szám alatti ingatlan (a továbbiakban „**Bérlemény**") bérlete tárgyában bérleti szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**") jött létre, amelyre tekintettel a Felek a jelen albérleti szerződést (a továbbiakban: „**Albérleti Szerződés**") kötik arra tekintettel, hogy a Bérbeadó 100%-os tulajdonában álló Manevi Pro Transilvania S.R.L. a Bérleményben **fióktelepet** létesíthessen.

II. A jelen Albérleti Szerződés tárgya

2. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 1.3. pontjában meghatározott Bérlemény szándékaik szerinti módosításoknak megfelelő új helyszínrajza, valamint szintenkénti alaprajza a jelen Albérleti Szerződés *1. számú mellékletét* képezi.

3. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény 1. számú melléklet szerinti területét a Bérlő a jelen Albérleti Szerződésben foglaltak szerint havi 1.185.660 Ft + ÁFA, azaz *egymillió-egyszáznyolcvanötezer-hatszázhatvan* forint plusz általános forgalmi adó Bérleti Díj ellenében veszi bérbe a Bérbeadótól.

4. Felek megállapodnak, hogy a Szerződésnek megfelelően a Biztosíték összegét bruttó *3.011.576* Ft, azaz *hárommillió-tizenegyezer-ötszázhetvenhatezer* forint összegben határozzák meg.

III. Vegyes rendelkezések

5. Felek rögzítik, hogy a jelen Albérleti Szerződésben nagybetűvel megjelölt és eltérően meg nem határozott fogalmak a Szerződésben rögzített jelentéssel bírnak.

6. Felek rögzítik, hogy a Szerződés rendelkezései a jelen Albérleti Szerződésre megfelelően alkalmazandók, továbbá a Szerződés megszűnésével a jelen Albérleti Szerződés is megszűnik.

7. Felek rögzítik, hogy a jelen Albérleti Szerződés 2023. április 1. napjától hatályos.

A jelen Albérleti Szerződést a Felek, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Melléklet:

1. számú melléklet: Bérlemény módosított helyszínrajza és szintenkénti alaprajza (*Szerződés új 2. számú melléklete*)

Budapest, 2023. április 20.

[redacted]

MANEVI Zrt.
képviseli: dr. Kővári Dénes
vezérigazgató
Bérbeadó

[redacted]

képviseli: Nándori Márton László
ügyvezető
Bérlő

Alulírott **MAVA Befektetési Kft.**, Szemerey Bertalan Zoltán által képviselve, a Bérlemény tulajdonosi minőségében és a Szerződés 5.11. pontjában meghatározottak szerint hozzájárulok a Bérlemény albérletbe adásához, a jelen Albérleti Szerződésben meghatározott céllal és feltételekkel.

[redacted]

MAVA Befektetési Kft.
képviseli: Szemerey Bertalan Zoltán
Tulajdonos

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

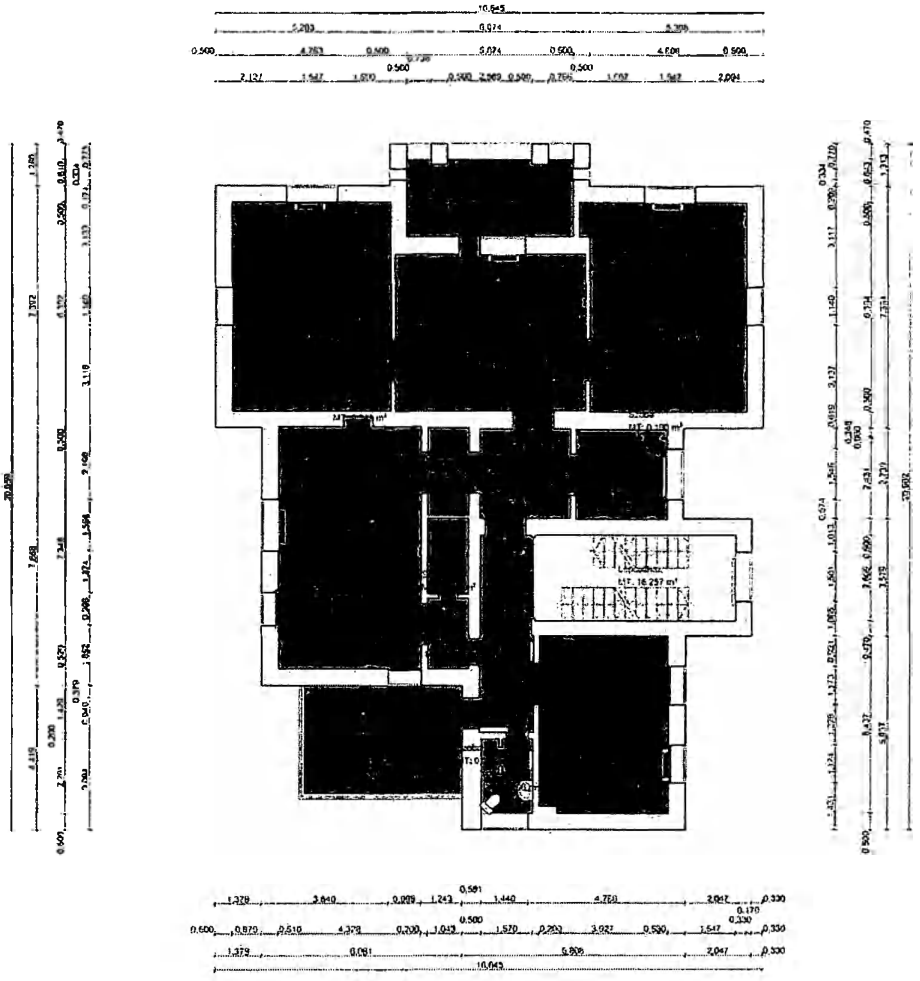
	Bérbeadható terület (MANEVI Zrt.)	Kizárólag Comitatus-Energia Zrt. (CE) által használt terület	Kizárólag MANEVI Zrt. (MAN) által használt terület
alagsor	195,4	0	0
földszint	0	0	0
emelet	0	0	52,1
tetőtér	0	8,2	80,2
összesen	**195,4**	**8,201**	**132,304**

Bérleti és üzemeltetési díj megosztása			
Kiadható	195,4	23,90%	55,43%
MAN	257,7	31,53%	
CE	133,6	16,34%	
PRO	230,7	28,23%	
Összesen:	**817,4**	**100%**	

	Kizárólag MANEVI PRO (PRO) által használt terület	PRO+MAN+CE által közösen használt terület	Összes terület (nm)
0	0	0	195,4
	208,9	16	224,9
	0	16,2	236,2
	0	33,3	160,9
	208,9	**65,535**	**817,4**



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

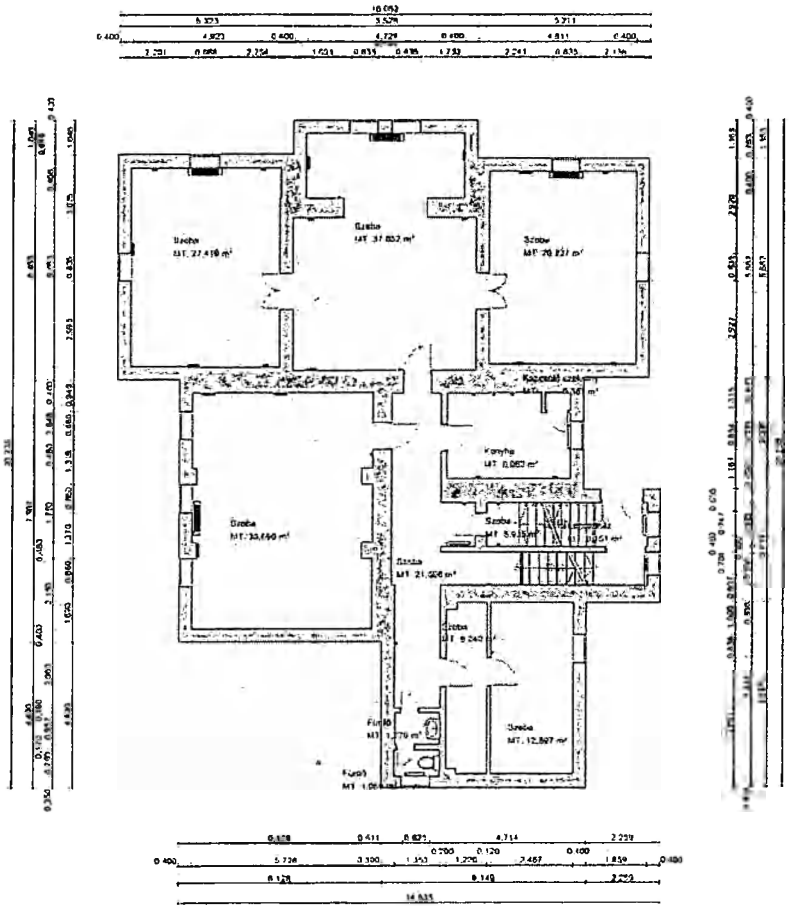


MANEVI Zrt.

MANEVI Zrt. és Comitatus Energia Zrt. által közösen használt irodák

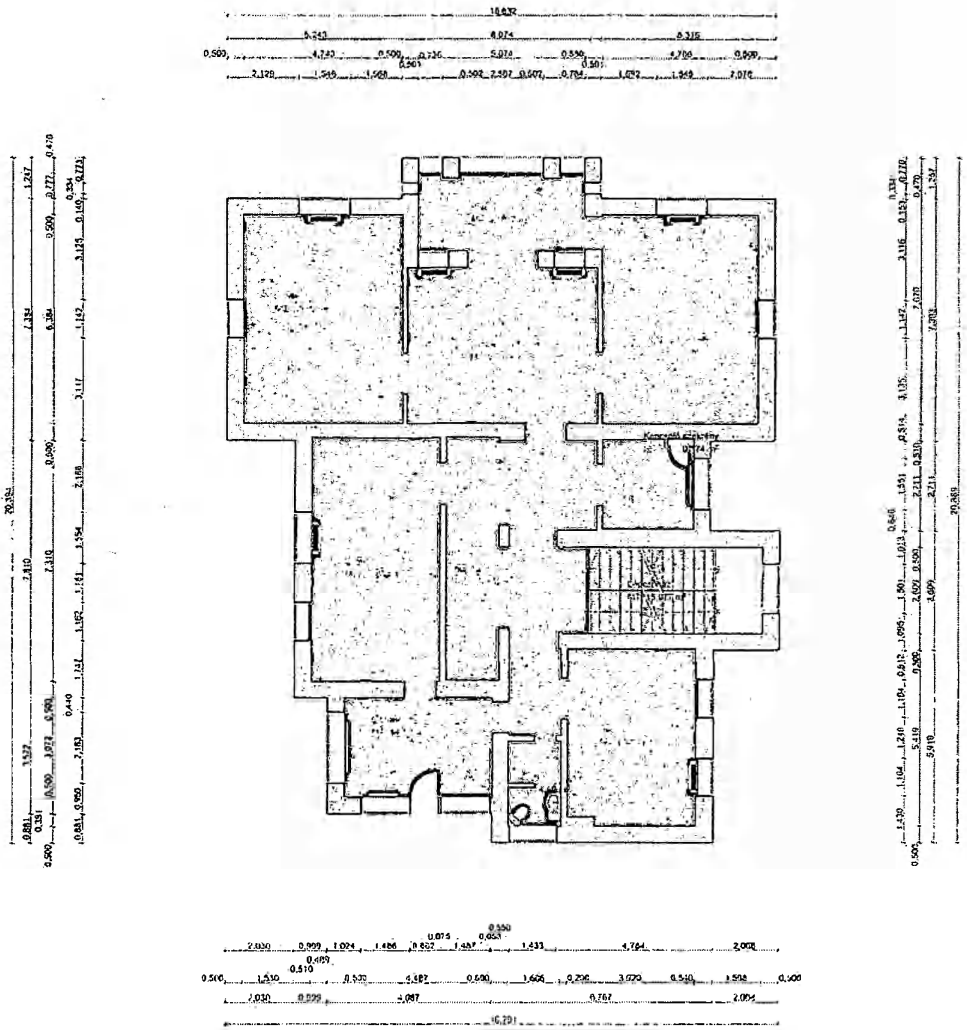
Alaprajz	
Római Főrév utca 57 1023 Budapest Magyarország	
Rajz neve	1. Emelet
Rajzolta Abonyi Árpád	Dátum 2022.02.15
Rajz léptéke	1:100
Lapméret	A2

kiadható terület



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

Alaprajz	
Rozsa Flóra utca 57	
1023	
Budapest	
Magyarország	
Rajz neve	
Alagsor	
Rajzolta	Dátum
Molnár Árpád	2023.02.13
Rajz léptéke	
1:100	
Lapméret	A2



Szervezetenként használt helyiségek:

MANEVI PRO Transilvania srl

ONRC-AVAL REGISTRATURA JUDICIARĂ
DEPARTAMENTUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA NR. 1
CURTEA DE APEL BAIA MARE

Alaprajz	
Róner Flóra utca 57 1023 Budapest	
Rajz neve	Földszint
Rajzoló Molnár Árpád	Dátum 2022.02.15
Rajz léptéke	1:100
Lapméret	A2

MANEVI Zrt.

80% MANEVI Zrt. 20% Comitatus-Energia Zrt.

50% MANEVI Zrt. 50% Comitatus-Energia Zrt.

Minden bérlő által közösen használt lépcsőhá

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

Alaprajz	
Római Fürdő utca 57 1023 Budapest Magyarország	
Rajz neve:	Tetőtér
Rajzolta: Molnár Árpád	Dátum: 2022.02.15
Rajz léptéke:	1:100
Lapméret	A2

Tamas Szendrei

Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.26 19:03:50 +03'00'

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/502480/2022

2022.10.26

BUDAPEST II.KER.

Belterület **12973/0/A/1 helyrajzi szám**

1023 BUDAPEST II.KER. Rómer Flóris utca 57. alagsor. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	37	1	0	565/10000	magán

Bejegyző határozat: 999999/1999/

1.

Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/1/2000/00.02.04
jogcím: adásvétel
jogcím: jogutódlás (a MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. közbenső tulajdonjogán át)
jogállás: tulajdonos
név: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.
cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Rómer Flóris utca 57.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

MOLNÁR TIMEA-IMOLA
traducător și interpret autorizat
limba maghiară
Autorizație nr. 32107 / 2011

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/502488/2022

2022.10.26

BUDAPEST II.KER.

Belterület **12973/0/A/2 helyrajzi szám**

1023 BUDAPEST II.KER. Römer Flóris utca 57. magasföldszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	133	3	0	2034/10000	magán

Bejegyző határozat: 999999/1999/

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/1/2000/00.02.04

jogcím: adásvétel

jogcím: jogutódlás (a MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. közbensó tulajdonjogán át)

jogállás: tulajdonos

név: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Römer Flóris utca 57.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

MOLNÁR TIN
traducător și interpret
limba maghiară
Autorizație nr.

apest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
apest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/502492/2022

2022.10.26

APEST II.KER.

erület **12973/0/A/3 helyrajzi szám**

1023 BUDAPEST II.KER. Römer Flóris utca 57. magasföldszint. ajtó:2.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	79	1 .2	1208/10000	magán

Bejegyző határozat: 999999/1999/

Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

Tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/1/2000/00.02.04
jogcím: adásvétel
jogcím: jogutódlás (a MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. közbenső tulajdonjogán át)
jogállás: tulajdonos
név: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.
cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Römer Flóris utca 57.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

EA-IMOLA
ret autorizat
hiară
.2107 / 2011

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/502494/2022

2022.10.26

BUDAPEST II.KER.

Belterület **12973/0/A/4 helyrajzi szám**

1023 BUDAPEST II.KER. Rómer Flóris utca 57. 1. emelet. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	199	4	2	3043/10000	magán

Bejegyző határozat: 999999/1999/

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/1/2000/00.02.04

jogcím: adásvétel

jogcím: jogutódlás (a MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. közbenső tulajdonjogán át)

jogállás: tulajdonos

név: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Rómer Flóris utca 57.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

MOLNÁR
traducător și
limba
Autorizație

46

pest.Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
pest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/502497/2022

2022.10.26

ÁPEST II.KER.

rület **12973/0/A/5 helyrajzi szám**

1023 BUDAPEST II.KER. Römer Flóris utca 57. tetőtér.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	206	1 0	3150/10000	magán

Bejegyző határozat: 999999/1999/

bejegyző határozat:
tetőtér.

Tartozékai:
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/1/2000/00.02.04
jogcím: adásvétel
jogcím: jogutódlás (a MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. közbenső tulajdonjogán át)
jogállás: tulajdonos
név: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.
cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Römer Flóris utca 57.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

MEA-IMOLA
terpret autorizat
aghiară
. 32107 / 2011

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

Traducere din limba maghiară

Oficiul Guvernamental al Capitalei Budapesta Oficiul Central de Cadastru

Budapesta, sectorul XI., Budafoki út 59. 1519 Budapesta, Pf. 415 Pagina: 1/1

Foaie de proprietate autentificată electronic – Extras din copia din Cartea Funciară

Numărul comenzii: 8000004/502480/2022

26.10.2022

BUDAPESTA, SECTORUL II.

Teren intravilan Număr topografic 12973/0/A/1

1023 BUDAPESTA, SECTORUL II. — Rómer Flóris utca 57. Parter. ușa:1.

PARTEA I.

1. Date privind alte imobile independente:

denumire	suprafață în m2	număr de camere întregi/ jumătăți		coeficientul ideal	forma de proprietate
locuință	37	1	0	565/10000	privată

Numărul hotărârii de înregistrare: 999999/1999/

1.

Imobil comun

Anexe accesorii în conformitate cu actul constitutiv.

MOLNÁR TIMEA
traducător și interpre
limba maghi
Autorizație nr. 321

PARTEA A II-A

3. cota de proprietate: 1/1

hotărâre de înregistrare, data recepționării: 56128/1/2000/04.02.2000

titlu de drept: vânzare

titlu de drept: succesiune (prin proprietatea intermediară a societății MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft.)

statut juridic: proprietar

nume: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.

adresa: 1023 BUDAPESTA SECTORUL II. Rómer Flóris utca 57.

PARTEA A III-A

NU CONȚINE ÎNREGISTRĂRI.

Conținutul copiei foii de proprietate autentificate electronic este același cu cel din Cartea Funciară până în ziua anterioară eliberării sale. Extrasul din copia din Cartea Funciară conține toate mențiunile existente, iar copia integrală conține toate înregistrările. În cazul în care prezentul document electronic este tipărit, acesta nu constituie un document cu titlu de drept de probă.

SFÂRȘITUL FOII DE PROPRIETATE

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

15

Oficiul Guvernamental al Capitalei Budapesta Oficiul Central de Cadastru

Budapesta, sectorul XI., Budafoki út 59. 1519 Budapesta, Pf. 415 Pagina: 1/1

Foaie de proprietate autentificată electronic – Extras din copia din Cartea Funciară

Numărul comenzii: 8000004/502488/2022

26.10.2022

BUDAPESTA, SECTORUL II.

Teren intravilan Număr topografic 12973/0/A/2

1023 BUDAPESTA, SECTORUL II. — Römer Flóris utca 57. Mezanin. ușa:1.

PARTEA I.

1. Date privind alte imobile independente:

denumire	suprafață în m2	număr de camere întregi/ jumătăți		coeficientul ideal	forma de proprietate
locuință	133	3	0	2034/10000	privată

Numărul hotărârii de înregistrare: 999999/1999/

1.

Imobil comun

Anexe accesorii în conformitate cu actul constitutiv.

PARTEA A II-A

4. cota de proprietate: 1/1

hotărâre de înregistrare, data recepționării: 56128/1/2000/04.02.2000

titlu de drept: vânzare

titlu de drept: succesiune (prin proprietatea intermediară a societății MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft.)

statut juridic: proprietar

nume: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.

adresa: 1023 BUDAPESTA SECTORUL II. Römer Flóris utca 57.

PARTEA A III-A

NU CONȚINE ÎNREGISTRĂRI.

Conținutul copiei foii de proprietate autentificate electronic este același cu cel din Cartea Funciară până în ziua anterioară eliberării sale. Extrasul din copia din Cartea Funciară conține toate mențiunile existente, iar copia integrală conține toate înregistrările. În cazul în care prezentul document electronic este tipărit, acesta nu constituie un document cu titlu de drept de probă.

SFÂRȘITUL FOII DE PROPRIETATE

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

Oficiul Guvernamental al Capitalei Budapesta Oficiul Central de Cadastru

Budapesta, sectorul XI., Budafoki út 59. 1519 Budapesta, Pf. 415 Pagina: 1/1

Foaie de proprietate autentificată electronic – Extras din copia din Cartea Funciară

Numărul comenzii: 8000004/502492/2022

26.10.2022

BUDAPESTA, SECTORUL II.

Teren intravilan Număr topografic 12973/0/A/3

1023 BUDAPESTA, SECTORUL II. — Römer Flóris utca 57. Mezanin. uşa:2.

PARTEA I.

1. Date privind alte imobile independente:

denumire	suprafaţă în m2	număr de camere întregi/ jumătăţi		coeficientul ideal	forma de proprietate
locuinţă	79	1	2	1208/10000	privată

Numărul hotărârii de înregistrare: 999999/1999/

1.

Imobil comun

Anexe accesorii în conformitate cu actul constitutiv.

MOLNÁR TIME/
traducător şi interp
limba maghi
Autorizaţie nr. 321

PARTEA A II-A

4. cota de proprietate: 1/1

hotărâre de înregistrare, data recepţionării: 56128/1/2000/04.02.2000

titlu de drept: vânzare

titlu de drept: succesiune (prin proprietatea intermediară a societăţii MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft.)

statut juridic: proprietar

nume: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.

adresa: 1023 BUDAPESTA SECTORUL II. Römer Flóris utca 57.

PARTEA A III-A

NU CONŢINE ÎNREGISTRĂRI.

Conţinutul copiei foii de proprietate autentificate electronic este acelaşi cu cel din Cartea Funciară până în ziua anterioară eliberării sale. Extrasul din copia din Cartea Funciară conţine toate menţiunile existente, iar copia integrală conţine toate înregistrările. În cazul în care prezentul document electronic este tipărit, acesta nu constituie un document cu titlu de drept de probă.

SFÂRŞITUL FOII DE PROPRIETATE

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

Oficiul Guvernamental al Capitalei Budapesta Oficiul Central de Cadastru

Budapesta, sectorul XI., Budafoki út 59. 1519 Budapesta, Pf. 415 Pagina: 1/1

Foaie de proprietate autentificată electronic – Extras din copia din Cartea Funciară

Numărul comenzii: 8000004/502494/2022

26.10.2022

BUDAPESTA, SECTORUL II.

Teren intravilan Număr topografic 12973/0/A/4

1023 BUDAPESTA, SECTORUL II. — Rómer Flóris utca 57. Etajul 1. ușa:1.

PARTEA I.

1. Date privind alte imobile independente:

denumire	suprafață în m2	număr de camere		coeficientul ideal	forma de proprietate
		întregi/	jumătăți		
locuință	199	4	2	3043/10000	privată

Numărul hotărârii de înregistrare: 999999/1999/

LA
torizat

Imobil comun

Anexe accesorii în conformitate cu actul constitutiv.

PARTEA A II-A

4. cota de proprietate: 1/1

hotărâre de înregistrare, data recepționării: 56128/1/2000/04.02.2000

titlu de drept: vânzare

titlu de drept: succesiune (prin proprietatea intermediară a societății MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft.)

statut juridic: proprietar

nume: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.

adresa: 1023 BUDAPESTA SECTORUL II. Rómer Flóris utca 57.

PARTEA A III-A

NU CONȚINE ÎNREGISTRĂRI.

Conținutul copiei foii de proprietate autentificate electronic este același cu cel din Cartea Funciară până în ziua anterioară eliberării sale. Extrasul din copia din Cartea Funciară conține toate mențiunile existente, iar copia integrală conține toate înregistrările. În cazul în care prezentul document electronic este tipărit, acesta nu constituie un document cu titlu de drept de probă.

SFÂRȘITUL FOII DE PROPRIETATE

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

Oficiul Guvernamental al Capitalei Budapesta Oficiul Central de Cadastru

Budapesta, sectorul XI., Budafoki út 59. 1519 Budapesta, Pf. 415 Pagina: 1/1

Foaie de proprietate autentificată electronic – Extras din copia din Cartea Funciară

Numărul comenzii: 8000004/502497/2022

26.10.2022

BUDAPESTA, SECTORUL II.

Teren intravilan Număr topografic 12973/0/A/5

1023 BUDAPESTA, SECTORUL II. — Rómer Flóris utca 57. Mansardă.

PARTEA I.

1. Date privind alte imobile independente:

denumire	suprafață în m2	număr de camere întregi/ jumătăți	coeficientul ideal	forma de proprietate
locuință	206	1 0	3150/10000	privată

Numărul hotărârii de înregistrare: 999999/1999/

1. hotărâre de înregistrare:

Mansardă.

2.

Imobil comun

Anexe accesorii în conformitate cu actul constitutiv.

PARTEA A II-A

5. cota de proprietate: 1/1

hotărâre de înregistrare, data recepționării: 56128/1/2000/04.02.2000

titlu de drept: vânzare

titlu de drept: succesiune (prin proprietatea intermediară a societății MAVA Ingatlankezelő és Hasznosító Kft.)

statut juridic: proprietar

nume: MAVA BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓ KFT.

adresa: 1023 BUDAPESTA SECTORUL II. Rómer Flóris utca 57.

PARTEA A III-A

NU CONȚINE ÎNREGISTRĂRI.

Conținutul copiei foii de proprietate autentificate electronic este același cu cel din Cartea Funciară până în ziua anterioară eliberării sale. Extrasul din copia din Cartea Funciară conține toate mențiunile existente, iar copia integrală conține toate înregistrările. În cazul în care prezentul document electronic este tipărit, acesta nu constituie un document cu titlu de drept de probă.

SFÂRȘITUL FOII DE PROPRIETATE

MOLNÁR TI
traducător și in
limba m
Autorizație nr

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

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

Subsemnata Molnár Tímea-Imola, interpret şi traducător autorizat pentru limba maghiară, în temeiul autorizaţiei nr. 32 107 din data de 02.08.2011, eliberată de Ministerul Justiţiei din Romania, certific exactitatea traducerii efectuate din limba maghiară în limba română, că textul prezentat, a fost tradus complet, fără omisiuni, şi că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conţinutul şi sensul.

Înscrisul a cărui traducere se solicită în întregime are, în integritatea sa, un număr de 5 pagini, poartă titlul/ denumirea de Extras din Cartea Funciară, a fost emis de către Oficiul Guvernamental al Capitalei Budapesta, Oficiul Central de Cadastru din Ungaria, şi a fost prezentat mie în întregime.

Traducerea înscrisului prezentat are un număr de 5 pagini şi a fost efectuată potrivit cererii scrise înregistrate cu nr. 288/ 25.04.2023, păstrate în arhiva subsemnatului. S-a perceput onorariul conform prevederilor fiscale în vigoare.

IEA-IMOLA
rpret autorizat
ghiară
32107 / 2011

Interpret şi traducător autorizat
.....MOLNÁR TÍMEA-IMOLA.....
traducător şi interpret autorizat
limba maghiară
Autorizaţie nr. 32107 / 2011

ROMÂNIA
Biroul notarial.....
Licenţa de funcţionare nr.....
Sediul.....

ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
Florea Amelia-Casia
Sediu principal: Mun. Timişoara, str. Eugeniu de Savoya, nr. 22, ap. 1
Licenţă de funcţionare nr. 191/9869/16.06.2018
Sediu secundar: Şandra, nr. 36, Jud. Timiş
Licenţă de funcţionare nr. 109/9969/02.04.2019
Cod fiscal: 38018160

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE A SEMNĂTURII TRADUCĂTORULUI nr. 44

Florea Amelia-Casia
Notar public

Anul 2023 luna 04 ziua 25

....., notar public, in temeiul art. 12 lit. j) din Legea notarilor publici si a activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, legalizez semnătura de mai sus, aparţinând lui MOLNÁR TÍMEA-IMOLA, interpret si traducător autorizat, in baza specimenului de semnătura depus la biroul notarial, de pe cele 2 exemplar/e ale înscrisului, care are ca parte integranta o copie a actului tradus.

Înscrisul a cărui traducere se solicita este un înscris autentic/ sub semnătura privata cu caracter neoficial/copie legalizata/in extras.

S-a încasat onorariul de 3514 lei, cu chitanţa/bon fiscal/ordin de plata nr. 2/25.04.2023

Florea Amelia-Casia
Notar public

Notar public,
.....

ROMÂNIA FLOREA AMELIA-CASIA-NOTAR PUBLIC TIMIŞOARA

Tamas Szendrei
Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.26 19:22:10 +03'00'

12

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

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Bérbeadó

MAVA Befektetési Kft.

Bérlő

Manevi Ztt

2022. július 14. napján

MOLNÁR TIMEA-IMOLA
traducător și interpret autorizat
limba maghiară
Autorizație nr. 32107 / 2011

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

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **MAVA Befektetési Kft.** (székhelye: 5900 Orosháza, Alsó tanyák 0328/40 hrsz., cégjegyzékszáma: 04-09-015775, adószáma: 12280498-2-04, képviseli: Szemerey Bertalan Zoltán ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**);

másrészről **Manevi Zrt** (székhelye: 1115 Budapest, Szentpétery utca 4…; cégjegyzékszáma: 01-10-043414) adószáma: 12251076-2-41; képviseli: Petrás Róbert vezérigazgató), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**);

együttes említésük esetén felek (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

1. A Bérlemény meghatározása

1.1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a 1023 Budapest, Rómer Flóris u. 57. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). A Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartás szerint a Budapest, II. kerület 12973/0/A/1 hrsz, 12973/0/A/2 hrsz, 12973/0/A/3 hrsz, 12973/0/A/4 hrsz és 12973/0/A/5 hrsz alatti ingatlanok testesítik meg együtt. Az Ingatlan tulajdoni lapjai a jelen szerződés (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) *1. számú mellékletét* képezi.

1.2. A Bérbeadó az Ingatlant bérbeadás útján hasznosítja.

1.3. A Bérleti Szerződés tárgyát az Ingatlan egésze, mint bérlemény (a továbbiakban: **Bérlemény**) képezi. Bérlemény nettó alapterülete 810 m2.

1.4. A Bérlemény helyszínrajza, továbbá a Bérleményre vonatkozó szintenkénti alaprajz a jelen szerződés *2. sz. mellékletét* képezi.

2. A bérleti megállapodás, a Bérlet időtartama

2.1. A Bérleti Szerződés aláírásával a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Bérleményt az abban meghatározott feltételekkel. A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Szerződésben rögzített szolgáltatások a Bérleti Szerződés eltérő rendelkezése hiányában oszthatatlanok.

2.2. A Bérlő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, illetve részletet, melyekre szüksége volt a Bérleti Szerződés aláírását illető döntése meghozatalához.

2.3. A Felek a Bérleti Szerződést határozott időre kötik, a bérlet 2022. augusztus 1-jén (a továbbiakban: **Kezdőnap**) kezdődik és 3 évig, azaz 2025. július 31-ig tart (a továbbiakban: **Lejárat Napja**).

2.4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Lejárat Napját követően a Bérleti Szerződés határozatlan idejű bérleti szerződéssé alakul át kivéve, ha a Lejárat Napját legalább 90 nappal megelőzőleg bármely fél írásban arról tájékoztatja a másik felet, hogy a Bérleti Szerződés határozatlan időtartamú Bérleti Szerződéssé történő átalakulását nem kívánja. Ez esetben a Bérleti szerződés a Lejárat Napján szűnik meg.

2.5. Amennyiben a jelen szerződés a 2.4. pont rendelkezései alapján határozatlan idejű Bérleti szerződéssé alakult át, úgy a Bérleti szerződést a Lejárat Napját követően bármelyik fél jogosult 3 hónapos felmondási idő betartásával, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal rendes felmondás útján megszüntetni.

3. A Bérlemény átadása

3.1. A Bérleti Szerződés értelmében az átadás napja (továbbiakban: **Átadás Napja**) azt a napot jelenti, amelyen a Bérleményt a Bérbeadó a Bérlő rendelkezésére bocsátotta a Bérlő általi, Bérleti Szerződés szerinti használat céljára.

SOLNÁR TIMEA
traducător și interpret
limba maghiară
Autorizația nr. 321

3.2. Az Átadás Napja 2022. augusztus 1. napja. A Bérbeadó azt követően köteles átadni a Bérleményt a Bérlő számára, hogy a Bérlő átadta a Bérbeadó számára a (i) *7. fejezet 7.6. pontjában foglalt* kiürítési nyilatkozat eredeti példányát, valamint megfizette a Bérbeadó részére (ii) a 2022. augusztus hónap tekintetében fizetendő Bérleti Díjat.

3.3. A Felek a Bérlemény átadásának megtörténtét átadás-átvételi jegyzőkönyvben állapítják meg, amelyben részletezik és dokumentálják az Átadás Napján átadott Bérlemény állaporát (a továbbiakban: **Átadás-átvételi Jegyzőkönyv**).

3.4. Amennyiben a Bérlő az Átadás Napján nem jelenik meg a Bérleményben, vagy amennyiben a Bérlő a Bérleti Szerződésben meghatározottakon kívüli okból, azaz jogos ok nélkül az Átadás-átvételi Jegyzőkönyv aláírását megtagadja, a Bérbeadó jogosult az Átadás-átvételi Jegyzőkönyvet egyedül aláírni két olyan tanú jelenlétében, akik közül az egyik tanú nem a Bérbeadó alkalmazottja vagy tulajdonosa. Ebben az esetben az Átadás Napjának az Átadás-átvételi Jegyzőkönyv ezen aláírásának időpontja minősül. A Bérlő jogosult a Bérlemény átadása megtagadására, ha annak bármely része a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Ilyen esetben a Bérbeadó az átadás megtagadására okot adó körülményt haladéktalanul, de maximum öt (5) munkanapon belül köteles kijavítani.

3.5. A késedelmes birtokbaadásért a Bérbeadó nem felel, kivéve, ha a Bérbeadónak felróható okból következett be. Amennyiben az Átadás Napján a Bérbeadó neki felróható okból nem adja birtokba a Bérleményt, a késedelem minden napjára 140.000 Ft összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles. Amennyiben az átadás késedelme a 15 napot meghaladja, a Bérlő jogosult a jelen Bérleti Szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, mely esetben 2.100.000 Ft összegű meghiúsulási kötbérre jogosult. Amennyiben az átadás-átvétel késedelme a Bérlőnek felróható, a bérleti díjfizetés szempontjából az Átadás Napjának 2022. augusztus 1. minősül és a Bérlő Bérleti Díj fizetési kötelezettsége 2022. augusztus 1. napjától kezdődően fennáll független attól, hogy a Bérlő a Bérleményt mikor veszi birtokba.

IMOLA autorizat 2011

4. Bérleti Díj

4.1. A Bérlő a Bérlemény használatáért a Bérbeadónak az Átadás Napjától a Bérleti Szerződés fennállása alatt folyamatosan Bérleti Díjat köteles fizetni. A Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleti Díj 2022. december 31. napjáig irányadó. 2023. január 1. napjától, illetve a továbbiakban minden év január hónap 1. napján a Bérleti Díj növekszik a KSH által az előző naptári évre kiadott, 12 havi átlagos változást tartalmazó Fogyasztói Árindex (a továbbiakban: Fogyasztói Árindex) mértékével.

4.1.1. A Bérbeadó az indexálást a Fogyasztói Árindex közzétételét követő 30 napon belül, várhatóan a tárgyév március 31-ig végzi el, a tárgyév január 1. napjára visszamenőlegesen azzal, hogy az indexálás elmulasztása vagy késedelme nem jelent a Bérbeadó részéről lemondást. A megemelt Bérleti Díj az indexálást követő hónaptól fizetendő, az indexálásból eredő Bérleti Díj különbözettel együtt.

4.1.2. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben Fogyasztói Árindex negatív szám, a Bérleti Díj változatlan marad.

4.2. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleti Díj kizárólag a Bérlemény használatának ellenértéke, a Bérleti Díjon felül a Bérlő köteles közvetlenül az illetékes közüzemi szolgáltatók részére megfizetni a Bérlemény közüzemi fogyasztásainak költségét (a továbbiakban: **Fogyasztási Díj**). A Fogyasztási Díj az Átadás Napjától a Bérleti Szerződés hatálya alatt fizetendő.

4.3. A Felek az Átadás Napján az Átadás-átvételi Jegyzőkönyvben rögzítik a Bérleményhez tartozó közüzemi fogyasztásmérők állását, és a Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő javára az Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi szerződések az Átadás Napjáról átírásra kerüljenek. Az átírás tekintetében a Bérlő jár el az Átadás Napjától számított 15 napon belül.

4.4. A Bérlemény használatának felfüggesztése, mellőzése nem mentesíti a Bérlőt a Bérleti Díj, és a Fogyasztási Díj fizetésének kötelezettsége alól, azonban a Bérlemény hasznosítása a jelen Bérleti Szerződés szerint a Bérlőnek joga és nem kötelezettsége.

4.5. A kétségek elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj nem tartalmazza a Bérlemény telefon- és internet költségeit, és az egyéb távközlési szolgáltatások költségét, a Bérlemény takarításának díját.

4.6. A Bérlemény havi bérleti díj **4.200.000,-Ft+ÁFA**, azaz **négymillió-kétszázezer forint plusz általános forgalmi adó**.

4.7. A Bérleti Díj az Átadás Napjától a Bérleti Szerződés megszűnésének napjáig havonta előre, a Bérbeadó számlája ellenében, a számla kézhezvételétől számított 14 (tizennégy) napon belül, de legkésőbb a tárgyhónap első napjáig fizetendő; a Bérbeadó számlában megjelölt bankszámlája javára történő átutalással. A Bérbeadó a számlát a tárgyhónapot megelőző hónap 15. napjáig állítja ki és küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő a 2022. augusztus hónapra vonatkozó bérleti díjat 2022. augusztus 1. napját megelőzően köteles elutalni a Bérbeadó számlában megjelölt bankszámlájára, úgy, hogy az legkésőbb 2022. augusztus 1. napján jóváírásra kerüljön a Bérbeadó bankszámláján. A Bérbeadó a számla kiállításával kapcsolatos késedelme a Bérlő fizetési határidejét a késedelem mértékével meghosszabbítja.

4.8. A Bérlő a Bérleti Díjat, valamint a Fogyasztási Díj összegét mindennemű levonás, beszámítás vagy ellenkövetelés nélkül köteles megfizetni. A Bérlő nem jogosult semmilyen, a jelen Bérleti Szerződés alapján a Bérbeadónak fizetendő összeg visszatartására, annak megfizetésének késleltetésére, azzal szemben történő beszámításra, függetlenül az esetleges ellenkövetelés jogcímétől. A Bérlő fizetési kötelezettsége akkor tekintendő teljesítettnek, ha annak teljes összegét hiánytalanul és visszavonhatatlanul jóváírták a Bérbeadó számláján.

MOLNÁR TIM
traducător și inter
limba mag
Autorizația nr.

4.9. Amennyiben a Bérlő jelen Bérleti Szerződéssel összefüggő bármely fizetési kötelezettségét elmulasztja, a Bérbeadó arra kényszerül, hogy a tartozás behajtása érdekében tegyen intézkedéseket, beleértve a behajtási nemperes, peres, peren kívüli és végrehajtási eljárást is, annak minden felmerült költségét a Bérlő köteles a Bérbeadónak megtéríteni, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény szerinti behajtási költségátalány megtérítését is.

5. A Bérlemény használata, fenntartása

5.1. A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy jogosult a Bérlő számára a Bérlemény használatát átengedni és az a bérlet teljes tartama alatt a Lejárat Napjáig a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

5.2. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy biztosítja a Bérlemény szerkezetének, tetejének és központi berendezéseinek üzemképes állapotát, fenntartását és karbantartását, javítását és amennyiben szükséges, cseréjét.

5.3. A Bérbeadó jogosult a Bérlő beleegyezése nélkül, előzetes értesítését követően minden olyan szerkezeti vagy egyéb lényeges változtatást a Bérleményen belül vagy azon kívül elvégezni, amely a Bérlemény karbantartása vagy megfelelő üzemeltetése érdekében szükséges. Szükséghelyzet esetén – azaz az életet vagy testi épséget veszélyeztető vagy vagyoni kár közveden bekövetkezésével fenyegető helyzetben - az előzetes értesítést mellőzni lehet, de az intézkedés megtételét követően a Bérlőt a Bérbeadó haladéktalanul írásban értesíti. A Bérlő nem jogosult ezen karbantartási munkálatok végrehajtásával kapcsolatban a Bérleti Díj csökkentésére vagy kártérítés követelésére, feltéve, hogy a Bérbeadó ésszerűen, kellő gondosság mellett gyakorolja ezt a jogát és kijavítja a Bérleményben okozott károkat, feltéve továbbá, hogy a Bérbeadó gondoskodik arról, hogy az ilyen javításokat vagy átalakításokat a munkák természetéhez igazodó időtartamban és oly módon végezzék el, hogy a Bérlő üzleti tevékenységének akadályozását minimalizálják. A Bérlő a Bérbeadó kérésére ésszerű időben köteles szabaddá tenni minden olyan felszerelést, épületrészt, vezetéket, csatornát stb., melynek vizsgálata, javítása vagy cseréje, fel, le és visszaszerelése szükségessé válhat. A Bérlő köteles saját költségén biztosítani a köznű vezetékek csatlakozási pontjának általa kezdeményezett változásából és mérőóráik javításából, cseréjéből eredő, a közművállalatok által megkívánt változtatásokat.

5.4. A Bérlemény károsodása esetén a Bérbeadó vállalja a károsodások helyreállítását az adott helyzetben általában elvárható időben és módon azzal, hogy a Bérlemény súlyos károsodása vagy megsemmisülése esetén, a Bérbeadó szabadon dönt az esetleges helyreállításról/újraépítésről. Amennyiben a helyreállítást/újraépítést a Bérbeadó mellőzi, az nem tekinthető a részéről szerződésszegésnek, az a Bérleti Szerződés megszűnését eredményezi.

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

Amennyiben a károsodás miatti rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapot tizenöt (15) napot meghaladó időtartamban fennáll, a bérlő jogosult a jelen Bérleti Szerződést egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatállyal felmondani.

5.5. Amennyiben a Bérlemény károsodását a Bérbeadó kijavítja, és ez a Bérlemény használatát részben vagy egészben korlátozza, a kár kijavításáig a Bérbeadó a Bérleti Díjat és egyéb díjakat a Bérlemény használatra alkalmatlan részével arányosan leszállítja.

5.6. A Bérleményt a Bérlő iroda létesítésére és üzemeltetésére használhatja az ettől eltérő használathoz a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges. A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő a jelen Szerződés fennállása alatt a Bérleményt a cégjegyzékbe illetve a nyilvántartását tartalmazó hatósági illetve bírósági nyilvántartásba székhelyeként bejegyeztesse. Az ehhez szükséges nyilatkozatot a Bérbeadó az Átadás Napját követő öt (5) munkanapon belül adja ki a Bérlő által megjelölt formában és tartalommal.

5.7. A Bérlő köteles a Bérleményt folyamatosan jó karban tartani és megóvni a rendeltetésszerű használatot meghaladó elhasználódástól, illetve állagromlástól.

5.8. A Bérlő a Bérlemény használata során köteles betartani a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit, különös tekintettel a hatósági engedélyek beszerzésére. A Bérleményben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek beszerzése kizárólagosan a Bérlő felelőssége és költsége; a Bérlő a Bérleti Szerződés aláírásával kijelenti, hogy meggyőződött a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek kiadásának feltételeiről és ezek ismeretében kötötte meg a Bérleti Szerződést.

IMOLA
t autorizat
ară
107/2011

5.9. A Bérlő a működésével összefüggésben keletkezett valamennyi kárt (állagromlás, hiányosságok stb.) köteles haladéktalanul elhárítani. Ennek, vagy az *5.9. pontban* említett kötelezettségének elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatokat a Bérlő költségére elvégeztetni feltéve, hogy a Bérlő felszólítás ellenére, a felszólításban szabott legalább 15 napos pótharáridőben sem tett eleget a fenntartási/kárelhárítási kötelezettségének. Amennyiben a Bérlő értesítése nem lehetséges vagy jelentős veszélyhelyzet állt elő, úgy a Bérlő előzetes felszólítására nincs szükség.

5.10. A Bérleményben a Bérlő bármilyen építési munkát, átalakítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, a hozzájárulásban a Bérbeadó által megszabott feltételek mellett végezhet.

5.10.1. Amennyiben a Bérbeadó a hozzájáruló nyilatkozatot megadja, a munkálatok elvégzésének feltétele, hogy a Bérlő a szükséges hatósági engedélyeket - ideértve az illetékes műemlékvédelmi hatóság engedélyét, hozzájárulását is – megszerezze, a munkálatokat az engedélyeknek megfelelően végezze, és ennek költségeit viselje.

5.10.2. A Bérlő felelős az általa végzett építési munkálatok során okozott mindenfajta kárért.

5.10.3. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérlő az általa végzett munkák ellenértékének megtérítésére semmilyen jogcímen, sem a bérlet időtartama alatt, sem a bérlet megszűnésekor vagy azt követően nem jogosult, a Bérlő az általa a Bérlemenybe bevitt, beépített vagy abban létesített berendezéseket, felszereléseket a bérlet megszűnésekor elviheti, amennyiben azok a Bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelhetők. Egyéb esetekben az értéknövelő beruházások a Bérlemény alkotórészévé válnak, és mint ilyenek, megtérítési kötelezettség nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek.

5.11. A Bérlő a Bérleményt, akár egészben, akár részben, kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja más személy használatába, albérletbe.

5.11.1. Ha a Bérlő a Bérbeadó engedélyével adja más személy használatába, albérletbe a Bérleményt, a használó magatartásáért a Bérlő, mint sajátjáért felel.

5.11.2. Hozzájárulás hiányában a Bérlő minden olyan kárért felel, amely az albérletbe, használatba adás nélkül nem következett volna be.

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

5.11.3. A Bérlő nem jogosult jelen Bérleti Szerződést azon az alapon megszüntetni, hogy a Bérbeadó megtagadta az Albérletbe adáshoz való hozzájárulását.

5.11.4. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy Albérletbe adás esetén továbbra is a Bérlő áll a Bérbeadóval bérleti jogviszonyban és az Albérlőjéért teljes felelősséggel tartozik.

5.11.5. Amennyiben a Bérbeadó az Albérletbe adáshoz hozzájárul, a Bérlő a jelen Bérleti Szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérbeadó részére, a Bérbeadót a jelen Bérleti Szerződés alapján megillető követeléseinek biztosítására engedményezi a Bérlő Albérleti szerződés alapján fennálló bérleti díj, használati díj és egyéb az Albérleti szerződésen alapuló követelését, valamint az engedményezéssel a bérbeadóra szállnak át a Bérlőt az Albérlővel szemben megillető biztosítékok, így különösen a zálogjog és kezesség. A Bérbeadó pedig az engedményezést elfogadja azzal, hogy mindaddig amíg a Bérbeadó nem küldi meg az Albérlő részére a Ptk. 6:198. § szerinti teljesítési utasítást, addig a Bérlő továbbra is jogosult az Albérleti szerződés alapján őt megillető követeléseket. Amennyiben a Bérlő a Bérleti Díj, és/vagy a Bérbeadó felé a jelen Bérleti Szerződés alapján esedékes egyéb kifizetés teljesítésével késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult az Albérlő részére a fenti engedményezésről szóló értesítést és teljesítési utasítást megküldeni, mely esetben az Albérlő köteles a teljesítési utasítás szerint teljesíteni. Az engedményezés és a teljesítési utasítás Bérbeadó általi megtétele nem mentesíti a Bérlőt a szerződés következményei alól és nem akadályozza a bérbeadót abban, hogy a Bérlő szerződésszegésére alapítható jogait – ideértve a rendkívüli felmondás jogát is – gyakorolja.

MOLNAR TIM
traducător și interpret
limba maghiară
Autorizație nr.

5.12. A Bérleményt, annak berendezéseit és tartozékait – ide nem értve a Bérlemény központi berendezéseit, a Bérlemény szerkezeti elemeit illetve az 5.2 bekezdésben megjelölteket – a Bérlő saját költségén tartja fenn, karbantartja, cseréli és javítja. A Bérleményben keletkezett károkról a Bérlő köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, és minden tőle elvárhatót megtenni annak érdekében, hogy a Bérleményt ért kár mértékét csökkentse. Amennyiben a Bérlő nem teljesíti haladéktalanul a Bérlemény fenntartására vonatkozó kötelezettségeit, az erre vonatkozó írásos felszólítást követő 15 nap eredménytelen eltelтével a Bérbeadó jogosult a Bérlő költségére a szükséges munkálatok elvégzéséről intézkedni.

5.13. A jelen szerződés *x. számú mellékletе* tartalmazza a Bérlemény azon részeit berendezéseit és szerkezeti elemeit, amelyek karbantartása a Bérbeadó felelősségi körébe tartozik. Ezen túl a Bérleményben található egyéb berendezések és eszközök állagmegóvása és karbantartása Bérlő felelősségi körébe tartozik.

A Bérbeadó nem felel a Bérlemény használatát érintő, a Bérbeadónak nem felróható körülmények, például forgalomváltozás, útfelbontás, útlezárás, zaj, szag, por, árvíz, sztrájk, belső zavargások, háború, terrorcselekmény, járványhelyzet vagy a vis maior egyéb esetei és egyéb körülmények, illetve katasztrófák vagy az ilyen esetekre, körülményekre tekintettel megalkotott/megalkotandó jogszabályok által okozott, valamint a működéshez és a Bérlő tevékenységéhez szükséges engedélyek, hozzájárulások hiányából fakadó hátrányokért. A fentiek irányadók a megfelelő áram, gáz- és vízellátás, és egyéb szolgáltatások tekintetében is, amennyiben az ellátás hiánya a Bérbeadónak nem felróható.

5.14. A Bérbeadó nem felel a köziogi rendelkezések alapján bekövetkező használati korlátozásokért, feltéve, ha a használat korlátozásának oka a Bérlő személyében, végzett, vagy a szándékolt, illetve a végrehajtott használati cé jellegében rejlik. Amennyiben valamely használati korlátozás megszüntetéséhez építési munkálatok szükségesek, ezeket a Bérlő saját költségére köteles a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával elvégezni, amely hozzájárulás alapos ok nélkül nem tagadható meg és nem késleltethető.

5.15. A Bérlemény területére belépő, vagy oda tartózkodó harmadik személyek biztonságáért a Bérlő felel. A Bérlő köteles a Bérbeadót a harmadik személyek biztonságáért való, jelen pont szerinti felelősséggel kapcsolatban harmadik személyek részéről felmerülő igények alól mentesíteni és kártalanítani.

5.16. A Bérlő kártérítési felelősséggel tartozik a Bérbeadó felé valamennyi, a Polgári Törvénykönyv szerint a Bérlő felelősségi körébe tartozó (különösen a Bérlő vendégei, beszállítói, alkalmazottai, ügyfelei, vállalkozói, megbízottai, albérlői és egyéb szerződéses partnerei) által okozott kárért. A Bérleményen belül bekövetkezett károk tekintetében a Bérlő köteles bizonyítani, hogy nem őt terheli azokért a felelősség.

6. **Az Ingatlan és a Bérlemény biztosítása**

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

6.1. A Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Bérbeadó a Bérlemény épületére biztosítási szerződést köt, mely biztosítás a Bérlemény egészét érintő káreseményekre, illetve a Bérbeadói felelősségre terjed ki. A kétségek elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Bérlő Bérleményben található saját felszerelésének, tulajdonának és tevékenységének a biztosítása a Bérlő felelősségi körébe tartozik.

6.2. A Bérlő (ideértve annak alkalmazottait és közreműködőit is) köteles tartózkodni minden olyan magatartástól és köteles megakadályozni minden olyan magatartást, amely sérti a Bérbeadó biztosításának feltételeit, vagy amely akadályozná a Bérbeadót abban, hogy a számára megfelelő biztosítótársasággal biztosítási szerződést kössön, fenntartsa, illetve, amely a Bérbeadó által között biztosítási szerződések biztosító általi megszüntetéséhez, vagy a biztosító (részleges vagy teljes fizetési kötelezettség alóli) mentesüléséhez vezet vagy vezethet, valamint nem követhet el olyan cselekményt vagy mulasztást, melynek nyomán bármely járulékos biztosítási díj válhat esedékessé. Amennyiben a Bérlő tevőleges magatartása vagy mulasztása következtében felelős azért, hogy a Bérlemény biztosítási díja (tűz- vagy egyéb biztosítás) növekszik, úgy a Bérlő a Bérbeadó felszólítására köteles a fenti növekmény összegét a Bérbeadó részére megfizetni. A Bérlő köteles a Bérbeadó felhívására a Bérbeadónak megfizetni bármely, a Bérleményre vonatkozó kárösszeget, amelynek megfizetése alól a biztosító a Bérlő, annak alkalmazottai, megbízottai bármely cselekedete, hanyagsága, mulasztása vagy hibája miatt mentesül.

ARAD-IMOLA
Autorizat
Nr. 3...
07/2011

7. A Bérleti Szerződés biztosítékai

7.1. A Bérlő a Bérleti Szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségeinek biztosítására, illetve egyéb szerződésszegése esetére két havi bruttó Bérleti Díjnak megfelelő, azaz 10.668.000,-Ft, azaz tízmillió-hatszázhatvannyolcezer forint mértékű biztosítékot (a továbbiakban: **Biztosíték**) a Bérbeadó részére nyújtani.

7.2. A Biztosítékot a Bérlő a Ptk. 5:95§szerinti óvadék formájában jogcímén (a továbbiakban: Óvadék) rendelkezésre bocsátásával nyújtja.

7.2.1. Az Óvadékot akkor kell teljesítettnek tekinteni, amikor az Óvadék összege jóváírásra került a Bérbeadó által megadott bankszámlán.

7.2.2. A Bérbeadó az Óvadék összege után kamatot nem fizet;

7.2.3. Ha a Bérlő bármikor az esedékes fizetési kötelezettségeivel késedelembe esik, vagy egyéb szerződésszegést követ el, a Bérbeadó jogosult az Óvadékot a követelése kielégítése céljára igénybe venni;

7.2.4. Amennyiben a Bérbeadó az Óvadék összegét részben vagy egészben igénybe veszi, a Bérlő köteles azt kiegészíteni annak érdekében, hogy teljes összegére a Bérbeadó írásbeli értesítésének napjától számított 14 (tizennégy) napon belül; ennek elmulasztása a Bérlő részéről súlyos szerződésszegés.

A Bérlő köteles a Biztosítékot a Bérleti szerződés megszűnésének napját követő 30. napig folyamatosan fenntartani, illetve a Bérleti Díj bármely okból történő növekedése esetén az Óvadékot 14 napon belül az aktuális esettől függően a mindenkori aktuális mértékű Bérleti Díjnak megfelelő összegre – kiegészíteni.

7.4. A Bérbeadó az Óvadék felhasználásra nem köteles, és amennyiben nem él a Biztosíték felhasználásának jogával, az nem tekinthető ezen jogáról történő lemondásnak.

7.5. A Bérleti Szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó köteles a Bérlemény visszaadásától számított harminc (30) naptári napon belül a Bérleti Szerződésből eredő követelésekkel a Bérlő felé elszámolni, és az esetleges jogos igényeinek a Biztosítékból történő kielégítése után a Biztosítékot visszaadni.

7.6. A Bérlő köteles a *7.1. pontban* rögzített esedékességgel közjegyző előtt a Bérleti Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségéről, valamint a Bérleti Szerződés megszűnése esetén fennálló kiürítési kötelezettségéről tartozáselismerő nyilatkozatot tenni (**Tartozáselismerő és kiürítési nyilatkozat**) és annak egy eredeti példányát a Bérbeadó részére átadni. A nyilatkozat elkészítésének költségeit a Bérlő viseli.

7.7. A Felek a Bérleti Szerződésből eredő pénztartozások késedelmes teljesítése esetére a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot kötnek ki.

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

7.8. A Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:537. §-val összhangban a Bérlő jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló, nem teljesített és esedékes fizetési kötelezettségei (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a Bérleti Díjat, a Fograsztási Díjat, és egyéb költségeket) és a fentiek után fizetendő járulékok együttes összegének erejéig a Bérbeadót a Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain törvényes zálogjog illeti meg.

8. A Felek egyéb jogai és kötelezettségei

8.1. A Bérbeadó egyoldalúan jogosult a Bérlemény elidegenítésére. A Bérbeadó Bérlőt a Bérlemény tulajdonosának megváltozásáról írásban értesíti.

8.2. A Bérbeadó nem vállal felelősséget a Bérlő által saját maga biztosított távközlési szolgáltatásokkal való ellátásáért, a távközlési és számítógép hálózatért. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy

8.2.1. a Bérlemény területére nem visz, nem tárol be és ott nem tart semmiféle olyan veszélyes anyagot és/vagy hulladékot, amelynek birtokban tartását magyar jogszabályok tiltják, és amennyiben ilyen anyagot talál, nem engedélyezi azok ott tartását;

8.2.2. a Bérbeadó részére előzetes egyeztetést követően belépést biztosít a Bérlemény területére annak érdekében, hogy a Bérbeadó megvizsgálja a Bérlemény állapotát, a Bérlemény az Ingatlan potenciális vevője részére bemutassa, és minden, a Bérleti Szerződés alapján őt megillető jogát gyakorolja;

MOLNÁR TI
traducător și Int
limba m
Autorizație n

9. A Bérleti Szerződés megszűnése, megszüntetése

9.1. A Bérleti Szerződés megszűnik a határozott időtartam lejártával a 2.4. pont szerinti esetben, a Bérlemény megsemmisülésével, a Bérlő jogutód nélküli megszűnésével, vagy a jelen szerződés megszüntetésével. A jelen Szerződés a határozott időtartam lejártát megelőzően rendes felmondással fel nem mondható.

9.2. A Bérleti Szerződés a határozott idő lejárta előtt kizárólag közös megegyezéssel, vagy a másik Szerződő Fél szerződésszegésére hivatkozással, rendkívüli felmondással szüntethető meg.

9.3. A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

9.3.1. a Bérlő a Bérleti Díjat a fizetésre megállapított időpontig, felszólítás ellenére nem fizeti meg;

Ha a Bérlő a jelen szerződésben megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak tizenöt (15) naptári napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet.

9.3.2. a Bérlő a Bérleti Szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettséget nem teljesíti;

Ha a Bérlő a Bérleti Szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt, legalább 15 napos határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidő követően írásban felmondással élhet.

9.3.3. a Bérlő vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek a Bérbeadóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;

9.3.4. a Bérlő vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek a Bérleményt rongálják, vagy a rendeltetésével ellentétesen használják.

Ha a Bérlő vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétléséről való tartózkodásra írásban, legalább 15 napos teljesítési határidő biztosítása mellett felszólítani. A felmondást a felszólítás eredményetlensége esetén írásban kell közölni.

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

9.4. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőzni, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást indokolni kell és írásban kell közölni.

9.5. A Bérlő a szerződést írásban felmondhatja, ha a Bérbeadó a Bérleti Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti és ezt a Bérlő által küldött, legalább tizenöt (15) napos póthatáridőt tűző írásos értesítése ellenére sem orvosolja.

9.6. A felmondás a *9.3.1. és 9.3.2. pontban* szabályozott esetben az elmulasztott határnapot követő hónap, a *9.3.3. és 9.3.4. illetve 9.5 pontban* szabályozott esetben a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt (15) naptári napnál.

9.7. A Bérleti Szerződés megszűnése, megszüntetése esetén a Bérlő köteles a Bérleményt a Bérbeadónak kiürített és kitakarított, újabb bérbeadásra alkalmas állapotban, a rendeltetésszerű használat okozta természetes elhasználódás kivételével az átvételkori állapotában a Bérleti Szerződés megszűnése napján visszaadni. A Bérlő a Bérlemény visszaadásának napján köteles igazolni a Bérbeadó részére, hogy a közüzemi szolgáltatókkal szemben Fogyasztási díj tartozása nem áll fenn. A Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből levonni a Bérlőnek a közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozásával megegyező összeget. A Bérlő köteles a Bérlemény Átadás Napján fennálló eredeti állapotának a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódást és kopást meghaladó mértékű hibái helyreállítása érdekében a megfelelő minőségű javítások szakszerű, szükség szerinti elvégzésére. Amennyiben a Bérlő a ráruházott helyreállítási munkálatokat a Bérleti Szerződés megszűnésekor vagy a Bérbeadó által a szerződésszegés jogkövetkezményének terhe mellett utólag kijelölt egyszeri türelmi időszak lejártáig elmulasztja, a Bérbeadó pótlólagos – legalább 15 napos - türelmi időszak kitűzése nélkül jogosult harmadik személy részére megbízást adni a munka Bérlő költségén történő elvégzésére.

A-IMOLA
et autorizat
ară
107 / 2011

A Bérlő a Bérleti Szerződés megszűnése napján köteles valamennyi a Bérleményt érintő székhely/telephely bejelentést törölni és az ennek érdekében szükséges eljárásokat haladéktalanul megindítani és lefolytatni.

Amennyiben a Bérlő a Bérleményt a Bérbeadónak határidőben nem adja vissza, köteles a késedelem minden napjára a tárgyhónapban irányadó Bérleti díj 1/30-ának megfelelő használati díjat fizetni, valamint megfizetni az időarányos Fogyasztási Díjat. Ennek megtörténtéig az Óvadékkal való elszámolás nem válik esedékessé.

9.8. Amennyiben a Bérleti Szerződés meghatározott idő előtti megszüntetésére a Bérlőnek felróható okból kerül sor, úgy a Bérlő felelősséggel tartozik a Bérbeadónak okozott károkért. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérlet megszűnése, megszüntetése esetén a Bérlő semmilyen körülmények között nem tarthat igényt csereingatlanra.

10. Vegyes rendelkezések

10.1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés mindkét fél által történő aláírásának napján lép hatályba.

10.2. A Felek kijelentik, hogy devizabelföldi jogi személyek, szerződéskötési képességük nem korlátozott. A Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés megkötése képviselet és cégszabályaiknak megfelelően történik.

10.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Bérleti Szerződés vonatkozásában írásbeli az alábbi tértivevényes levél, e-mail üzenet. A Bérleti Szerződéssel kapcsolatos értesítéseket ellenkező közlésig a Felek fenti székhelyére, illetve alábbi értesítési címére kell megküldeni:

10.3.1. a Bérbeadó részére:

Név: Várkonyi Enikő
Telefon: +36 209 126206
email: varkonyi.eniko@helvet-farm.hu

10.3.2. a Bérlő részére:

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

név: Petrás Róbert
telefon: 06 20 327 6196
e-mail: robert.petras@manevi.hu

10.4. Amennyiben az értesítési címekben változás következik be, arról a Felek kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő hátrányos jogkövetkezmények a mulasztó Szerződő Felet terhelik. Ellenkező bizonyítás hiányában az értesítéseket a feladást követő harmadik munkanapon megérkezettnek kell tekinteni. Az emailen történő értesítés, amennyiben a Bérleti Szerződés megszüntetésére, módosítására vagy valamely szerződésszegéssel kapcsolatos jognyilatkozatra vonatkozik csak akkor minősül érvényesen megküldöttnek, ha az emailt követő 24 órán belül ajánlott tértivevényes levélben megküldésre kerül a másik Fél részére.

10.5. A Bérleti Szerződés mellékletei a szerződés elválaszthatatlan részét képezik. A mellékletekben rögzített szabályok kötelező érvényűek a Bérlőre nézve. Amennyiben eltérés van a mellékletben foglaltak és a Bérleti Szerződés rendelkezései között, akkor a Bérleti Szerződés szövege az irányadó. A mellékletekben foglalt szabályok megsértésére a Bérleti Szerződésben jelzett szankciók az irányadók.

10.6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

MOLNÁR
irodavezető
Aláírási

10.7. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében a Bérleményről energetikai tanúsítványt kell készíteni. A Bérlő kijelenti, hogy a HET-01905205 számú energetikai tanúsítvány 1 db eredeti példányát a jelen szerződés megkötésekor átvette a Bérbeadótól. A Bérlemény energetikai minőség szerinti besorolása: „.....".

Alulírott Felek a Bérleti Szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2022. július 14. napján

MANEVI Zrt. · 1115 Budapest, Szerémi út 6. · Cégjegyzékszám: 01-10-043476 · Adószám: 12251076-2-43

Bérbadó

MAVA Befektetési Kft.

Bérlő

Manevi ZRt

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

Cabinet Individual de Avocat "Nagy Zsuzsa"
Baroul Cluj
Decizia Nr. 933 Din 22 Aprilie 2013

6

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

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. CJ/0576090/2023 din data de 26.04.2023

Doamna avocat, **ZSUZSA NAGY**, în calitate de avocat titular al Cabinetului Individual de Avocat Zsuzsa Nagy, cu sediul social în 400495 Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii nr. 178K, et. 2, având CIF RO23673952, se împuterniceste de către subscrisa **MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.**, o societate cu răspundere limitată romana, având sediul social în Satu Mare, Piața Libertății nr. 8, județul Satu Mare, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J30/443/2021, CUI 44213558, reprezentată prin administrator **dl. Nándori Márton László** („**Clientul**"), pe baza contractului de asistență juridică nr. CJ/0563013/2022 din data de 24.06.2022, pentru a îndeplini în numele și pe seama Clientului toate formalitățile necesare pentru (i) a înregistra deschiderea punctului de lucru al Clientului și (ii) de a reprezenta Clientul în fața Registrului Comerțului competent și de a obține toate documentele care atestă înregistrarea modificărilor.

Data: 26.04.2023

Client/Reprezentant*

MANEVI PRO TRANSILVANIA SRL,

*prin administrator **dl. Nándori Márton László***

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea**

"ZSUZSA NAGY" CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT
prin Nagy Zsuzsa

*Semnătura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

**Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire este semnată de client sau reprezentantul acestuia.

400495 Mun. Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 178K, et. 2, Jud. Cluj, România
tel: +40-733/014043
e-mail: zsuzsa.nagy@nzslegal.ro

Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul Cluj
Forma de exercitare a profesiei:
Cabinet Individual de Avocat

DELEGAȚIE DE SUBSTITUIRE

Nr. CJ/0576091/2023 din data de 26.04.2023

Dna. avocat Zsuzsa Nagy, în calitate de avocat titular al Cabinetului Individual de Avocat Zsuzsa Nagy, cu sediul social în 400495 Cluj-Napoca, Str. Calea Turzii nr. 178K, et. 2, având CIF RO23673952, se împuternicește pe **dl. av. Szendrei Tamás,** avocat înscris în tabloul Baroului Cluj, cu sediul situat în Mun. Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 178K, et. 2, Jud. Cluj, România și având CIF nr. 36876851, să o substituie în fața Registrului Comerțului competent, pentru clientul **MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.,** o societate cu răspundere limitată romana, având sediul social în Satu Mare, Piața Libertății nr. 8, județul Satu Mare, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J30/443/2021, CUI 44213558, reprezentată prin administrator **dl. Nándori Márton László** („Clientul"), pentru a îndeplini în numele și pe seama Clientului toate formalitățile necesare pentru (i) a înregistra deschiderea punctului de lucru al Clientului și (ii) de a reprezenta Clientul în fața Registrului Comerțului competent și de a obține toate documentele care atestă înregistrarea modificărilor.

Data eliberării
26.04.2023

AVOCAT SUBSTITUIT,

semnătura

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

AVOCAT SUBSTITUENT,

semnătura

Tamas Szendrei

Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.26 12:06:47 +03'00'

Anexa nr. 4

I.	II.	III.
Informațiile din prezenta declarație se transmit, pe cale electronică, către:(1) DSP, DSV, PM, ITM	**DECLARAȚIE** pe propria răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționare/desfășurare a activității (2)	MINISTERUL JUSTIȚIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE IV. Nr. intrare: 10753 Data : 20 APR 2022

V.

1. Subsemnatul(a) Nume Nándori prenume Márton László
CNP/NIF [redacted], domiciliat(ă) în localitatea [redacted]
str [redacted] nr. [redacted], bloc ....., scara ....., etaj ....., ap [redacted]
județ/sector Pest, țara [redacted], cetățenia maghiară
născut(ă) în localitatea Budapesta 12, sector/județ Pest
țara Ungaria, la data de 06.10.1986, act identitate ....., seria ....., nr. .....
emis(ă) de ....., la data ....., valabil până la data ....., în calitate de(3) administrator

2. pentru firma: MANEVI PRO TRANSILVANIA SRL
având număr de ordine în registrul comerțului(4) J30/443/2021 cod unic de înregistrare(4) 44213558
cu sediul social/profesional în: localitatea Satu Mare, str. P-ta Libertății, nr. 8
bloc....., scara....., etaj....., ap....., județ/sector Satu Mare, e-mail.....
telefon....., pagina de internet (dacă există).....

3. DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE: Îmi asum responsabilitatea cu privire la legalitatea desfășurării tuturor activităților din obiectul de activitate și a îndeplinirii condițiilor prevăzute de lege în domeniul sanitar, sanitar-veterinar și pentru siguranța alimentelor, protecției mediului(5), protecției muncii la(6):

3.1. SEDIU SOCIAL/PROFESIONAL(7)

Clasa CAEN	Denumire activitate

3.2 ACTIVITĂȚI DESFĂȘURATE LA TERȚI(8)

Clasa CAEN	Denumire activitate

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU

33 SEDII SECUNDARE[9]

Nr. crt.	Adresa	Clasa CAEN	Denumire activitate
	1023 Budapesta, Str. Römer Flóris nr. 57, Ungaria	6420 6832	activitati ale holdingurilor administrarea imobilelor pe baza de comison sau contract

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

VI. Întocmită într-un exemplar, pe propria răspundere, cunoscând că declarațiile inexacte sunt pedepsite conform legii.

20.04.2023
(Data)

MANEVI FRO TRANSILVANIA S.R.L.
Satu-Mare, Piața Libertății Nr. 8,
Jud.: Satu-Mare, România
CUI: 44213558
(Semnătura)

Note :

(1) Se completează, după caz, cu: Ministerul Sănătății, prin direcțiile de sănătate publică teritoriale; Autoritatea Națională Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor, prin structurile teritoriale, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, prin unitățile teritoriale, Ministerul Muncii și Solidarității Sociale, prin inspectoratele teritoriale de muncă.

(2) În temeiul prevederilor art. 121–124 din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului.

(3) Se completează cu calitatea pe care solicitantul o deține (asociat, administrator, reprezentantul persoanei juridice care se ocupă nemijlocit de activitățile sucursalei, persoana fizică care solicită înregistrarea ca persoană fizică autorizată, titularul întreprinderii individuale, reprezentantul desemnat al întreprinderii familiale).

(4) Se completează numai în cazul în care firma este înregistrată.

(5) În cazul activităților cu impact semnificativ asupra mediului se solicită autorizarea la sediul autorității publice teritoriale pentru protecția mediului.

(6) Dacă se modifică obiectul de activitate ori activitățile autorizate, sediul social/profesional sau se înființează noi sedii secundare, precum și în situația întreruperii temporare de activitate a persoanelor fizice autorizate, întreprinderii individuale, întreprinderilor familiale ori a societăților care au desfășurat activitate de la înființare sau a reluării acesteia, solicitantul depune la biroul unic din cadrul oficiului registrului comerțului o nouă declarație pentru sediul social/profesional și/sau sedii secundare, după caz, la terți, corespunzătoare modificărilor intervenite și care să ateste situația curentă pentru desfășurarea tuturor activităților declarate în obiectul de activitate.

(7) 7.1. În situația întreruperii temporare de activitate, declarația se va completa cu următorul text *„Declar pe propria răspundere că, pe perioada întreruperii temporare de activitate nu se desfășoară niciuna din activitățile ce constituie obiectul de activitate"*.
7.2. În situația în care nu se mai desfășoară niciuna din activitățile declarate anterior la sediul social/profesional sau la sediile secundare sau la terți, se va completa cu următorul text: *„Declar pe propria răspundere că la sediul social/profesional sau la sediile secundare sau la terți nu se mai desfășoară nicio activitate din cele declarate"*.
Declarația nu afectează obligația de a desfășura toate activitățile ce constituie obiectul de activitate la sediul social/profesional și/sau la sediile secundare și/sau la terți.

(8) Prin activitate desfășurată la terți se înțelege activitate desfășurată în afara sediului social/profesional/secundar. În această categorie se includ și activitățile itinerante.

(9) Sucursale, puncte de lucru, agenții sau alte asemenea unități fără personalitate juridică.

Tamas Szendrei Digitally signed by Tamas Szendrei
Date: 2023.04.26 19:05:30 +03'00'

32

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Satu Mare
DOSAR NR. 10753/28.04.2023
ÎNCHEIERE nr. 2832
Pronunțată în data de: 02.05.2023

Firma: MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L.
Sediul: Municipiul Satu Mare, Piaţa LIBERTĂŢII, Nr. 8, Judet Satu Mare
Cod unic de înregistrare: 44213558
Număr de ordine în registrul comerțului: J30/443/2021
Identificator unic la nivel european (EUID): ROONRC.J30/443/2021

Registratorul de registrul comerțului: Marinel-Vasile Ștreangău

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare în registrul comerțului, formulată de NANDORI MARTON LASZLO în calitate de administrator al MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L. privind înscriere mențiuni , referitoare la sedii secundare; solicitant declaraţii şi înregistrarea datelor din declarația pe propria răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționarea/desfășurarea a activității

Examinând înscrisurile depuse în susținerea cererii nr. 10753 din data de 28.04.2023, menționate în opisul acesteia, constată că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului coroborat cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

D I S P U N E

Admite cererea înregistrată sub nr. 10753 din data de 28.04.2023 având ca obiect: sedii secundare; solicitant declaraţii, înregistrarea datelor din declarația pe propria răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționarea/desfășurarea a activității, potrivit datelor din: Declarație pe proprie răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor de funcționare/desfășurare a activității nr. 10753 din 28.04.2023; Decizie asociat unic din 20.04.2023 .

Dispune publicarea prezentei încheieri în Buletinul Electronic al Registrului Comerțului.

Executorie.

Cu drept de plângere, în termen de 10 zile, la Tribunalul Satu Mare în condițiile art.112 și art.113 din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului.

Pronunțată în data de: 02.05.2023

Registrator de registrul comerțului,
Marinel-Vasile Ștreangău

Data: 02.05.2023

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

33

MINISTERUL JUSTIŢIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Satu Mare

Satu Mare, Blvd. Independentei nr. 14A, etaj I, Cod poştal 440221; Telefon: + 4 0261.716.926, +4 0261.717.970; Fax: +4 0261.714.036;
Website: www.onrc.ro; E-mail: orcsm@sm.onrc.ro;Cod de Identificare Fiscala: 14942091;

7HNP3SREK2

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art. 122 alin. (7) şi alin. (9) din Legea nr. 265/2022
privind registrul comerţului şi pentru modificarea şi completarea altor acte
normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului,
eliberat în baza declarației pe propria răspundere înregistrată sub
nr.10753 din 28.04.2023

MANEVI PRO TRANSILVANIA S.R.L..
Sediu social: Municipiul Satu Mare, Piaţa LIBERTĂŢII, Nr. 8, Judet Satu Mare.
Cod unic de înregistrare 44213558 din data 29.04.2021.
Număr de ordine în registrul comerţului J30/443/2021 din data 29.04.2021.
Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J30/443/2021.

Prezentul certificat constatator atestă că s-a înregistrat declaraţia pe propria răspundere conform căreia firma îndeplineşte condiţiile de funcţionare/desfăşurare a activităţii încadrată în clasa CAEN:
6420 Activităţi ale holdingurilor
6832 Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract
la sediul secundar din Ungaria, BUDAPESTA, ROMER FLORIS, Nr. 57(Punct de lucru)
specifice pentru fiecare autoritate publică/instituţie publică competentă în domeniul autorizării funcţionării şi verificării conformităţii celor declarate.

Valabilitate: până la modificarea condiţiilor de funcţionare sau activităţilor pentru care s-a dat declaraţia pe propria răspundere.

Director,

Lucian George PLOEŞTEANU

ROMÂNIA OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Eliberat la data: 03.05.2023

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