



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind mandatarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA de a încheia în numele și pe seama Municipiului Oradea *Actul de constituire a dreptului de suprafață* inclusiv Actele adiționale ulterioare asupra terenului în suprafață totală de 146.599 mp cu societatea Andreas Stihl Power Tools S.R.L.

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 238.249 din 28.06.2022 și Raportul de specialitate nr. 238.250 din 28.06.2022 întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestione și Datorie Publică prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea mandatarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA de a încheia în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar, *Actul de constituire a dreptului de suprafață* inclusiv Actele adiționale ulterioare asupra terenului în suprafață totală de 146.599 mp, înscris în CF nr. 213271 – Oradea (85.456 mp), CF nr. 213052 – Oradea (52.558 mp) și CF nr. 213273 – Oradea (8.585 mp) în favoarea societății Andreas Stihl Power Tools SRL, în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness I și *Contractul de administrare și de prestări servicii conexe* nr. _____,

Având în vedere adresa societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA nr. 893 din 27.06.2022 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 237.424 din 27.06.2022,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza prevederilor art.129, alin (2), lit. a), lit. c), alin. (3) lit. d), alin. (6) lit.a), art. 139 alin (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă rezultatele negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident Societatea Andreas Stihl Power Tools S.R.L., conform **Anexei nr. 1** reprezentată de Minuta nr. 736/24.05.2022 și Minuta aferentă negocierii directe din data de 28.06.2022, care s-a desfășurat între Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și Societatea Andreas Stihl Power Tools S.R.L. (subsidiara Societății Andreas Stihl AG & Co.KG), care vor face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv aprobarea valorii prețului de folosință a terenului ("Redevența") în cuantum de 20,00 (douăzeci) Euro/mp/25 ani, fără T.V.A., respectiv de 0,80 Euro/mp/an fără T.V.A.

Art. 2. Se mandatează Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I, să încheie în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar *Contractul de administrare și de prestări servicii conexe* nr. _____/_____ (**Anexa nr. 3**) care se va încheia între Municipiul Oradea, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA și societatea Andreas Stihl Power Tools SRL cu includerea clauzelor negociate în Minuta nr. 736/24.05.2022 și Minuta aferentă negocierii directe din data de 28.06.2022.

Art. 3. Se aprobă proiectul *Actului de constituire a dreptului de suprafață* care se va încheia între Municipiul Oradea, reprezentat prin societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA și societatea Andreas Stihl Power Tools SRL – în calitate de suprafațiar, conform **Anexei nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se mandatează Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I, să încheie în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar, *Actul de constituire a dreptului de suprafață* inclusiv Actele adiționale ulterioare, asupra terenului în suprafață totală de 146.599 mp, înscris în CF nr. 213271 – Oradea (85.456 mp), CF nr. 213052 – Oradea (52.558 mp) și CF nr. 213273 – Oradea (8.585 mp) în favoarea societății Andreas Stihl Power Tools S.R.L, în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness I.

Art. 5. Se mandatează Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I ca pe durata constituirii dreptului de suprafață să încaseze de la Rezident, în numele și pe seama Municipiului Oradea, atât prețul suprafeței (redevența), cât și orice alte sume izvorâte din *Actul de constituire a dreptului de suprafață* (inclusiv accesoriile) respectiv din Actele adiționale ulterioare, fără obligația Administratorului de a restitui Proprietarului sumele achitate de către Societatea Andreas Stihl Power Tools SRL în temeiul *Actului de constituire a dreptului de suprafață*.

Art. 6. Se mandatează Directorul General al Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, doamna Silaghi Teodora Alina, pentru ca în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar al terenului în suprafață totală 146.599 mp, înscris în CF nr. 213271 – Oradea (85.456 mp), CF nr. 213052 – Oradea (52.558 mp) și CF nr. 213273 – Oradea (8.585 mp), să îndeplinească toate formalitățile legate de publicitatea imobiliară și să semneze la biroul notarial toate actele care se impun în acest sens.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Oradea
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Economică
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Economice
- Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, prin grija Direcției Economice
- se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin Iulian



Oradea, 28 iunie 2022
Nr. 563

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Vertraulich | Confidential



MINUTES	MINUTA
concluded today, 24.05.2022, at 10:00 a.m., on the occasion of the direct negotiations between The company AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S. A. and Andreas Stihl AG & Co. KG, German limited partnership, having its corporate seat in Badstrasse 115, 71336 Waiblingen, Germany, registered with the commercial register (Handelsregister) of the local court (Amtsgericht) of Stuttgart under registration number HRA 260269 (hereinafter "Andreas Stihl") representing in the direct negotiations ANDREAS STIHL Power Tools S.R.L. (hereinafter "ANDREAS STIHL Power Tools"), headquartered in Bucharest, 1st District, 30 Dacia Boulevard, 4th floor, room no. 5, having Trade Registry no. J40/7915/2022, EUID ROONRC.J40/7915/2022 and sole registration code (CUI) 46022813.	încheiată astăzi, 24.05.2022, ora 10:00, cu prilejul negocierii directe desfășurate între Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. și Andreas Stihl AG & Co. KG, societate în comandită germană, cu sediul social în Badstrasse 115, 71336 Waiblingen, Germania, înregistrată la registrul comerțului al Tribunalului local din Stuttgart sub numărul de înregistrare HRA 260269 (în continuare "Andreas Stihl") reprezentând în negocierile directe pe ANDREAS STIHL Power Tools S.R.L. (denumită în continuare "ANDREAS STIHL Power Tools"), cu sediul în București, Sector 1, Bulevardul Dacia 30, etaj 4, camera nr. 5, înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. J40/7915/2022, EUID ROONRC.J40/7915/2022 și cod unic de înregistrare (CUI) 46022813.
The members of the Commission composed of Mr. Eduard FLOREA, Mr. Lucian POPA and Mrs. Teodora Alina SILAGHI met today, 24.05.2022, at 10:00 a.m., with the representatives of the Andreas Stihl, Mrs. Christine GRUNA, Mr. Oliver SCHRAFT, Mr. Sven WEBER and Mr. Michael KETTELER, according to the power of attorney documents attached hereto.	Membrii Comisiei formate din domnul Eduard Florea, domnul Lucian POPA și doamna Teodora Alina SILAGHI s-au întâlnit astăzi, 24.05.2022, ora 10:00, cu reprezentanții Societății Andreas Stihl, doamna Christine GRUNA, Domnul Oliver SCHRAFT, Domnul Sven WEBER și Domnul Michael KETTELER, conform actelor de împuternicire anexate prezentei.
The Commission was convened by Letter no. 648/09.05.2022, based on Letter of Intent no. 632/06.05.2022, showing a firm interest on the part of the Andreas Stihl to carry out an investment which will be performed through the newly incorporated group company, ANDREAS STIHL Power Tools, in the EUROBUSINESS I Industrial Park for an amount of 125,000,000 Euro.	Convocarea Comisiei a fost realizată prin Adresa nr. 648/09.05.2022, în baza Scrisorii de intenție nr. 632/06.05.2022, din care rezultă interesul ferm din partea Societății Andreas Stihl de a realiza prin societatea nou înființată ANDREAS STIHL Power Tools, în Parcul Industrial EUROBUSINESS I o investiție în valoare de 125.000.000 Euro.
In view of the above, the following issues were addressed and discussed:	Având în vedere cele expuse mai sus, au fost abordate și discutate următoarele aspecte:

I. Concerning the investment that the Company ANDREAS STIHL Power Tools proposes to carry out on the plot of land in the EUROBUSINESS I Industrial Park (located in Oradea, 20 Petre Carp Street and owned by the Municipality of Oradea)	I. Referitor la investiția pe care Societatea ANDREAS STIHL Power Tools propune să o realizeze pe parcela de teren din Parcul Industrial EUROBUSINESS I (situată în Oradea, Strada Petre Carp nr.20 și aflată în proprietatea Municipiului Oradea)
The representatives of Andreas Stihl, Mrs. Christine GRUNA, Mr. Oliver SCHRAFT, Mr. Sven WEBER and Mr. Michael KETTLER presented in detail the project that the future resident ANDREAS STIHL Power Tools is going to carry out in the Eurobusiness I Industrial Park and which consists in the construction of a building in the between June 2025 – June 2025 with a total area of approximately 28,000 sqm. intended for a production hall in the field of manufacture of outdoor power equipment for professionals and discerning consumers.	Reprezentanții societății Andreas Stihl, Doamna Christine GRUNA, Domnul Oliver SCHRAFT, Domnul Sven WEBER și Domnul Michael KETTLER au prezentat în detaliu Proiectul pe care viitorul rezident ANDREAS STIHL Power Tools urmează să-l realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness I și care constă în construirea în Iunie 2022 – Iunie 2025 a unei clădiri în suprafață totală de aproximativ 28.000 mp. destinată unei hale de producție în domeniul fabricării de echipamente electrice pentru exterior pentru profesioniști și consumatori exigenți.
Total land surface area on which the ANDREAS STIHL Power Tools will develop between June 2025 – June 2025 in its Project is of 52,558 sqm, identified with cad. no. 213052, registered with the Land Register no. 213052 and 85,456 sqm, identified with cad. no. 213271, registered with the Land Register no. 213271.	Suprafața totală de teren pe care ANDREAS STIHL Power Tools își va dezvolta Proiectul între Iunie 2022 – Iunie 2025 este de 52.558 mp, identificat cu nr. cad. 213052, înscris în Cartea funciară nr. 213052 și 85.456 mp identificat cu nr. cad. 213271, înscris în Cartea funciară nr. 213271.
The total value of the investment between June 2022 - 2031 is EUR 125,000,000 (one hundred twenty-five million), excluding VAT.	Valoarea totală a investiției asumate în între Iunie 2022 - 2031 este de 125.000.000 (osutădouazecisicincimilioane) Euro, fără T.V.A.
Planned amount between June 2022 -June 2025 (in Euro, without VAT) detailed on components, as follows (current estimation): • Building: 30 Mio. EUR (Constructions and installations); • Tools and equipment: 21 Mio. EUR.	Suma planificată între Iunie 2022 și Iunie 2025 (în euro, fără TVA) detaliată pe componente, după cum urmează (estimare curentă): • Clădire: 30 milioane. EUR (Construcții și instalații); • Instrumente și echipamente: 21 milioane EURO.

The number of jobs that will be created following the completion of the investment in the EUROBUSINESS I Industrial Park between June 2022 – June 2025 will be 150 jobs (with a commitment not to fall below 110 employees during the operating period, after completion of the total investment, final deadline 30.06.2025) to be realized in stages directly until 30.06.2025 by the resident ANDREAS STIHL Power Tools who will operate the building/buildings.	Numărul locurilor de muncă care vor fi create în urma finalizării investiției în Parcul Industrial EUROBUSINESS I între Iunie 2022 - Iunie 2025 va fi de 150 locuri de muncă (angajându-se să nu scadă pe perioada de funcționare sub 110 de angajați, după finalizarea investiției totale, termen final 30.06.2025) ce vor fi realizate etapizat direct până la data 30.06.2025 de către rezidentul ANDREAS STIHL Power Tools care va exploata clădirea/clădirile.
The implementation of the investment will be carried out in stages according to the letter of intent and in consideration of the superficies agreement, the object of which will consist in the onerous transfer of the right to temporarily use of the land and construct on it, with a total area of 138,014 sqm. and the right to use the infrastructure of the EUROBUSINESS I Industrial Park.	Derularea investiției se va desfășura etapizat potrivit scrisorii de intenție și în considerarea contractului de superficie al cărui obiect va consta în transmiterea oneroasă a dreptului de folosință temporară și de construire asupra terenului în suprafață totală de 138.014 mp. și de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial EUROBUSINESS I.
In exchange for the establishment of the superficies right, Andreas Stihl representing in the direct negotiations ANDREAS STIHL Power Tools advances the minimum price of 17 Euro/sqm./25 years, respectively 0,68 Euro/sqm./year.	În schimbul constituirii dreptului de superficie, Andreas Stihl reprezentând în negocierile directe ANDREAS STIHL Power Tools avansează prețul minim în valoare de 17 Euro/mp./25 ani, respectiv de 0,68 Euro/mp./an.
The members of the Commission state that in the case of other residents who negotiated for plots owned by the Municipality of Oradea, the price offered was approximately 25 Euro/sqm./ 25 years.	Membrii Comisiei precizează că, în cazul altor rezidenți care au negociat pentru parcele aflate în proprietatea Municipiului Oradea, prețul ofertat a fost aproximativ 25 Euro/ mp./ 25 ani.
In exchange for the establishment of the superficies right, the Company Andreas STIHL representing in the direct negotiations ANDREAS STIHL Power Tools advances a price of 20 Euro/sqm./25 years, i.e. 0,8 Euro/sqm./year, which is unanimously accepted by the negotiating committee, but which is still subject to final approval by the Oradea Local Council, which shall decide based on a Local Council Resolution.	În schimbul constituirii dreptului de superficie, societatea Andreas STIHL reprezentând în negocierile directe ANDREAS STIHL Power Tools avansează prețul în valoare de 20 Euro/mp./25 ani, respectiv de 0,8 Euro/mp./an, preț care este acceptat în unanimitate de comisia de negociere, dar care este supusă aprobării finale de către Consiliul Local Oradea, care va decide printr-o Hotărâre de Consiliu Local.

In addition, the Company Andreas Stihl representing ANDREAS STIHL Power Tools will pay a management fee of 0.5 Euro/sq.m./year based on the management agreement which shall be concluded with the manager ADLO SA of the industrial park.	Adițional, Societatea Andreas Stihl reprezentând Andreea Stihl Power Tools va achita taxa de administrare în cuantum de 0,5 Euro/mp./an în baza contractului de administrare ce va fi încheiat cu administratorul ADLO SA al parcului industrial.
After the realization of 5% of the investment for the project for June 2023 – June 2025 of the amount of 51 Mio. EUR, the Company ANDREAS STIHL Power Tools has the preferential right to acquire the land which shall be subject to the superficies right, with prior approval of the sale by the Local Council of the Municipality of Oradea.	După realizarea a 5% din investiția asumată pentru proiect pentru perioada Iunie 2022 – Iunie 2025 din valoarea de 51 milioane Euro, ANDREAS STIHL Power Tools are posibilitatea să achiziționeze terenul ce va face obiectul dreptului de superficie, cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.
"Investment" means the value of the buildings completed for the project period June 2022 – June 2025 and used by ANDREAS STIHL Power Tools in the performance of the activity for which it is authorized (as per the attached site plan), with the express exception of concrete platforms.	Prin „investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate pentru proiect din perioada Iunie 2022 – Iunie 2025 și utilizate de către ANDREAS STIHL Power Tools în desfășurarea activității pentru care este autorizată (conform planului de situație anexat), fiind exceptate în mod expres platformele betonate.
The Industrial Park administration is responsible for determining whether 5% of the investment has been made, following a prior written notification from the resident ANDREAS STIHL Power Tools who meets this condition.	Administrația Parcului Industrial este responsabilă pentru a stabili dacă 5% din investiție a fost realizată, pe baza unei notificări prealabile scrise din partea rezidentului ANDREAS STIHL Power Tools care îndeplinește această condiție.
The 5% completion of the investment shall be established by an evaluation report on the physical and financial completion of the Project, drawn up by an independent expert evaluator, member of the National Association of Evaluators and agreed by both contracting parties. The evaluation report shall be drawn up at the resident's expense and based on the resident's prior written request.	Finalizarea investiției de 5% se stabilește printr-un raport de evaluare a finalizării fizice și financiare a Proiectului, întocmit de un evaluator expert independent membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza cererii scrise prealabile a rezidentului.
If the evaluation report certifies that at least 5% of the investment committed is completed, the resident will have the preferential right to purchase the land, with prior approval of the sale by the City	Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 5% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul, cu aprobarea prealabilă a vânzării de

Council of Oradea based on the price of 20 Euro/sqm.	către Consiliul Local al Municipiului Oradea pentru prețul de 20 Euro/mp.
II. Concerning the draft of the agreements (management and related services agreement and superficies agreement) to be submitted to the approval of the City Council of Oradea	II. În ceea ce privește proiectele de contracte (contractul de administrare și de prestări servicii conexe și contractul de superficie) care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea
Until the acquisition of the land, ADLO S.A. benefits from the right of pre-emption in relation to the construction, and after the acquisition of the land by ANDREAS STIHL Power Tools, ADLO S.A. shall have a pre-emption right for purchasing the land and construction.	Până la achiziționarea terenului, ADLO S.A. beneficiază de un drept de preempțiune raportat la construcție, urmând ca după achiziționarea terenului de către ANDREAS STIHL Power Tools, ADLO SA. să beneficieze de dreptul de preempțiune raportat la teren și construcție.
The parties agree that no later than 30 June 2022 the draft Management and Related Services Agreement and the draft Superficies agreement shall be finalized and submitted and that their final form be submitted for approval to the City Council of Oradea for approval.	Părțile agreează ca cel târziu până la data de 30 Iunie 2022 să fie finalizate și transmise proiectul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și proiectul Contractului de superficie, urmând ca forma finală a acestora să fie supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.
Considering the provisions of the Euro-business I Industrial Park Operating Regulation and the Oradea Mayor's Decision no. 1359 of 11.04.2017 on the modification and completion of Decision no.1255/ 2017,	Având în vedere prevederile Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I și Dispoziția Primarului Municipiului Oradea nr. 1359 din 11.04.2017 privind modificarea și completarea Dispoziției nr.1255/ 2017,
Considering the prerogatives of the City Council of Oradea,	Ținând cont de prerogativele Consiliului Local al Municipiului Oradea,
The draft of the agreements will be drawn up by ADLO SA., will include the terms and conditions proposed in these Minutes and the firm commitments undertaken by the Andreas Stihl representing ANDREAS STIHL Power Tools will be submitted to the approval of the Local Council of the Municipality of Oradea.	Proiectele de contracte vor fi întocmite de către ADLO SA, vor include termenii și condițiile propuse prin prezenta Minută și a angajamentelor ferme asumate de Andreas Stihl reprezentând ANDREAS STIHL Power Tools vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.
The results of the negotiations contained in this minute will be submitted for approval to the Local Council of the Municipality of Oradea in order to empower ADLO S.A. and	Rezultatele negocierii cuprinse în prezenta minută vor fi înaintate spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Oradea în vederea mandatării ADLO S.A. și a

the Mayor of Oradea to sign the Deed of Establishment of a Superficies Right and the Agreement for Management and Provision of Related Services with the Romanian subsidiary of Andreas Stihl, namely ANDREAS STIHL Power Tools (the constitutive documents, mandates, and commitments assumed will be submitted in time for the signing of the agreements - in accordance with the EBPI operating regulations).	Primarul Municipiului Oradea să semneze Actul de constituire a unui drept de suprafață și Contractul de administrare și prestări servicii conexe cu subsidiara din România a ANDREAS STIHL, și anume ANDREAS STIHL POWER TOOLS SRL (documentele constitutive, mandatările, și angajamentele asumate vor fi prezentate în timp util pentru semnarea contractelor conform regulamentului de funcționare EBPI).
The results of today's negotiations (including these Minutes) will also be submitted to the approval of the Local Council of the Municipality of Oradea, following which the signing of the Management and Related Services Agreement and the Superficies Agreement will take place only after the approval by the Local Council of the Municipality of Oradea of the results of today's direct negotiations, the content of the agreements and their conclusion, in compliance with the provisions contained in Law no.186/2013 on the establishment and operation of industrial parks, in the Administrative Code, in the Operating Regulations of the EUROBUSINESS I Industrial Park and in the Articles of Association of the Managing Company.	De asemenea, vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea rezultatele negocierilor de astăzi (inclusiv prezenta Minută), urmând ca semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și a Contractului de suprafață să aibă loc numai după aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, a rezultatelor negocierii directe de astăzi, a conținutului contractelor și a încheierii acestora, cu respectarea prevederilor cuprinse în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, în Codul Administrativ, în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I și în Actul Constitutiv al Societății-Administrator.
III. Concerning the granting of tax facilities applicable to industrial parks:	III. Referitor la acordarea facilităților fiscale aplicabile parcurilor industriale:
The Commission shall inform the representatives of the Company Andreas Stihl that, during the time the activities for which the Company is authorized and which fall within the activity profile of industrial parks are carried out in the Eurobusiness I Industrial Park, the future resident ANDREAS STIHL Power Tools has the right to benefit, from the legal aid provider, of exemption from the payment of building and land taxes, according to the legal regulations in force regarding the organization and functioning of industrial parks, stipulated in the Fiscal Code approved by Law	Comisia îi informează pe reprezentanții Societății Andreas Stihl că, pe durata desfășurării în Parcul Industrial Eurobusiness I a activităților pentru care Societatea este autorizată și care se încadrează în profilul de activitate al parcurilor industriale, viitorul rezident ANDREAS STIHL Power Tools are dreptul de a beneficia, din partea furnizorului legal de ajutor, de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr. 227/ 2015 și în legislația

no. 227/ 2015 and in the relevant legislation, including the decisions of the Local Council of the Municipality of Oradea.	relevantă, inclusiv în hotărârile Consiliului Local al Municipiului Oradea.
In order to benefit from these exemptions, prior to the start of the construction works, the future resident ANDREAS STIHL Power Tools will be obliged to draw up and submit, at his own expense and under his own responsibility, to the provider of state aid, the Municipality of Oradea - City Hall of Oradea, the necessary documentation in accordance with the regulations in force at the date of submission of the documentation.	Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, viitorul rezident ANDREAS STIHL Power Tools va fi obligat să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, Municipiul Oradea - Primăria Municipiului Oradea, documentația necesară în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.
For this reason, the present Minutes have been concluded and signed in two (2) original copies, to which the following documents are attached: - Letter of Intent No. 632/06.05.2022, - the Investment Commitment, - the Commitment on Staffing, - the Statement on Environmental Issues, - the Company's Decision of Andreas Stihl dated 29.04.2022, - Certificate of Registration of the Company Andreas Stihl, - Constitutive act dated 10.12.1932, - Certificate of registration dated 28.04.2022, - Statement on own responsibility (criminal record) and - Power of attorney of Andreas Stihl to negotiate in the name and on behalf of ANDREAS STIHL Power Tools the terms and conditions of the agreements to be concluded with ANDREAS STIHL Power Tools for the establishment of the superficies	Drept pentru care s-a încheiat și s-a semnat prezenta Minută în 2 (două) exemplare originale, la care sunt anexate următoarele documente - Scrisoarea de intenție nr. 632/06.05.2022, - Angajamentul privind investiția, - Angajamentul privind personalul angajat, - Declarația privind problemele de mediu, - Decizia din 29.04.2022 a Societății Andreas Stihl - Certificatul de înmatriculare al Societății Andreas Stihl, - Actul Constitutiv din data de 10.12.1932, - Certificatul constatator din data de 28.04.2022, - Declarație pe proprie răspundere (cazier judiciar) și - Actul de împuternicire al Andreas Stihl să negocieze în numele și pe seama Societății termenii și condițiile contractelor care vor fi încheiate cu ANDREAS STIHL Power Tools având ca obiect constituirea

right over the land (unit) located in the Eurobusiness I Industrial Park.	dreptului de suprafață asupra terenului (unității) situate în Parcul Industrial Eurobusiness I.
These Minutes will be annexed to the resolution that the City Council of the Municipality of Oradea is to adopt on the results of the direct negotiation, the content of the superficies agreement and management agreements and related services, as well as on the conclusion of the aforementioned agreements.	Prezenta Minută va constitui anexă la hotărârea pe care Consiliul Local al Municipiului Oradea urmează să o adopte cu privire la rezultatele negocierii directe, conținutul contractelor de suprafață și de administrare și de prestări servicii conexe, precum și cu privire la încheierea contractelor mai sus menționate.
Company AGENȚIA DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. - Direct Negotiation Commission:	
Mr Eduard FLOREA	
Mr Lucian POPA	
Mrs Teodora Alina SILAGHI	
Andreas Stihl AG & Co. KG:	
Mrs. Christine GRUNA	
Mr. Oliver SCHRAFT	
Mr. Sven WEBER	
Mr. Michael KETTELER	



Confidențial

Confidential

ACORD DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

SUPERFICIES RIGHT CONSTITUTION AGREEMENT

Încheiat între:

Concluded by and between:

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii 1, Jud. Bihor, având Cod fiscal 4230487, reprezentat prin **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, cu sediul în Oradea, Str. Primăriei 3, parter, Jud. Bihor, având Codul de identificare fiscală 24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Teodora Alina Silaghi („ADLO”), în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. [...] din 28.06.2022 („Municipiul Oradea”), în calitate de **PROPRIETAR**, și

1.2. **Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, înființată în conformitate cu legea din România, având sediul în București, Bulevardul Dacia 30, etaj 4, camera 5, București, cod poștal 010413, Tel: 0742 150 217; e-mail: andreea.odovinca@stihl.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/7915/2022, având Codul de identificare fiscală 46022813, cont IBAN nr. [...], deschis la [...], sucursala [...], reprezentată legal prin administrator, dna. **Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ**, cetățean român, [...]

(„SUPERFICIAR”),

(A) Având în vedere prevederile Legii nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale („**Legea Parcurilor Industriale**”), precum și a Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 25/2009 și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea Consiliului Local Oradea („**Regulamentul**”);

(B) În considerarea, de către Municipiul Oradea, a asumării de către Societatea **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** a angajamentelor

1.1. **ORADEA MUNICIPALITY**, with the registered office in Oradea, 1 Unirii Square, Bihor County, with the Tax Code 4230487, **represented by the Company Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, with the registered office in Oradea, 3 Primăriei Street, ground floor, Bihor County, with the Tax Identification Number 24734055, registered with the Bihor Trade Register under no. J5/2814/2008, through Managing Director Teodora Alina Silaghi („ADLO”), under Decision no. [...] of 28.06.2022 of the Oradea Local Council („**Oradea Municipality**”), in the capacity of **OWNER**, and

1.2. The company **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, established in accordance with the Romanian laws, with the registered office in Bucharest, no.30, floor 4 room 5 ,Dacia Boulevard, Bucharest County, postal code 010413, Tel: 0742 150 217; e-mail: andreea.odovinca@stihl.ro, registered with the Trade Register under no. J40/7915/2022, with the Tax Identification Number 46022813, IBAN account no. [...], opened with [...], [...] branch, duly represented by administrator, Ms. **Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ**, Romanian citizen, [...]

(„SUPERFICIARY”),

(A) Considering Law no. 186 of 25 June 2013 on establishing and functioning of industrial parks (the „**Law of Industrial Parks**”), as well as the Regulation of the Eurobusiness I Industrial Park, as approved by Decision no. 25/2009 of the Oradea Local Council and as subsequently amended with the approval of the Oradea Local Council (the „**Regulation**”);

(B) Considering, by Oradea Municipality, of the undertaking by the Company **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** of the commitments

prevăzute de prezentul Act și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr. [...]/ 28.06.2022 ("Contractul de administrare și de prestări servicii conexe")**;

Înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Act de constituire a unui drept de suprafață (în continuare „**Acordul**”), în următoarele condiții:

1. Obiectul Actului

1.1. Prin prezentul Acord, Municipiul Oradea, prin împuternicit **ADLO**, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat în Oradea, Str. Petre P. Carp (Parcul Industrial Eurobusiness I), Jud. Bihor, cu o suprafață totală de **146.599 mp, compus din:**

- (i) Teren în suprafață de 52.558 mp, având nr. cadastral 213052 și număr CF 213052, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil (denumit în continuare „**Terenul 1**”),
- (ii) Teren în suprafață de 85.456 mp, având nr. cadastral 213271 și număr CF 213271, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil (denumit în continuare „**Terenul 2**”),
- (iii) Teren în suprafață de 8.585 mp, având nr. cadastral 213273 și număr CF 213273, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil (denumit în continuare „**Terenul 3**” – Terenul 1, Terenul 2 și Terenul 3 vor fi denumite în cele ce urmează împreună „**Terenul**”),

constituie asupra Terenului prin prezentul Acord un drept de suprafață în favoarea Societății **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** (în continuare „**Superficiar**”), în vederea construirii pe Teren a oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent, cum ar fi căi de acces, platforme betonate, parări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a activității de **Fabricare de unelte electrice portabile și/sau a oricăror altor**

provided for in this Agreement and in the **Management and Related Services Agreement no. [...]/ 28.06.2022 (the "Management Agreement and Related Services Agreement")**;

We understand by mutual agreement to conclude this Superficies Right Constitution Agreement (hereinafter referred to as the "**Agreement**"), under the following circumstances:

1. Subject-Matter of the Agreement

1.1. By this Agreement, Oradea Municipality, through agent **ADLO**, in the capacity of Owner of the built-up area located in Oradea, Street Petre P. Carp (Eurobusiness I Industrial Park), Bihor County, with an aggregate area of **146,599 square meters**, comprised of:

- (i) Land with a surface area of 52,558 sqm, having cadastral number 213052 and land book no. 213052, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land (hereinafter referred to as "**Land 1**"),
- (ii) Land with a surface area of 85,456 sqm, having cadastral number 213271 and land book no. 213271, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land, (hereinafter referred to as "**Land 2**")
- (iii) Land with a surface area of 8,585 sqm, having cadastral number 213273 and land book no. 213273, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land, (hereinafter referred to as "**Land 3**" – Land 1, Land 2 and Land 3 shall hereinafter be referred to collectively as the "**Land**"),

constitutes through this Agreement a superficies right over the Land in favour of the Company **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** (hereinafter referred to as the "**Superficiary**"), in order to build on the Land any constructions (including, for the avoidance of any doubt, any infrastructure related elements *such as* access roads, concrete platforms, parking lots, utilities networks, etc.) required for the development under optimum circumstances of **Manufacture of portable power tools** and/or of any other activities that meet the requirements provided for

activități ce îndeplinesc condițiile prevăzute de legislația aplicabilă în materia parcurilor industriale (în continuare în mod colectiv „**Construcțiile**”).

by the legislation applicable to industrial parks (hereinafter collectively referred to as the “**Constructions**”).

1.2. Construcțiile pot avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin **Hotărârea nr. 670/2009** adoptată de Consiliul Local Oradea. Construcțiile urmează să se intabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.

1.2. The Constructions could have any structure, surface, exterior appearance and other characteristics that the **Superficiary** may establish at its sole discretion, in compliance with the Zonal Urban Plan approved by **Decision no. 670/2009** adopted by the Local Council of Oradea Municipality. The Constructions are to be registered in the Land Register by the **Superficiary**, in the capacity of their owner.

1.3. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul document următoarele drepturi:

1.3. Consequently, the **Superficiary** hereby acquires the following rights:

(i) dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile cu condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu (i) tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, (ii) orice regulamente obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Act și Legea Parcurilor Industriale și în general cu (iii) orice Legi aplicabile;

(i) the right to build on the Land the Constructions provided that this right is exercised in accordance with (i) the types of activities provided for by the Law of Industrial Parks, (ii) any mandatory regulations issued by the Director in accordance with this Agreement and with the Law of Industrial Parks and, generally with (iii) any applicable Laws;

(ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Act, termenul „Sarcină” va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, acord preferențial, promisiune și orice alte drepturi și interese ale oricărui terț (cu excepția dreptului de preempțiune prevăzut la Art.7.5.);

(ii) the right of full, exclusive and free of Encumbrances ownership relating to any of the Constructions built on the Land from the time of commencement of the related construction works; for the purposes of this Agreement, the term “*Encumbrance*” shall mean any legal or conventional mortgage and any other warranty or right in rem, any privilege, easement, right of retention, preferential agreement, promise and any other rights and interests of any third party (except for the pre-emptive right provided for in Article 7.5.);

(iii) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

(iii) the right of user regarding the land under the Constructions; and

(iv) dreptul de folosință cu privire la lotul de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea sa.

(iv) the right of user regarding the lot of Land on which no Construction shall be built, in any other manner necessary for its exploitation.

2. Durata Acordului

2. Duration of the Agreement

2.1. Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de **25 (douăzeci și cinci) de ani**, calculată de la data încheierii prezentului Acord („**Durata**”), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel puțin jumătate din durata inițială prevăzută.

2.1. The superficies right will be for a period of **25 (twenty five) years**, calculated from the date of conclusion of this Agreement (the “**Duration**”), with the possibility of renewal for a period equal to at least half of the initial duration set forth.

3. Redevența	3. Fee
3.1. Dreptul de suprafață se constituie conform prezentului Acord cu titlu oneros.	3.1. The superficies right is provided under this Agreement for pecuniary interest.
3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa prin prezentul Acord, Superficiarul se obligă să plătească ADLO o redevență reprezentând echivalentul în RON al sumei de 20,00 EUR pe mp timp de 25 de ani , fără TVA („Redevența”). Așadar, Superficiarul va achita ADLO 0,8 EUR pe mp per an fără TVA, cu titlu de Redevență. Redevența se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.	3.2. In exchange of the establishment and exercise of the rights set up in its favour by this Agreement, the Superficiary undertakes to pay ADLO a fee representing the RON equivalent of the EUR amount of 20,00 EURO per square meter for 25 years , excluding VAT (the “Fee”). Therefore, the Superficiary will pay ADLO 0,8 EURO per square meter per year, excluding VAT, as Fee. The Fee will be paid half-yearly, within 15 (fifteen) business days of the receipt of the invoice.
3.3. Redevența se va plăti prin transfer bancar către ADLO , în contul nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A.	3.3. The Fee will be paid by bank transfer to ADLO , to the account no. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX, opened with Banca Transilvania S.A..
3.4. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Redevenței se emit la începutul fiecărui semestru, iar Redevența se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii de către Superficiar a facturii.	3.4. The tax invoices representing the counter value of the Fee are issued at the beginning of each semester and the Fee shall be paid within 15 (fifteen) business days of the receipt of the invoice by the Superficiary .
3.5. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Superficiar de la sediul ADLO , data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale.	3.5. The date of receipt of the invoice is the date of picking up of the invoice by the Superficiary from the ADLO registered office, the date of transmission of the invoice by fax or the date of transmission by e-mail of the tax invoice.
3.6. Facturile vor fi emise în RON, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii. În cazul în care, până la expirarea prezentului Acord, EUR va deveni moneda națională a României, facturile vor putea fi emise și în EUR.	3.6. The invoices will be issued in RON, at the exchange rate of the National Bank of Romania valid at the date of issue of the invoice. If, until the expiry of this Agreement, EUR will become the national currency of Romania, the invoices could also be issued in EUR.
3.7. În cazul neplății Redevenței în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Superficiarul datorează Municipiului Oradea, prin mandatar ADLO , penalități de întârziere de 0,1% (zero virgulă unu la sută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților de întârziere la plată poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.	3.7. In the case of non-payment of the Fee within 15 (fifteen) business days from the date of receipt of the invoice, the Superficiary owes to Oradea Municipality, by agent ADLO , default interest of 0.1% (zero point one percent) for each day of delay until the actual and full payment date, percentage applied to the amount due. The penalties shall be due starting with the day following that in which the payment deadline expired. The total of the penalties for late payment may exceed the amount on which they are calculated.
4. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.	4. The Fee will be updated annually with the inflation rate for the euro area, services sector, as communicated by the European Central Bank.

5. **Investiție, drept preferențial de cumpărare a terenului și locuri de muncă**

- 5.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Act la realizarea pe Teren a unei Investiții de cel puțin **51.000.000 (cincizeci și unu de milioane) EUR**, fără TVA, conform **Minutelor nr. 736/24.05.2022 și nr.896/28.06.2022** și Anexei nr. 5 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

După ce **Superficiarul** a finalizat 5% din Investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **2.550.000 (două milioane cinci sute cincizeci de mii) EUR**, fără TVA, acesta va avea **dreptul preferențial de a cumpăra Terenul**, cu respectarea normelor legale în vigoare.

Nerespectarea angajamentului investițional din prezentul Art. 5.1. va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute la Art. 12.2. În sensul prezentului Act și al Regulamentului, prin „investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

- 5.2. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea și **ADLO** cu privire la realizarea a cel puțin 5% din Investiția asumată conform Art. 5.1. de mai sus. Realizarea integrală a investiției va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite și care vor fi atașate la notificarea transmisă către Municipiul Oradea și **ADLO**, respectiv prin declarația pe proprie răspundere a Administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Municipiul Oradea și **ADLO** înregistrează notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un expert evaluator independent membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a investiției. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care Construcțiile sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea investiției asumate, iar procesul-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat

5. **Investment, preferential right to purchase the land and jobs**

- 5.1. **The Superficiary** firmly undertakes through this Agreement to carry out on the Land an Investment of at least **51,000,000 (fifty one million) EURO**, excluding VAT, according to **Minutes no.736/24.05.2022 and no.896/28.06.2022** and to Annex no. 5 to the Management and Related Services Agreement.

After the **Superficiary** has completed 5% of the Investment which it has undertaken or after investing the amount of **2,550,000 (two million five hundred and fifty thousand) EURO**, excluding VAT, respectively, it will have **the preferential right to purchase the Land**, in compliance with the legal rules in force.

The failure to comply with the investment commitment under this Article 5.1., in the relations between the parties, will only have the effects provided for in Article 12.2. For the purposes of this Agreement and of the Regulation, “investment” means the value of the completed constructions (*except for the concrete platforms*) and of other fixed assets used to carry out the activity for which the **Superficiary** is or will be authorised.

- 5.2. **The Superficiary** will notify Oradea Municipality and **ADLO** regarding the full accomplishment of at least 5% of the Investment undertaken under Article 5.1. above. The full accomplishment of the investment will be proved by the **Superficiary** through documents that will certify the amounts invested and that will be attached to the notification sent to Oradea Municipality and **ADLO**, through the Director's affidavit, respectively. Within 10 (ten) business days from the date when Oradea Municipality and **ADLO** register the aforementioned notification, the parties will jointly appoint an independent expert valuator, member of the *National Association of Authorised Romanian Valuers*, which will perform an assessment report of the status of the physical and value achievement of the investment. The costs for drawing up the assessment report are fully borne by the **Superficiary**.

The aforementioned assessment report will not be necessary if the Constructions are completed and their value exceeds the value of the investment undertaken and the Handover & Takeover Minutes at the completion of works is

notificării trimise de **Superficiar** către Municipiul Oradea și **ADLO**.

Contractul de vânzare având ca obiect Terenul va fi semnat de către Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al Terenului și de Vânzător) și **Superficiar** (în calitate de Cumpărător). Prețul plătit de **Superficiar** pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevență** plătite până la data cumpărării Terenului, conform Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **20,00 EUR/mp** (actualizat la nivelul anului precedent datei cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la data cumpărării Terenului.

5.3. La data semnării prezentului Acord, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de **Minutetele nr. 736/24.05.2022 și nr.896/28.06.2022** și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr. 6 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

5.4. **Superficiarul** va notifica realizarea numărului minim de noi locuri de muncă către Municipiul Oradea. Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Superficiar** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată Municipiului Oradea. Municipiul Oradea îi va putea solicita în orice moment **Superficiarului**, până la atingerea numărului minim de locuri de muncă, informații cu privire la numărul total de locuri de muncă create de acesta din urmă. Nerealizarea sau nemenținerea numărului de locuri de muncă anticipat va avea numai consecințele prevăzute la Art. 5.5. de mai jos.

5.5. În cazul neatingerii sau, după caz, al nemenținerii numărului minim de locuri de muncă reglementat de Legile aplicabile în materia facilităților de care **Superficiarul** va beneficia sau de care ar putea beneficia în considerarea respectivului număr de locuri de muncă, **Superficiarul** înțelege că va suporta consecințele prevăzute de respectivele Legi aplicabile.

attached to the notification sent by the **Superficiary** to Oradea Municipality and **ADLO**.

The sale agreement having as subject-matter the Land will be signed by Oradea Municipality (in the capacity of owner of the Land and Seller) and by the **Superficiary** (in the capacity of Buyer). The price paid by the **Superficiary** for the Land will be calculated by subtracting from the total purchase price the amounts owed as **Fee** paid up to the date of purchase of the Land under the Management and Related Services Agreement. **The Superficiary** will pay as total purchasing price the price difference resulting from the subtraction from the Land Price in the amount of **20,00 EUR/sqm** (updated at the level of the year preceding the purchase date) of the amounts paid as **Fee** (and updated annually with the inflation rate) until the date of purchase of the Land.

5.3. On the date of signature of this Agreement, the **Superficiary** declares and undertakes that the production facility that will operate within the Constructions on the Land will generate the number of jobs provided for by **Minutes no.736/24.05.2022 and no.896/28.06.2022** and by the Staff related commitment undertaken representing Annex no. 6 to the Management and Related Services Agreement.

5.4. **The Superficiary** will notify the achievement of the minimum number of new jobs to Oradea Municipality. The achievement of the minimum number of new jobs will be proved by the **Superficiary** through an affidavit of its legal representative or through any other written and undertaken document that will mandatorily accompany the notification sent to Oradea Municipality. Oradea Municipality will be able to request at any time to the **Superficiary**, until reaching the minimum number of jobs, information regarding the total number of jobs created by the latter. The failure to achieve or to maintain the anticipated number of jobs will have only the consequences provided for in Article 5.5. below.

5.5. In the case of not reaching or, as applicable, not maintaining the minimum number of jobs governed by the applicable Laws on facilities of which the **Superficiary** will benefit or could benefit in considering said number of jobs, the **Superficiary** understands that it will bear the foreseen consequences provided for by said applicable Laws.

6. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului

6.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenul și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Acord și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute de acestea și cu respectarea Legilor aplicabile, incluzând dar fără a se limita la Legea Parcurilor Industriale, precum și Regulamentul. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Acord, termenul „*Legi*” va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate aspectele juridice, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru Acord și/sau părțile la acesta.

6.2. Până cel târziu la 28.10.2022 **Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare și procedurile de obținere a autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor, conform Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Pentru evitarea oricărui dubiu, dovada începerii procesului de proiectare va fi prezentată la cererea scrisă a Municipiului Oradea sau a **ADLO**, prin intermediul unei scrisori emise de un arhitect/societate specializată care va confirma că a fost angajat(ă) de **Superficiar** pentru a furniza servicii de proiectare în scopul Construcțiilor. Dovada începerii procedurilor de obținere a autorizației de construire va fi făcută la cererea scrisă a Municipiului Oradea sau a **ADLO**, prin prezentarea dovezii cererii pentru obținerea certificatului de urbanism sau a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă - **cel târziu la data de 28.06.2023** - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, anexând documentele justificative în acest sens.

6.4. **Superficiarul** se obligă să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție.

6.5. **Superficiarul** va obține, pe cheltuiala sa exclusivă, toate Autorizațiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor și pentru desfășurarea activităților sale pe Teren, în

6. Specific rights and obligations of the Superficiary

6.1. **The Superficiary** must use the Land and exercise any other rights provided for by this Agreement and by the Management and Related Services Agreement, under the circumstances provided for therein and in compliance with the applicable Laws, including, but not limited to, the Law of Industrial Parks and the Regulation. Whenever used in this Agreement, the term “*Laws*” will be construed as referring to any regulations issued by any authority or body with public prerogative powers, as well as to any mandatory court rulings on all legal matters or, as applicable, mandatory or relevant (only) for this Agreement and/or the parties thereof.

6.2. Until 28.10.2022 at the latest, the **Superficiary** undertakes to commence the design works and the proceedings for obtaining the building permit necessary to enable the development of the Constructions, according to the Management and Related Service Agreement. For the avoidance of any doubt, the proof of the commencement of the design process will be submitted at the written request of Oradea Municipality or **ADLO**, by means of a letter issued by a specialised architect/company confirming that it was hired by the **Superficiary** to provide design services for Construction purposes. The proof of the commencement of the proceedings for obtaining the building permit will be made at the written request of Oradea Municipality or **ADLO**, by submitting the proof of request for obtaining the city planning certificate or the city planning certificate issued in order to obtain the building permit.

6.3. **The Superficiary** undertakes to commence – **no later than on 28.06.2023** – the construction works for the performance of the Constructions. **The Superficiary** will notify Oradea Municipality of the actual commencement of the construction works, enclosing the supporting documents in this respect.

6.4. **The Superficiary** undertakes to start the activity for which it is authorised and that complies with the Industrial Park's activity profile within 2 (two) years from the commencement of the construction works.

6.5. **The Superficiary** will obtain, at its exclusive expense, all the Authorisations provided for by the applicable Laws for building the Constructions and for carrying out its activities on the Land

cadrul Parcului Industrial. În sensul prezentului Act, termenul „Autorizație” va desemna orice document de orice natură emis de o persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de realiza sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a se limita la orice autorizație, aviz, aprobare, acord, permis sau licență.

- 6.6. **Superficiarul** are obligația ca până la expirarea, încetarea sau rezilierea în orice alt mod a prezentului Acord și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe să nu cesioneze terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Acord și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

7. Drepturi și obligații specifice ale Municipiului Oradea

- 7.1. Municipiul Oradea se obligă să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Acord.

- 7.2. Municipiul Oradea se obligă, pe durata prezentului Acord, să nu înstrăineze, să nu greveze, să nu dezmembreze, să nu alipească și să nu dispună de Teren sau vreo parte a acestuia (**Interdicții**);

- 7.3. Municipiul Oradea se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parțiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Acord cu privire la Teren și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta Municipiului Oradea, **ADLO** și/sau din partea unor terți (în toate cazurile cu condiția ca pierderea sau tulburarea să survină din orice încălcare a prezentului Acord de către Municipiul Oradea).

- 7.4. **Municipiul Oradea declară că Terenul a fost predat Superficiarului la data de 28.06.2022**, conform Procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr. 8.

- 7.5. Municipiul Oradea va acorda **Superficiarului**, în măsura permisă de Lege, tot sprijinul și informațiile necesare în scopul obținerii tuturor Autorizațiilor necesare în vederea realizării

within the Industrial Park. For the purposes of this Agreement, the term “Authorisation” shall mean any document of any kind issued by a natural or legal entity governed by public or private law, for the purpose of granting permission to carry out or not a work, activity, a legal act or any other action, including, but not limited to, any authorisation, notice, approval, agreement, permit or licence.

- 6.6. **The Superficiary** must, until the expiry, cessation or termination in any other way of this Agreement and of the Management and Related Services Agreement not to assign to third parties, in whole or in part, the rights and obligations set forth in its favour by this Agreement and by the Management and Related Services Agreement, in accordance with the Law of Industrial Parks.

7. Specific rights and obligations of Oradea Municipality

- 7.1. Oradea Municipality undertakes to ensure and to support in full and not to disturb or impede in any way the exercise by the **Superficiary** of its rights arising from this Agreement.

- 7.2. Oradea Municipality undertakes during the duration of this Agreement, not to alienate, not to encumber, not to dismantle, not to unify and not to dispose of the Land or any part thereof (**Interdictions**);

- 7.3. Oradea Municipality undertakes to repair all proven damages that may be incurred by the **Superficiary** as a result of the total or partial loss of any of the rights set forth or acquired under this Agreement regarding the Land and the Constructions and as a result of any disturbances on said rights, arising out from the act of Oradea Municipality, **ADLO** and/or third parties (in all cases provided that the loss or disturbance arises out from any violation of this Agreement by Oradea Municipality).

- 7.4. **Oradea Municipality declares that the Land was handed over to the Superficiary on 28.06.2022**, according to the Minutes attached to the Management and Related Services Agreement as Annex no.8.

- 7.5. Oradea Municipality will grant to the **Superficiary**, to the fullest extent permitted by the Law, all the necessary support and information for the purpose of obtaining all the

Construcțiilor și desfășurării de către **Superficiar** a activității sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial Eurobusiness I.

Authorisations necessary for performing the Constructions and for the **Superficiary** to carry out its activity on the Land within the Eurobusiness I Industrial Park.

- 7.6. Pentru întreaga durată a prezentului Acord, **ADLO** va beneficia de un **drept de preempțiune cu privire la Construcții**. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:
- 7.6.1. În cazul în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Art. 12.6. și 12.7., **Superficiarul** va dori să vândă Construcțiile către un terț, **Superficiarul** va notifica această intenție către **ADLO**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către **Superficiar** („**Notificarea de vânzare**”).
- 7.6.2. **ADLO** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra Construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Construcțiilor, în termen de 45 (patruzeci și cinci) de zile de la data primirii Notificării de vânzare.
- 7.6.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, **Superficiarul** va putea vinde în mod liber Construcțiile către unul sau mai mulți terți, în următoarele situații:
- (i) **ADLO** declară că nu dorește să cumpere Construcțiile sau nu răspunde în niciun fel Notificării de vânzare, în termenul prevăzut la Art. 7.5.2.; în acest caz, vânzarea către terți va putea fi efectuată de către **Superficiar** în orice condiții;
 - (ii) ca urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Art. 7.5.2, în situația în care prețul oferit de către terț este mai mare decât cel oferit de **ADLO**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu terțul cumpărător să respecte condițiile prevăzute în Notificarea de vânzare comunicată către **ADLO**.
- 7.6.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Art. 7.5. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la data
- 7.6. For the entire duration of this Agreement, **ADLO** will benefit from a **pre-emptive right regarding the Constructions**. This pre-emptive right will be exercised under the following circumstances:
- 7.6.1. Where, in any situation other than those governed by Articles 12.6. and 12.7., the **Superficiary** will want to sell the Constructions to a third party, the **Superficiary** will notify this intention to **ADLO**, together with the prerequisites of the envisaged sale, consisting of (i) the desired price; (ii) the deadline for payment of the price; (iii) the warranties provided regarding the Constructions and (iv) any other circumstances deemed essential by the **Superficiary** (the “**Sales Notification**”).
- 7.6.2. **ADLO** could express in writing the option to purchase the Constructions, in compliance with all the circumstances provided for in the Sales Notification and stating the maximum price it is willing to offer in exchange of the Constructions, within 45 (forty-five) days of the receipt of the Sales Notification.
- 7.6.3. Subject to the compliance with the Law of Industrial Parks, the Regulation and any other applicable legal and contractual provisions, as applicable, the **Superficiary** will be free to sell the Constructions to one or more third parties in the following situations:
- (i) **ADLO** declares that it does not want to purchase the Constructions or does not respond in any way to the Sales Notification within the deadline provided for in Article 7.5.2.; in this case, the sale to third parties could be carried out by the **Superficiary** under any circumstances;
 - (ii) as a result of the exercise of the option provided for in Article 7.5.2, provided that the price offered by the third party is higher than that offered by **ADLO**, and provided that all the terms of the sales and purchase agreement concluded with the third-party buyer meet the circumstances provided for in the Sales Notification sent to **ADLO**.
- 7.6.4. In order to avoid any difficulty in interpretation, this Article 7.5. and the pre-emptive right provided for by it will fully terminate upon the date of

încetării din orice motiv a prezentului Acord; la încetarea prezentului Acord se vor aplica dispozițiile Art. 12.6. sau 12.7., după caz.

termination for any reason of this Agreement; upon the termination of this Agreement, the provisions of Articles 12.6. or 12.7. shall apply, as appropriate.

8. Declarații și garanții ale Municipiului Oradea

- 8.1. Municipiul Oradea deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a Municipiului Oradea.
- 8.2. Terenul nu constituie și obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunui alt litigiu.
- 8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.
- 8.4. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice premergătoare exproprierii sau al altui interes public, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Acord.
- 8.5. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt document sau act având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.
- 8.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor privind protecția mediului.
- 8.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze edificarea Construcțiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
- 8.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.

8. Representations and warranties of Oradea Municipality

- 8.1. Oradea Municipality owns a full, legal, valid, exclusive and free of Encumbrances ownership title over the Land, which has been legally and fully transmitted from the private ownership of Oradea Municipality.
- 8.2. The Land is not the subject-matter of any request or claim for restoration or recovery of possession, or of any other disputes.
- 8.3. The Land is free of any Encumbrances and no rights in rem have been created in favour of other persons.
- 8.4. The Land is not removed from the civil registry and is not subject to any proceedings regarding the public utility prior to expropriation or any other public interest, which could lead to the ineffectiveness of any part of or the entire Agreement.
- 8.5. The Land is not and has not been the subject-matter of any promise, promissory agreement, agreement or any other document or act having as its purpose or which may in any way lead to the alienation, unavailability, lien-encumbered or removal from the civil registry in any way of the Land.
- 8.6. The Land does not have any contamination that violates the Laws of Environmental Protection.
- 8.7. The Land is free of any hidden obstacles that could prevent the **Superficiary** from building the Constructions, including, but not limited to, collecting channels, sewers, pipes, mud pits, gutters, ducts, main ducts, watercourses, tunnels, wires and any other types of pipelines.
- 8.8. The urban planning scheme of the Land is governed by the Zonal Urban Planning approved by Decision no. 670/2009 of the Oradea Local Council, with the subsequent amendments, which was validly approved and amended in accordance with the applicable Laws.

- | | |
|--|---|
| <p>8.9. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestuia.</p> | <p>8.9. The Land has access to the public roads and there is no need to create any passageways in its favour.</p> |
| <p>8.10. Prezentul Acord a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Municipiul Oradea și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a Municipiului Oradea, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Acord.</p> | <p>8.10. This Agreement has been duly and validly concluded by Oradea Municipality and establishes the legal, valid and binding obligation of Oradea Municipality, which may be enforced against it, in accordance with the terms and clauses of this Agreement.</p> |
| <p>8.11. Municipiul Oradea și ADLO au capacitate, putere și autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic și au efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Acord și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.</p> | <p>8.11. Oradea Municipality and ADLO have full legal, technical and economic capacity, power and authority, and have taken all necessary administrative, company law or other measures to properly conclude, deliver and perform this Agreement and each document to be concluded in connection with or under it.</p> |
| <p>8.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Acord nu încalcă și nu contravin și nu vor încălca și nu vor contraveni niciunei prevederi a Legii sau a oricărui alt act sau document la care Municipiul Oradea și/sau ADLO sunt parte sau de care acestea sunt legate.</p> | <p>8.12. The conclusion, delivery and performance of this Agreement do not violate and contravene, as well as they shall not violate and contravene any of the provisions of the Law or of any other act or document to which Oradea Municipality and/or ADLO are part or to which they are related.</p> |
| <p>8.13. Orice informații și documente care au fost furnizate Superficiarului înainte de semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe sunt reale, exacte și complete.</p> | <p>8.13. Any information and documents that have been provided to the Superficiary prior to the signing of the Management and Related Services Agreement are real, accurate and complete.</p> |
| <p>8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial Eurobusiness I, un parc industrial constituit în mod valabil conform Legii Parcurilor Industriale și administrat în mod legal de ADLO, deținătoarea titlului de proprietate al parcului industrial.</p> | <p>8.14. The Land is part of the Eurobusiness I Industrial Park, an industrial park validly established in accordance with the Law of Industrial Parks and is legally managed by ADLO, the holder of the industrial park ownership title.</p> |
| <p>9. Declarații și garanții ale Superficiarului</p> | <p>9. Representations and warranties of the Superficiary</p> |
| <p>9.1. Superficiarul este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.</p> | <p>9.1. The Superficiary is a legally organised company, operating in a valid way according to the Romanian law and it has the legal capacity to use and exploit the Land and to build the Constructions in order to carry out its activity.</p> |
| <p>9.2. Superficiarul are capacitatea juridică, economică și tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și executa acest Act și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.</p> | <p>9.2. The Superficiary has the legal, economic and technical capacity and it has performed all necessary steps, company law-related or of any other nature, to conclude and perform this Agreement and each document to be concluded in connection with or under it.</p> |
| <p>9.3. Superficiarul declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de</p> | <p>9.3. The Superficiary represents and warrants that it is not in insolvency and that it is not the subject-</p> |

dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.

matter of proceedings for winding-up, liquidation, compulsory administration or bankruptcy or of a decision or request for winding-up, liquidation, bankruptcy or compulsory administration, and there is no such proceedings ongoing or there is no knowledge on any intention to conduct any against the company.

9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Municipiul Oradea și **ADLO** prin prezentul Acord și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

9.4. There is no administrative document, judgment nor agreement or any other legal document involving the **Superficiary** and which has or might have as effect the prohibition or hindering of the current or future business of the **Superficiary**, including the prohibition or hindering on the fulfilment of its contractual obligations undertaken towards Oradea Municipality and **ADLO** through this Agreement and through the Management and Related Services Agreement.

9.5. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere derulate în legătură cu Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și documentele de identificare sunt complete și reale.

9.5. The information/documents submitted and undertaken under the negotiation procedure carried out in connection with the Management and Related Services Agreement and with the identification documents, are complete and real.

9.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Teren respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.

9.6. The activities that it will carry out on the Land fully comply with the legal requirements related to environmental protection and will not create any environmental contamination exceeding the limits imposed by the applicable Laws.

9.7. Prezentul Acord a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **Superficiar** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Acord.

9.7. This Agreement has been duly and validly concluded by the **Superficiary** and establishes the legal, valid and enforceable obligation that may be implemented against it, in accordance with the terms and clauses of this Agreement.

10. Răspundere contractuală

10. Contractual liability

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Act cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist diligent care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.1. The parties understand to fulfil the obligations undertaken under this Agreement in good faith and with the diligence required of a good owner or, as applicable, of a diligent professional acting in the ordinary course of business of the parties.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Acord, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

10.2. For the violation of this Agreement, misstatements, failure to fulfil, improper, with delays and/or partial fulfilment of the contractual obligations undertaken, the defaulting party owes to the other party damages in accordance with the provisions of the applicable Laws.

11. Forță majoră

11. Force Majeure

- | | |
|---|--|
| <p>11.1. În sensul acestui Acord, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri, pandemii, epidemii și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și dincolo de controlul părților și a agenților lor autorizați, și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce îi revin.</p> | <p>11.1. For the purposes of this Agreement, cases of force majeure may be: earthquakes, floods, fires, wars, riots, strikes, embargos, pandemics, epidemics and other such circumstances which can be assimilated to these, as well as any reasonably unforeseeable and reasonably insurmountable circumstances beyond the control of the parties and their authorised agents, which make it objectively impossible for the party claiming force majeure to perform its respective tasks.</p> |
| <p>11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.</p> | <p>11.2. The force majeure shall exempt the party invoking it from any liability.</p> |
| <p>11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.</p> | <p>11.3. The party affected by the force majeure event must inform the other party in writing of the new circumstances no later than in 15 days of their occurrence, providing evidence in this respect.</p> |
| <p>11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligațiilor din prezentul Acord în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.</p> | <p>11.4. No party shall be held liable for the failure to fulfil or late fulfilment of the obligations of this Agreement if it is due to events that could not be reasonably controlled by it.</p> |

12. Încetarea Acordului

- 12.1. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Acord, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în situația în care acesta din urmă nu plătește Redevența în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data primirii facturii corespunzătoare emisă de către **ADLO**.
- 12.2. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Acord, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă obligațiile esențiale din prezentul Acord și/sau din Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea Municipiului Oradea în care se stipulează în mod clar încălcarea esențială a obligației Superficiarului în acest sens sau în termenul mai lung care este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele

12. Termination of the Agreement

- 12.1. Oradea Municipality will have the right to terminate this Agreement without delay and without the intervention of the court, as well as without any formalities, by a simple notification from Oradea Municipality to the **Superficiary**, if the latter does not pay the Fee within 90 (ninety) business days from the date of receipt of the appropriate invoice issued by **ADLO**.
- 12.2. Oradea Municipality will have the right to terminate this Agreement without delay and without the intervention of the court, as well as without any formalities, by a simple notification from Oradea Municipality to the **Superficiary**, if the latter violates essential obligations of this Agreement and/or of the Management and Related Services Agreement and shall not remedy said violation within 30 days of the receipt of the warning notification from Oradea Municipality clearly stipulating the essential breach of obligation of the Superficiary in this respect or, within the longer period that is reasonably necessary and under the objective circumstances from the date of the notification for carrying out the

obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Art. 12.2., **vor fi considerate încălcări ale Acordului și situațiile în care:**

12.2.1 Se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la Art. 9 de mai sus a fost falsă la data semnării prezentului Acord și/sau a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe ori devine astfel ulterior și **Superficiarul** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației;

12.2.2 **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile esențiale prevăzute în sarcina sa de prezentul Acord sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea Municipiului Oradea în care se stipulează în mod clar încălcarea esențială a obligației Superficiarului în acest sens sau în termenul mai lung care este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.3. **Superficiarul** va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Acord, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată Municipiului Oradea, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice obligație prevăzută în sarcina sa de prezentul Acord sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **Superficiarului** în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt care este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Art. 12.3., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de Municipiul Oradea la Art. 8 a fost falsă la data semnării prezentului Act sau devine astfel ulterior și

remedies. For the avoidance of any difficulties in interpretation, within the meaning of this Article 12.2., **shall also be deemed as violations of this Agreement the situations where:**

12.2.1 It is proved that any of the representations or warranties provided by the **Superficiary** in Article 9 above were false on the date of signature of this Agreement and/or of the Management and Related Services Agreement or become false and the **Superficiary** does not take the necessary measures to remedy the situation;

12.2.2 **The Superficiary** violates any of the essential obligations incumbent upon it under this Agreement or under the Management and Related Services Agreement and does not remedy said violation within 30 days of the receipt of the warning notification from Oradea Municipality clearly stipulating the essential breach of obligation of the Superficiary in this respect or within the longer period that is reasonably necessary and under the objective circumstances from the date of the notification for carrying out the remedies.

12.3. **The Superficiary** will have the right to terminate this Agreement without delay and without the intervention of the court, as well as without any formalities, by a simple notification to Oradea Municipality, if the latter violates any of the obligations incumbent upon it under this Agreement or under the Management and Related Services Agreement and it does not remedy said violation within 30 days of receipt of the notification from the **Superficiary** in this respect or, within the longer or shorter period that is reasonably necessary and under the objective circumstances from the date of the notification for carrying out the remedies. For the avoidance of any difficulties in interpretation, within the meaning of this Article 12.3., it shall also be deemed a violation of this Agreement the situation in which it is shown that any of the representations or warranties provided by Oradea Municipality under Article 8 were false on the date of signature of this Agreement or become false and Oradea

Municipiul Oradea nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.

Municipality does not take the necessary measures to remedy the situation.

12.4. Prezentul Acord încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, în oricare din următoarele situații:

12.4. This Agreement terminates as of right, without delay and without the intervention of any court, in any of the following situations:

12.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Teren timp de 1 (un) an și dreptul de proprietate asupra Terenului nu i-a fost transferat până la această dată;

12.4.1. **The Superficiary** fully terminates its activity for 1 (one) year on the Land and the Land ownership has not been transferred to it until that date;

12.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului;

12.4.2. **The Superficiary** acquires the ownership title over the Land;

12.4.3. Municipiul Oradea sau **ADLO** dobândesc titlul de proprietate asupra Construcțiilor;

12.4.3. Oradea Municipality or **ADLO** acquire the ownership title over the Constructions;

12.4.4. La data când Durata expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin Act adițional;

12.4.4. On the date the Duration expires, without being extended with the consent of the parties, by Addendum;

12.4.5. Prin distrugerea completă a Construcțiilor și neconfirmarea de către **Superficiar** în termen de 120 de zile de la primirea cererii de la Municipiul Oradea sau ADLO vizând reedificarea Construcției.

12.4.5. Through the complete destruction of the Constructions and the **Superficiary** fails to confirm within 120 days starting from the receipt of the request from Oradea Municipality or ADLO to rebuild the Construction.

12.5. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform Art. 7.5, se vor aplica prevederile articolului respectiv în mod corespunzător.

12.5. If **ADLO** intends to exercise its right to purchase the Constructions according to Article 7.5, the provisions of said article will apply accordingly.

12.6. În cazul în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul de cumpărare a terenului prevăzut la Art. 5.1 și 5.2., Municipiul Oradea sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, cu condiția ca Municipiul Oradea sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Acord. Notificarea va include, de asemenea, prețul de cumpărare oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreeat de ambele părți.

12.6. If the **Superficiary**, although it has fully completed the Investment, did not use the right to purchase the land provided for in Article 5.1 and 5.2., Oradea Municipality or **ADLO** will have the right to make an offer to purchase the Constructions, provided that Oradea Municipality or **ADLO** will notify the **Superficiary** in writing in this respect within 2 (two) years before the expiry of the Duration of this Agreement. The notification will also include the purchase price offered, which will be calculated at the market value of the Constructions at the date when making the offer, based on an assessment report attached to said notification and drawn up by an independent valuer agreed by both parties.

12.7. În cazul în care prezentul Acord încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, Municipiul Oradea sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, cu condiția ca Municipiul Oradea sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens în termen de 60 de zile de la data încetării prezentului Acord. Notificarea va include, de asemenea, prețul de cumpărare oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective

12.7. If this Agreement terminates before the expiry of the Duration for any reason, Oradea Municipality or **ADLO** will have the right to make an offer to purchase the Constructions, provided that Oradea Municipality or **ADLO** will notify the **Superficiary** in writing in this respect within 60 days from the date of termination of this Agreement. The notification will also include the purchase price offered, which will be calculated at the market value of the Constructions at the date when making the offer, based on an assessment report

și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

attached to said notification and drawn up by an independent valuer agreed by both parties.

12.8. În situația prevăzută la **Art.12.6.**, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Art. 12.6. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

12.8. In the situation provided for in **Article 12.6.**, within 12 (twelve) months of the receipt of the notification referred to in Article 12.6. above, the **Superficiary** will inform Oradea Municipality or **ADLO** if:

12.8.1. dorește să prelungească Durata, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Acord;

12.8.1. it wants to extend the Duration, if applicable, according to the details aforementioned in the Agreement;

12.8.2. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Art. 5.1 și 5.2, iar oferta de cumpărare a Municipiului Oradea sau a **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.8.2. it wants to purchase the Land, if applicable; in this case, the parties will mandatorily act in accordance with the provisions of Article 5.1 and 5.2. and the purchase offer of Oradea Municipality or **ADLO** will become devoid of purpose;

12.8.3. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.8.3. it decides to sell the Constructions to a third party that meets the requirements provided for by the Law of Industrial Parks and by the Regulation for the purchase of the Land and offered a higher price than the price mentioned in the notification communicated by Oradea Municipality or **ADLO**;

12.8.4. în baza și în condițiile dreptului de preempțiune agreat, este de acord cu vânzarea Construcțiilor către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.8.4. it agrees on the basis of and under the conditions of the pre-emption right with selling the Constructions to Oradea Municipality or **ADLO**.

12.9. În situația prevăzută la **Art.12.7.**, în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării prevăzute la Art. 12.7. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

12.9. In the situation provided for in **Article 12.7.**, within 60 (sixty) days of the receipt of the notification referred to in Article 12.7. above, the **Superficiary** will inform Oradea Municipality or **ADLO** if:

12.9.1. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Art. 5.1 și 5.2, iar oferta de cumpărare a Municipiului Oradea sau a **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.9.1. it wants to purchase the Land, if applicable; in this case, the parties will mandatorily act in accordance with the provisions of Article 5.1 and 5.2 and the purchase offer of Oradea Municipality or **ADLO** will become devoid of purpose;

12.9.2. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.9.2. it decides to sell the Constructions to a third party that meets the requirements provided for by the Law of Industrial Parks and by the Regulation for the purchase of the Land and offered a higher price than the price mentioned in the notification communicated by Oradea Municipality or **ADLO**;

12.9.3. în baza și în condițiile dreptului de preempțiune agreat, este de acord cu vânzarea Construcțiilor către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.9.3. it agrees on the basis of and under the conditions of the pre-emption right with selling the Constructions to Oradea Municipality or **ADLO**.

12.10. Netrimiteria de către **Superficiar** a niciunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare făcute de către Municipiul Oradea sau **ADLO**. În cazul în care **Superficiarul** nu solicită prelungirea Actului (în situația prevăzută la Art. 12.9.1.) sau, după caz, nu dorește să cumpere Terenul sau, după caz, nu identifică un terț cumpărător, iar Municipiul Oradea sau **ADLO** nu își

12.10. The failure of the **Superficiary** to send any notification will in no way be construed as an acceptance of the purchase offer made by Oradea Municipality or **ADLO**. If the **Superficiary** does not request the extension of the Agreement (in the situation referred to in Article 12.9.1.) or, as applicable, it does not want to purchase the Land or, as applicable, it does not find a third party buyer and Oradea Municipality or **ADLO** does

exprimă opțiunea de a cumpăra Construcțiile, conform celor de mai sus, părțile vor colabora pentru a identifica un cumpărător dispus să cumpere Construcțiile la valoarea de piață a acestora.

not express its option to purchase the Constructions, as mentioned above, the parties will work together to find a buyer willing to purchase the Constructions at their market value.

12.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiul Oradea sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.11. If the **Superficiary** notifies Oradea Municipality or **ADLO** in the meaning that it agrees to sell its Constructions, the parties will take all necessary steps to conclude the appropriate sales and purchase agreement in due time, the parties agreeing that the transfer of the property will be made in exchange of the price offered by Oradea Municipality or **ADLO**.

12.12. În cazul în care prezentul Acord va înceta din culpa **Superficiarului**, se vor aplica prevederile Art. 12.7. sau 12.9.3. de mai sus.

12.12. If this Agreement will terminate due to the fault of the **Superficiary**, the provisions of Article 12.7. or Article 12.9.3. above will apply.

12.13. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiul Oradea sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.13. If the **Superficiary** notifies Oradea Municipality or **ADLO** in the meaning that it agrees to sell its Constructions, the parties will take all necessary steps to conclude the appropriate sales and purchase agreement in due time, the parties agreeing that the transfer of the property will be made in exchange of the price offered by Oradea Municipality or **ADLO**.

12.14. În cazul încetării în orice mod a prezentului Acord, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

12.14. In the event of termination in any way of this Agreement, it will be deleted from the Land Register.

12.15. În toate cazurile, în situația încetării prezentului Acord cu consecința pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi Terenul și în măsura în care este posibil conform Legilor aplicabile, va fi acordat **Superficiarului** un termen de 120 (o sută douăzeci) de zile lucrătoare de la data încetării Acordului pentru a elibera Terenul, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenței.

12.15. In all cases, in the event of termination of this Agreement with the consequence of the **Superficiary's** loss of the right to use the Land and to the extent possible according to the applicable Laws, the **Superficiary** will be granted a 120 (one hundred and twenty) business days from the date of termination of the Constructions to clear the Land, a term in which the **Superficiary** will be able to continue to use the Land in exchange of the Fee.

13. Soluționarea litigiilor

13. Disputes settlement

13.1. Acest Acord va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

13.1. This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the Romanian law.

13.2. Orice litigiu între părțile prezentului Acord se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

13.2. Any dispute arising between the parties hereof shall be amicably settled by the parties, initially through direct discussions.

13.3. Orice litigiu născut din sau în legătură cu prezentul Acord (care nu este soluționat amiabil) va fi soluționat de instanțele competente.

13.3. Any dispute arising out of or in connection with this Agreement (which is not amicably settled) shall be settled by the competent courts.

14. Comunicări și confidențialitate

14. Communications and Confidentiality

14.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Acord, trebuie să fie transmisă în scris.

14.1. Any communication between the Parties regarding the performance of this Agreement shall be made in writing.

- 14.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii acestora.
- 14.3. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Acord.
- 14.4. Părțile vor păstra confidențialitatea tuturor informațiilor aduse la cunoștința lor în contextul Acordului privind circumstanțele și evenimentele interne ale celeilalte părți și ale celorlalte informații care trebuie păstrate confidențiale cu privire la cealaltă parte și afacerile acesteia și nu vor exploata aceste informații decât în scopul Acordului. Fiecare parte se va asigura că angajații săi și ceilalți terți implicați, chiar dacă nu mai lucrează pentru societatea lor, sunt, de asemenea, pe deplin obligați să păstreze confidențialitatea. Obligația de mai sus se aplică indiferent dacă informațiile care trebuie păstrate confidențiale au fost încredințate celeilalte părți sau au ajuns la cunoștința acesteia în alt mod. Această obligație va rămâne în vigoare pe durata prezentului Acord, precum și timp de 5 ani de la încetarea Acordului.
- 14.5. Obligațiile de păstrare a confidențialității în temeiul Acordului nu se aplică dacă și în măsura în care informațiile relevante care trebuie păstrate confidențiale
- (a) erau de notorietate la momentul dezvăluirii către partea destinatară; sau
 - (b) devin de notorietate după dezvăluirea către partea destinatară, cu excepția cazului în care acest lucru se întâmplă în mod ilegal (de ex., prin încălcarea obligațiilor de păstrare a confidențialității); sau
 - (c) au fost obținute în mod legal de la un terț de către partea respectivă cu obligația păstrării confidențialității; sau
 - (d) erau deja cunoscute părții respective cu obligația de păstrare a confidențialității înainte de dezvăluire; sau
 - (e) dacă dezvăluirea este obligatorie prin lege sau cerută de o autoritate. Cu toate acestea,
- 14.2. The communications between the Parties may be made by letter, fax or e-mail, provided that a written confirmation of receipt thereof is requested.
- 14.3. All communications between the parties shall be sent to the addressed specified in the preamble of this Agreement.
- 14.4. The Parties shall keep confidential all information coming to their knowledge in the context of the Agreement concerning the other Party's internal circumstances and events and other information recognizably needing to be kept confidential concerning the other Party and its business and shall not exploit such information other than for the purpose of the Agreement. Each Party shall ensure that its employees and other third parties involved, even if they no longer work for their company, are likewise fully obliged to maintain confidentiality. The obligation above shall apply irrespective of whether the information needing to be kept confidential was entrusted to the other Party or otherwise came to its knowledge. This obligation shall remain in force during the term of this Agreement as well as for 5 years after termination of the Agreement.
- 14.5. The obligations to maintain secrecy pursuant to the Agreement shall not apply if and insofar as the relevant information needing to be kept confidential
- (a) was common knowledge at the time of disclosure to the receiving Party; or
 - (b) becomes common knowledge after disclosure to the receiving Party unless this happens unlawfully (for instance, through breach of obligations to maintain secrecy); or
 - (c) was lawfully obtained from a third party by the Party under the obligation to maintain secrecy; or
 - (d) was already known to the Party under the obligation to maintain secrecy before disclosure; or
 - (e) if disclosure is mandatory by law or is demanded by an authority. However, in such

într-un astfel de caz, cealaltă parte va fi informată în mod corespunzător în prealabil în scris.

a case the other Party shall be duly informed beforehand in writing.

15. Prevederi finale

- 15.1. Părțile se obligă prin prezentul Acord să respecte toate Legile în executarea Acordului.
- 15.2. În cazul în care o clauză a prezentului Acord va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, *cu excepția* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată este o condiție esențială pentru prezentul Acord. Părțile vor agreea cu bună-credință asupra unor termeni și clauze valabile cât mai apropiate din punct de vedere economic de cele nule sau anulate, pe care le vor înlocui, iar în caz contrar (atunci când este vorba de condiții esențiale) oricare dintre părți va putea decide să înceteze prezentul Acord și să aplice prevederile Art. 12.4.
- 15.3. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Acord, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Acord, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu dezvăluie terților, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Acord, nicio asemenea informație fără acordul prealabil expres al celeilalte părți. Informațiile care trebuie făcute publice sau furnizate oricărei autorități competente conform Legii sunt excluse în mod expres de la aplicarea prezentului Art. 15.3.
- 15.4. Părțile vor lua, cu bună-credință și în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Acord.
- 15.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului Acord sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de înscriere.
- 15.6. Subscrisa, constitutoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea dreptului de suprafață al Superficiarului și a interdicțiilor în favoarea Superficiarului, **Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** Subscrisa, Superficiarul, **Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea

15. Final provisions

- 15.1. The Parties hereby undertake to comply with all the Laws in the performance of the Agreement.
- 15.2. If one clause of this Agreement shall be declared null or void, the remaining valid clauses will continue to have effect *unless* the clause or the part declared null and void is a prerequisite for this Agreement. The parties will agree, in good faith, on certain valid terms and clauses that are economically as similar as possible to those null or void, which they will replace, and otherwise (in the case of prerequisites) either party will be able to decide to terminate this Agreement and to apply the provisions of Article 12.4.
- 15.3. The Parties agree that all information regarding the terms and clauses of this Agreement, as well as all information received by a party from the other party during the performance of this Agreement, is confidential, each party undertaking not to disclose to third parties, before and for a period of 2 (two) years from the date of termination of this Agreement, no such information without the prior express consent of the other party. The information to be made public or provided to any competent authority under the Law is expressly excluded from the application of this Article 15.3.
- 15.4. The Parties shall take, in good faith and in full compliance with the applicable Laws, any measures necessary to fulfil the clauses of this Agreement.
- 15.5. The costs incurred by concluding this Agreement are borne by the **Superficiary**, who is also in charge for the registration costs.
- 15.6. The undersigned, establishing party of Oradea Municipality, hereby expressly declare that we agree with the registration of the superficies right of the Superficiary and the Interdictions in favour of the Superficiary, **the Company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** The undersigned, the Superficiary, **the Company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, hereby expressly declare that we agree with the registration in the

în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** în favoarea **ADLO**, conform prezentului Acord.

Land Register of the **pre-emptive right** in favour of **ADLO**, according to this Agreement.

15.7. Prezentul Acord poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin Acord adițional.

15.7. This Agreement may only be amended with the written consent of all parties, by way of an Addendum.

15.8. Se evaluează proprietatea, exclusiv în vederea taxării, la suma de [...] RON.

15.8. The property shall be assessed, for tax purposes only, at the amount of RON [...].

15.9. Subscrisele părți cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor stabilite prin prezentul document.

15.9. The undersigned parties ask the Notary Public to take the steps for the registration of the rights set forth by this document in the Land Register.

15.10. Următoarele Anexe menționate în prezentul Acord sunt parte integrantă din Act și se semnează în același număr de exemplare ca și Acordul:

15.10. The following Annexes stated in this Agreement are an integral part of the Agreement and shall be signed in the same number of copies as the Agreement:

Anexa 5 - Angajamentele de investiții asumate de Rezident;

Annex 5 – The investment commitments undertaken by the Resident;

Anexa 6 - Angajamentele asumate de Rezident privind personalul angajat;

Annex 6 – The staff related commitments undertaken by the Resident;

Anexa 8 - Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului.

Annex 8 – The Site Handover & Takeover Minutes.

15.11. Prezentul Acord s-a încheiat în versiune bilingvă, în limba română și engleză. În caz de discrepanțe între cele două versiuni, versiunea în limba română va prevala.

15.11. This Agreement was concluded bilingually, in Romanian and English language. In case of discrepancies between the two versions, the Romanian version shall prevail.

[semnături]

[signatures]

PROPRIETAR,

OWNER,

MUNICIPIUL ORADEA

ORADEA MUNICIPALITY

SUPERFICIAR,

SUPERFICIARY,

ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

Prin Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

By the Company AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

**Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI**

**By Managing Director,
Teodora Alina
SILAGHI**

**Prin Administrator,
Martin SCHWARZ
pe baza PROCURII
prin Andreea Odovinca**

**By Administrator,
Martin SCHWARZ
through POWER OF ATTORNEY
by Andreea Odovinca**

**Vizat juridic,
Sebastian HEBRIȘTEAN
Consilier juridic**

**Endorsed by the Legal Department,
Sebastian HEBRIȘTEAN
Legal Adviser**

(B) Considering, by Oradea Municipality, of the undertaking by the Company **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** of the commitments

prevăzute de prezentul Act și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr. [...]/ 28.06.2022 ("Contractul de administrare și de prestări servicii conexe")**;

Înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Act de constituire a unui drept de suprafață (în continuare „**Acordul**”), în următoarele condiții:

1. Obiectul Actului

1.1. Prin prezentul Acord, Municipiul Oradea, prin împuternicit **ADLO**, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat în Oradea, Str. Petre P. Carp (Parcul Industrial Eurobusiness I), Jud. Bihor, cu o suprafață totală de **146.599 mp**, **compus din:**

- (i) Teren în suprafață de 52.558 mp, având nr. cadastral 213052 și număr CF 213052, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil (denumit în continuare „**Terenul 1**”),
- (ii) Teren în suprafață de 85.456 mp, având nr. cadastral 213271 și număr CF 213271, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil (denumit în continuare „**Terenul 2**”),
- (iii) Teren în suprafață de 8.585 mp, având nr. cadastral 213273 și număr CF 213273, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil (denumit în continuare „**Terenul 3**” – Terenul 1, Terenul 2 și Terenul 3 vor fi denumite în cele ce urmează împreună „**Terenul**”),

constituie asupra Terenului prin prezentul Acord un drept de suprafață în favoarea Societății **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** (în continuare „**Superficiar**”), în vederea construirii pe Teren a oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent, cum ar fi căi de acces, platforme betonate, parcuri, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a activității de **Fabricare de unelte electrice portabile** și/sau a oricăror altor

provided for in this Agreement and in the **Management and Related Services Agreement no. [...]/ 28.06.2022** (the “**Management Agreement and Related Services Agreement**”);

We understand by mutual agreement to conclude this Superficies Right Constitution Agreement (hereinafter referred to as the “**Agreement**”), under the following circumstances:

1. Subject-Matter of the Agreement

1.1. By this Agreement, Oradea Municipality, through agent **ADLO**, in the capacity of Owner of the built-up area located in Oradea, Street Petre P. Carp (Eurobusiness I Industrial Park), Bihor County, with an aggregate area of **146,599 square meters**, comprised of:

- (i) Land with a surface area of 52,558 sqm, having cadastral number 213052 and land book no. 213052, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land (hereinafter referred to as “**Land 1**”),
- (ii) Land with a surface area of 85,456 sqm, having cadastral number 213271 and land book no. 213271, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land, (hereinafter referred to as “**Land 2**”),
- (iii) Land with a surface area of 8,585 sqm, having cadastral number 213273 and land book no. 213273, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land, (hereinafter referred to as “**Land 3**” – Land 1, Land 2 and Land 3 shall hereinafter be referred to collectively as the “**Land**”),

constitutes through this Agreement a superficies right over the Land in favour of the Company **ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** (hereinafter referred to as the “**Superficiary**”), in order to build on the Land any constructions (including, for the avoidance of any doubt, any infrastructure related elements *such as* access roads, concrete platforms, parking lots, utilities networks, etc.) required for the development under optimum circumstances of **Manufacture of portable power tools** and/or of any other activities that meet the requirements provided for

activități ce îndeplinesc condițiile prevăzute de legislația aplicabilă în materia parcurilor industriale (în continuare în mod colectiv „**Construcțiile**”).

by the legislation applicable to industrial parks (hereinafter collectively referred to as the “**Constructions**”).

1.2. Construcțiile pot avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin **Hotărârea nr. 670/2009** adoptată de Consiliul Local Oradea. Construcțiile urmează să se intabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.

1.2. The Constructions could have any structure, surface, exterior appearance and other characteristics that the **Superficiary** may establish at its sole discretion, in compliance with the Zonal Urban Plan approved by **Decision no. 670/2009** adopted by the Local Council of Oradea Municipality. The Constructions are to be registered in the Land Register by the **Superficiary**, in the capacity of their owner.

1.3. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul document următoarele drepturi:

1.3. Consequently, the **Superficiary** hereby acquires the following rights:

(i) dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile cu condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu (i) tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, (ii) orice regulamente obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Act și Legea Parcurilor Industriale și în general cu (iii) orice Legi aplicabile;

(i) the right to build on the Land the Constructions provided that this right is exercised in accordance with (i) the types of activities provided for by the Law of Industrial Parks, (ii) any mandatory regulations issued by the Director in accordance with this Agreement and with the Law of Industrial Parks and, generally with (iii) any applicable Laws;

(ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Act, termenul „Sarcină” va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, acord preferențial, promisiune și orice alte drepturi și interese ale oricărui terț (cu excepția dreptului de preempțiune prevăzut la Art.7.5.);

(ii) the right of full, exclusive and free of Encumbrances ownership relating to any of the Constructions built on the Land from the time of commencement of the related construction works; for the purposes of this Agreement, the term “*Encumbrance*” shall mean any legal or conventional mortgage and any other warranty or right in rem, any privilege, easement, right of retention, preferential agreement, promise and any other rights and interests of any third party (except for the pre-emptive right provided for in Article 7.5.);

(iii) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

(iii) the right of user regarding the land under the Constructions; and

(iv) dreptul de folosință cu privire la lotul de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea sa.

(iv) the right of user regarding the lot of Land on which no Construction shall be built, in any other manner necessary for its exploitation.

2. Durata Acordului

2. Duration of the Agreement

2.1. Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de **25 (douăzeci și cinci) de ani**, calculată de la data încheierii prezentului Acord („**Durata**”), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel puțin jumătate din durata inițială prevăzută.

2.1. The superficies right will be for a period of **25 (twenty five) years**, calculated from the date of conclusion of this Agreement (the “**Duration**”), with the possibility of renewal for a period equal to at least half of the initial duration set forth.

3. Redevența	3. Fee
3.1. Dreptul de suprafață se constituie conform prezentului Acord cu titlu oneros.	3.1. The superficies right is provided under this Agreement for pecuniary interest.
3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa prin prezentul Acord, Superficiarul se obligă să plătească ADLO o redevență reprezentând echivalentul în RON al sumei de 20,00 EUR pe mp timp de 25 de ani , fără TVA („Redevența”). Așadar, Superficiarul va achita ADLO 0,8 EUR pe mp per an fără TVA, cu titlu de Redevență. Redevența se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.	3.2. In exchange of the establishment and exercise of the rights set up in its favour by this Agreement, the Superficiary undertakes to pay ADLO a fee representing the RON equivalent of the EUR amount of 20,00 EURO per square meter for 25 years , excluding VAT (the “ Fee ”). Therefore, the Superficiary will pay ADLO 0,8 EURO per square meter per year, excluding VAT, as Fee. The Fee will be paid half-yearly, within 15 (fifteen) business days of the receipt of the invoice.
3.3. Redevența se va plăti prin transfer bancar către ADLO , în contul nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A.	3.3. The Fee will be paid by bank transfer to ADLO , to the account no. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX, opened with Banca Transilvania S.A..
3.4. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Redevenței se emit la începutul fiecărui semestru, iar Redevența se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii de către Superficiar a facturii.	3.4. The tax invoices representing the counter value of the Fee are issued at the beginning of each semester and the Fee shall be paid within 15 (fifteen) business days of the receipt of the invoice by the Superficiary .
3.5. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Superficiar de la sediul ADLO , data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale.	3.5. The date of receipt of the invoice is the date of picking up of the invoice by the Superficiary from the ADLO registered office, the date of transmission of the invoice by fax or the date of transmission by e-mail of the tax invoice.
3.6. Facturile vor fi emise în RON, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii. În cazul în care, până la expirarea prezentului Acord, EUR va deveni moneda națională a României, facturile vor putea fi emise și în EUR.	3.6. The invoices will be issued in RON, at the exchange rate of the National Bank of Romania valid at the date of issue of the invoice. If, until the expiry of this Agreement, EUR will become the national currency of Romania, the invoices could also be issued in EUR.
3.7. În cazul neplății Redevenței în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Superficiarul datorează Municipiului Oradea, prin mandatar ADLO , penalități de întârziere de 0,1% (zero virgulă unu la sută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților de întârziere la plată poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.	3.7. In the case of non-payment of the Fee within 15 (fifteen) business days from the date of receipt of the invoice, the Superficiary owes to Oradea Municipality, by agent ADLO , default interest of 0.1% (zero point one percent) for each day of delay until the actual and full payment date, percentage applied to the amount due. The penalties shall be due starting with the day following that in which the payment deadline expired. The total of the penalties for late payment may exceed the amount on which they are calculated.
4. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.	4. The Fee will be updated annually with the inflation rate for the euro area, services sector, as communicated by the European Central Bank.

5. **Investiție, drept preferențial de cumpărare a terenului și locuri de muncă**

5.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Act la realizarea pe Teren a unei Investiții de cel puțin **51.000.000 (cincizeci și unu de milioane) EUR**, fără TVA, conform **Minutelor nr. 736/24.05.2022 și nr.896/28.06.2022** și Anexei nr. 5 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

După ce **Superficiarul** a finalizat 5% din Investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **2.550.000 (două milioane cinci sute cincizeci de mii) EUR**, fără TVA, acesta va avea **dreptul preferențial de a cumpăra Terenul**, cu respectarea normelor legale în vigoare.

Nerespectarea angajamentului investițional din prezentul Art. 5.1. va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute la Art. 12.2. În sensul prezentului Act și al Regulamentului, prin „investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

5.2. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea și **ADLO** cu privire la realizarea a cel puțin 5% din Investiția asumată conform Art. 5.1. de mai sus. Realizarea integrală a investiției va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite și care vor fi atașate la notificarea transmisă către Municipiul Oradea și **ADLO**, respectiv prin declarația pe proprie răspundere a Administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Municipiul Oradea și **ADLO** înregistrează notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un expert evaluator independent membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a investiției. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care Construcțiile sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea investiției asumate, iar procesul-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat

5. **Investment, preferential right to purchase the land and jobs**

5.1. **The Superficiary** firmly undertakes through this Agreement to carry out on the Land an Investment of at least **51,000,000 (fifty one million) EURO**, excluding VAT, according to **Minutes no.736/24.05.2022 and no.896/28.06.2022** and to Annex no. 5 to the Management and Related Services Agreement.

After the **Superficiary** has completed 5% of the Investment which it has undertaken or after investing the amount of **2,550,000 (two million five hundred and fifty thousand) EURO**, excluding VAT, respectively, it will have **the preferential right to purchase the Land**, in compliance with the legal rules in force.

The failure to comply with the investment commitment under this Article 5.1., in the relations between the parties, will only have the effects provided for in Article 12.2. For the purposes of this Agreement and of the Regulation, “investment” means the value of the completed constructions (*except for* the concrete platforms) and of other fixed assets used to carry out the activity for which the **Superficiary** is or will be authorised.

5.2. **The Superficiary** will notify Oradea Municipality and **ADLO** regarding the full accomplishment of at least 5% of the Investment undertaken under Article 5.1. above. The full accomplishment of the investment will be proved by the **Superficiary** through documents that will certify the amounts invested and that will be attached to the notification sent to Oradea Municipality and **ADLO**, through the Director's affidavit, respectively. Within 10 (ten) business days from the date when Oradea Municipality and **ADLO** register the aforementioned notification, the parties will jointly appoint an independent expert valuator, member of the *National Association of Authorised Romanian Valuers*, which will perform an assessment report of the status of the physical and value achievement of the investment. The costs for drawing up the assessment report are fully borne by the **Superficiary**.

The aforementioned assessment report will not be necessary if the Constructions are completed and their value exceeds the value of the investment undertaken and the Handover & Takeover Minutes at the completion of works is

notificării trimise de **Superficiar** către Municipiul Oradea și **ADLO**.

Contractul de vânzare având ca obiect Terenul va fi semnat de către Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al Terenului și de Vanzător) și **Superficiar** (în calitate de Cumpărător). Prețul plătit de **Superficiar** pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevență** plătite până la data cumpărării Terenului, conform Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **20,00 EUR/mp** (actualizat la nivelul anului precedent datei cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la data cumpărării Terenului.

5.3. La data semnării prezentului Acord, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de **Minutele nr. 736/24.05.2022 și nr.896/28.06.2022** și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr. 6 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

5.4. **Superficiarul** va notifica realizarea numărului minim de noi locuri de muncă către Municipiul Oradea. Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Superficiar** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată Municipiului Oradea. Municipiul Oradea îi va putea solicita în orice moment **Superficiarului**, până la atingerea numărului minim de locuri de muncă, informații cu privire la numărul total de locuri de muncă create de acesta din urmă. Nerealizarea sau nementinerea numărului de locuri de muncă anticipat va avea numai consecințele prevăzute la Art. 5.5. de mai jos.

5.5. În cazul neatingerii sau, după caz, al nementinerii numărului minim de locuri de muncă reglementat de Legile aplicabile în materia facilităților de care **Superficiarul** va beneficia sau de care ar putea beneficia în considerarea respectivului număr de locuri de muncă, **Superficiarul** înțelege că va suporta consecințele prevăzute de respectivele Legi aplicabile.

attached to the notification sent by the **Superficiary** to Oradea Municipality and **ADLO**.

The sale agreement having as subject-matter the Land will be signed by Oradea Municipality (in the capacity of owner of the Land and Seller) and by the **Superficiary** (in the capacity of Buyer). The price paid by the **Superficiary** for the Land will be calculated by subtracting from the total purchase price the amounts owed as **Fee** paid up to the date of purchase of the Land under the Management and Related Services Agreement. **The Superficiary** will pay as total purchasing price the price difference resulting from the subtraction from the Land Price in the amount of **20,00 EUR/sqm** (updated at the level of the year preceding the purchase date) of the amounts paid as **Fee** (and updated annually with the inflation rate) until the date of purchase of the Land.

5.3. On the date of signature of this Agreement, the **Superficiary** declares and undertakes that the production facility that will operate within the Constructions on the Land will generate the number of jobs provided for by **Minutes no.736/24.05.2022 and no.896/28.06.2022** and by the Staff related commitment undertaken representing Annex no. 6 to the Management and Related Services Agreement.

5.4. **The Superficiary** will notify the achievement of the minimum number of new jobs to Oradea Municipality. The achievement of the minimum number of new jobs will be proved by the **Superficiary** through an affidavit of its legal representative or through any other written and undertaken document that will mandatorily accompany the notification sent to Oradea Municipality. Oradea Municipality will be able to request at any time to the **Superficiary**, until reaching the minimum number of jobs, information regarding the total number of jobs created by the latter. The failure to achieve or to maintain the anticipated number of jobs will have only the consequences provided for in Article 5.5. below.

5.5. In the case of not reaching or, as applicable, not maintaining the minimum number of jobs governed by the applicable Laws on facilities of which the **Superficiary** will benefit or could benefit in considering said number of jobs, the **Superficiary** understands that it will bear the foreseen consequences provided for by said applicable Laws.

6. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului

6. Specific rights and obligations of the Superficiary

- 6.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenul și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Acord și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute de acestea și cu respectarea Legilor aplicabile, incluzând dar fără a se limita la Legea Parcurilor Industriale, precum și Regulamentul. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Acord, termenul „Legi” va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate aspectele juridice, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru Acord și/sau părțile la acesta.
- 6.2. Până cel târziu la 28.10.2022 **Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare și procedurile de obținere a autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor, conform Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Pentru evitarea oricărui dubiu, dovada începerii procesului de proiectare va fi prezentată la cererea scrisă a Municipiului Oradea sau a **ADLO**, prin intermediul unei scrisori emise de un arhitect/societate specializată care va confirma că a fost angajat(ă) de **Superficiar** pentru a furniza servicii de proiectare în scopul Construcțiilor. Dovada începerii procedurilor de obținere a autorizației de construire va fi făcută la cererea scrisă a Municipiului Oradea sau a **ADLO**, prin prezentarea dovezii cererii pentru obținerea certificatului de urbanism sau a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.
- 6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă - cel târziu la data de 28.06.2023 - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, anexând documentele justificative în acest sens.
- 6.4. **Superficiarul** se obligă să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție.
- 6.5. **Superficiarul** va obține, pe cheltuiala sa exclusivă, toate Autorizațiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor și pentru desfășurarea activităților sale pe Teren, în
- 6.1. **The Superficiary** must use the Land and exercise any other rights provided for by this Agreement and by the Management and Related Services Agreement, under the circumstances provided for therein and in compliance with the applicable Laws, including, but not limited to, the Law of Industrial Parks and the Regulation. Whenever used in this Agreement, the term “Laws” will be construed as referring to any regulations issued by any authority or body with public prerogative powers, as well as to any mandatory court rulings on all legal matters or, as applicable, mandatory or relevant (only) for this Agreement and/or the parties thereof.
- 6.2. Until 28.10.2022 at the latest, the **Superficiary** undertakes to commence the design works and the proceedings for obtaining the building permit necessary to enable the development of the Constructions, according to the Management and Related Service Agreement. For the avoidance of any doubt, the proof of the commencement of the design process will be submitted at the written request of Oradea Municipality or **ADLO**, by means of a letter issued by a specialised architect/company confirming that it was hired by the **Superficiary** to provide design services for Construction purposes. The proof of the commencement of the proceedings for obtaining the building permit will be made at the written request of Oradea Municipality or **ADLO**, by submitting the proof of request for obtaining the city planning certificate or the city planning certificate issued in order to obtain the building permit.
- 6.3. **The Superficiary** undertakes to commence – no later than on 28.06.2023 – the construction works for the performance of the Constructions. **The Superficiary** will notify Oradea Municipality of the actual commencement of the construction works, enclosing the supporting documents in this respect.
- 6.4. **The Superficiary** undertakes to start the activity for which it is authorised and that complies with the Industrial Park's activity profile within 2 (two) years from the commencement of the construction works.
- 6.5. **The Superficiary** will obtain, at its exclusive expense, all the Authorisations provided for by the applicable Laws for building the Constructions and for carrying out its activities on the Land

cadrul Parcului Industrial. În sensul prezentului Act, termenul „Autorizație” va desemna orice document de orice natură emis de o persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de realiza sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a se limita la orice autorizație, aviz, aprobare, acord, permis sau licență.

within the Industrial Park. For the purposes of this Agreement, the term “Authorisation” shall mean any document of any kind issued by a natural or legal entity governed by public or private law, for the purpose of granting permission to carry out or not a work, activity, a legal act or any other action, including, but not limited to, any authorisation, notice, approval, agreement, permit or licence.

- 6.6. **Superficiarul** are obligația ca până la expirarea, încetarea sau rezilierea în orice alt mod a prezentului Acord și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe să nu cesioneze terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Acord și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

- 6.6. **The Superficiary** must, until the expiry, cessation or termination in any other way of this Agreement and of the Management and Related Services Agreement not to assign to third parties, in whole or in part, the rights and obligations set forth in its favour by this Agreement and by the Management and Related Services Agreement, in accordance with the Law of Industrial Parks.

7. Drepturi și obligații specifice ale Municipiului Oradea

7. Specific rights and obligations of Oradea Municipality

- 7.1. Municipiul Oradea se obligă să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Acord.
- 7.2. Municipiul Oradea se obligă, pe durata prezentului Acord, să nu înstrăineze, să nu greveze, să nu dezmembreze, să nu alipească și să nu dispună de Teren sau vreo parte a acestuia (**Interdicții**);
- 7.3. Municipiul Oradea se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parțiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Acord cu privire la Teren și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta Municipiului Oradea, **ADLO** și/sau din partea unor terți (în toate cazurile cu condiția ca pierderea sau tulburarea să survină din orice încălcare a prezentului Acord de către Municipiul Oradea).
- 7.4. **Municipiul Oradea declară că Terenul a fost predat Superficiarului la data de 28.06.2022**, conform Procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr. 8.
- 7.5. Municipiul Oradea va acorda **Superficiarului**, în măsura permisă de Lege, tot sprijinul și informațiile necesare în scopul obținerii tuturor Autorizațiilor necesare în vederea realizării

- 7.1. Oradea Municipality undertakes to ensure and to support in full and not to disturb or impede in any way the exercise by the **Superficiary** of its rights arising from this Agreement.
- 7.2. Oradea Municipality undertakes during the duration of this Agreement, not to alienate, not to encumber, not to dismantle, not to unify and not to dispose of the Land or any part thereof (**Interdictions**);
- 7.3. Oradea Municipality undertakes to repair all proven damages that may be incurred by the **Superficiary** as a result of the total or partial loss of any of the rights set forth or acquired under this Agreement regarding the Land and the Constructions and as a result of any disturbances on said rights, arising out from the act of Oradea Municipality, **ADLO** and/or third parties (in all cases provided that the loss or disturbance arises out from any violation of this Agreement by Oradea Municipality).
- 7.4. **Oradea Municipality declares that the Land was handed over to the Superficiary on 28.06.2022**, according to the Minutes attached to the Management and Related Services Agreement as Annex no.8.
- 7.5. Oradea Municipality will grant to the **Superficiary**, to the fullest extent permitted by the Law, all the necessary support and information for the purpose of obtaining all the

Construcțiilor și desfășurării de către **Superficiar** a activității sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial Eurobusiness I.

Authorisations necessary for performing the Constructions and for the **Superficiary** to carry out its activity on the Land within the Eurobusiness I Industrial Park.

- 7.6. Pentru întreaga durată a prezentului Acord, **ADLO** va beneficia de un **drept de preempțiune cu privire la Construcții**. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:
- 7.6.1. În cazul în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Art. 12.6. și 12.7., **Superficiarul** va dori să vândă Construcțiile către un terț, **Superficiarul** va notifica această intenție către **ADLO**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către **Superficiar** („**Notificarea de vânzare**”).
- 7.6.2. **ADLO** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra Construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în **Notificarea de vânzare** și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Construcțiilor, în termen de 45 (patruzeci și cinci) de zile de la data primirii **Notificării de vânzare**.
- 7.6.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, **Superficiarul** va putea vinde în mod liber Construcțiile către unul sau mai mulți terți, în următoarele situații:
- (i) **ADLO** declară că nu dorește să cumpere Construcțiile sau nu răspunde în niciun fel **Notificării de vânzare**, în termenul prevăzut la Art. 7.5.2.; în acest caz, vânzarea către terți va putea fi efectuată de către **Superficiar** în orice condiții;
 - (ii) ca urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Art. 7.5.2, în situația în care prețul oferit de către terț este mai mare decât cel oferit de **ADLO**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu terțul cumpărător să respecte condițiile prevăzute în **Notificarea de vânzare** comunicată către **ADLO**.
- 7.6.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Art. 7.5. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la data
- 7.6. For the entire duration of this Agreement, **ADLO** will benefit from a **pre-emptive right regarding the Constructions**. This pre-emptive right will be exercised under the following circumstances:
- 7.6.1. Where, in any situation other than those governed by Articles 12.6. and 12.7., the **Superficiary** will want to sell the Constructions to a third party, the **Superficiary** will notify this intention to **ADLO**, together with the prerequisites of the envisaged sale, consisting of (i) the desired price; (ii) the deadline for payment of the price; (iii) the warranties provided regarding the Constructions and (iv) any other circumstances deemed essential by the **Superficiary** (the “**Sales Notification**”).
- 7.6.2. **ADLO** could express in writing the option to purchase the Constructions, in compliance with all the circumstances provided for in the **Sales Notification** and stating the maximum price it is willing to offer in exchange of the Constructions, within 45 (forty-five) days of the receipt of the **Sales Notification**.
- 7.6.3. Subject to the compliance with the Law of Industrial Parks, the Regulation and any other applicable legal and contractual provisions, as applicable, the **Superficiary** will be free to sell the Constructions to one or more third parties in the following situations:
- (i) **ADLO** declares that it does not want to purchase the Constructions or does not respond in any way to the **Sales Notification** within the deadline provided for in Article 7.5.2.; in this case, the sale to third parties could be carried out by the **Superficiary** under any circumstances;
 - (ii) as a result of the exercise of the option provided for in Article 7.5.2, provided that the price offered by the third party is higher than that offered by **ADLO**, and provided that all the terms of the sales and purchase agreement concluded with the third-party buyer meet the circumstances provided for in the **Sales Notification** sent to **ADLO**.
- 7.6.4. In order to avoid any difficulty in interpretation, this Article 7.5. and the pre-emptive right provided for by it will fully terminate upon the date of

încetării din orice motiv a prezentului Acord; la încetarea prezentului Acord se vor aplica dispozițiile Art. 12.6. sau 12.7., după caz.

termination for any reason of this Agreement; upon the termination of this Agreement, the provisions of Articles 12.6. or 12.7. shall apply, as appropriate.

8. Declarații și garanții ale Municipiului Oradea

8. Representations and warranties of Oradea Municipality

- | | |
|--|--|
| <p>8.1. Municipiul Oradea deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a Municipiului Oradea.</p> <p>8.2. Terenul nu constituie și obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunui alt litigiu.</p> <p>8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.</p> <p>8.4. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice premergătoare exproprierii sau al altui interes public, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Acord.</p> <p>8.5. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt document sau act având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.</p> <p>8.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor privind protecția mediului.</p> <p>8.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse care ar putea împiedica Superficiarul să realizeze edificarea Construcțiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.</p> <p>8.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.</p> | <p>8.1. Oradea Municipality owns a full, legal, valid, exclusive and free of Encumbrances ownership title over the Land, which has been legally and fully transmitted from the private ownership of Oradea Municipality.</p> <p>8.2. The Land is not the subject-matter of any request or claim for restoration or recovery of possession, or of any other disputes.</p> <p>8.3. The Land is free of any Encumbrances and no rights in rem have been created in favour of other persons.</p> <p>8.4. The Land is not removed from the civil registry and is not subject to any proceedings regarding the public utility prior to expropriation or any other public interest, which could lead to the ineffectiveness of any part of or the entire Agreement.</p> <p>8.5. The Land is not and has not been the subject-matter of any promise, promissory agreement, agreement or any other document or act having as its purpose or which may in any way lead to the alienation, unavailability, lien-encumbered or removal from the civil registry in any way of the Land.</p> <p>8.6. The Land does not have any contamination that violates the Laws of Environmental Protection.</p> <p>8.7. The Land is free of any hidden obstacles that could prevent the Superficiary from building the Constructions, including, but not limited to, collecting channels, sewers, pipes, mud pits, gutters, ducts, main ducts, watercourses, tunnels, wires and any other types of pipelines.</p> <p>8.8. The urban planning scheme of the Land is governed by the Zonal Urban Planning approved by Decision no. 670/2009 of the Oradea Local Council, with the subsequent amendments, which was validly approved and amended in accordance with the applicable Laws.</p> |
|--|--|

- | | |
|--|---|
| <p>8.9. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestuia.</p> | <p>8.9. The Land has access to the public roads and there is no need to create any passageways in its favour.</p> |
| <p>8.10. Prezentul Acord a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Municipiul Oradea și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a Municipiului Oradea, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Acord.</p> | <p>8.10. This Agreement has been duly and validly concluded by Oradea Municipality and establishes the legal, valid and binding obligation of Oradea Municipality, which may be enforced against it, in accordance with the terms and clauses of this Agreement.</p> |
| <p>8.11. Municipiul Oradea și ADLO au capacitate, putere și autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic și au efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Acord și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.</p> | <p>8.11. Oradea Municipality and ADLO have full legal, technical and economic capacity, power and authority, and have taken all necessary administrative, company law or other measures to properly conclude, deliver and perform this Agreement and each document to be concluded in connection with or under it.</p> |
| <p>8.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Acord nu încalcă și nu contravin și nu vor încălca și nu vor contraveni niciunei prevederi a Legii sau a oricărui alt act sau document la care Municipiul Oradea și/sau ADLO sunt parte sau de care acestea sunt legate.</p> | <p>8.12. The conclusion, delivery and performance of this Agreement do not violate and contravene, as well as they shall not violate and contravene any of the provisions of the Law or of any other act or document to which Oradea Municipality and/or ADLO are part or to which they are related.</p> |
| <p>8.13. Orice informații și documente care au fost furnizate Superficiarului înainte de semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe sunt reale, exacte și complete.</p> | <p>8.13. Any information and documents that have been provided to the Superficiary prior to the signing of the Management and Related Services Agreement are real, accurate and complete.</p> |
| <p>8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial Eurobusiness I, un parc industrial constituit în mod valabil conform Legii Parcurilor Industriale și administrat în mod legal de ADLO, deținătoarea titlului de proprietate al parcului industrial.</p> | <p>8.14. The Land is part of the Eurobusiness I Industrial Park, an industrial park validly established in accordance with the Law of Industrial Parks and is legally managed by ADLO, the holder of the industrial park ownership title.</p> |
| <p>9. Declarații și garanții ale Superficiarului</p> | <p>9. Representations and warranties of the Superficiary</p> |
| <p>9.1. Superficiarul este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.</p> | <p>9.1. The Superficiary is a legally organised company, operating in a valid way according to the Romanian law and it has the legal capacity to use and exploit the Land and to build the Constructions in order to carry out its activity.</p> |
| <p>9.2. Superficiarul are capacitatea juridică, economică și tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și executa acest Act și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.</p> | <p>9.2. The Superficiary has the legal, economic and technical capacity and it has performed all necessary steps, company law-related or of any other nature, to conclude and perform this Agreement and each document to be concluded in connection with or under it.</p> |
| <p>9.3. Superficiarul declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de</p> | <p>9.3. The Superficiary represents and warrants that it is not in insolvency and that it is not the subject-</p> |

dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.

9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Municipiul Oradea și **ADLO** prin prezentul Acord și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

9.5. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere derulate în legătură cu Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și documentele de identificare sunt complete și reale.

9.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Teren respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.

9.7. Prezentul Acord a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **Superficiar** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Acord.

10. Răspundere contractuală

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Act cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist diligent care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Acord, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

11. Forță majoră

matter of proceedings for winding-up, liquidation, compulsory administration or bankruptcy or of a decision or request for winding-up, liquidation, bankruptcy or compulsory administration, and there is no such proceedings ongoing or there is no knowledge on any intention to conduct any against the company.

9.4. There is no administrative document, judgment nor agreement or any other legal document involving the **Superficiary** and which has or might have as effect the prohibition or hindering of the current or future business of the **Superficiary**, including the prohibition or hindering on the fulfilment of its contractual obligations undertaken towards Oradea Municipality and **ADLO** through this Agreement and through the Management and Related Services Agreement.

9.5. The information/documents submitted and undertaken under the negotiation procedure carried out in connection with the Management and Related Services Agreement and with the identification documents, are complete and real.

9.6. The activities that it will carry out on the Land fully comply with the legal requirements related to environmental protection and will not create any environmental contamination exceeding the limits imposed by the applicable Laws.

9.7. This Agreement has been duly and validly concluded by the **Superficiary** and establishes the legal, valid and enforceable obligation that may be implemented against it, in accordance with the terms and clauses of this Agreement.

10. Contractual liability

10.1. The parties understand to fulfil the obligations undertaken under this Agreement in good faith and with the diligence required of a good owner or, as applicable, of a diligent professional acting in the ordinary course of business of the parties.

10.2. For the violation of this Agreement, misstatements, failure to fulfil, improper, with delays and/or partial fulfilment of the contractual obligations undertaken, the defaulting party owes to the other party damages in accordance with the provisions of the applicable Laws.

11. Force Majeure

- 11.1. În sensul acestui Acord, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri, pandemii, epidemii și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și dincolo de controlul părților și a agenților lor autorizați, și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce îi revin.
- 11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
- 11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.
- 11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligațiilor din prezentul Acord în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.
- 11.1. For the purposes of this Agreement, cases of force majeure may be: earthquakes, floods, fires, wars, riots, strikes, embargos, pandemics, epidemics and other such circumstances which can be assimilated to these, as well as any reasonably unforeseeable and reasonably insurmountable circumstances beyond the control of the parties and their authorised agents, which make it objectively impossible for the party claiming force majeure to perform its respective tasks.
- 11.2. The force majeure shall exempt the party invoking it from any liability.
- 11.3. The party affected by the force majeure event must inform the other party in writing of the new circumstances no later than in 15 days of their occurrence, providing evidence in this respect.
- 11.4. No party shall be held liable for the failure to fulfil or late fulfilment of the obligations of this Agreement if it is due to events that could not be reasonably controlled by it.

12. Încetarea Acordului

- 12.1. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Acord, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în situația în care acesta din urmă nu plătește Redevența în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data primirii facturii corespunzătoare emisă de către **ADLO**.
- 12.2. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Acord, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă obligațiile esențiale din prezentul Acord și/sau din Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea Municipiului Oradea în care se stipulează în mod clar încălcarea esențială a obligației Superficiarului în acest sens sau în termenul mai lung care este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele

12. Termination of the Agreement

- 12.1. Oradea Municipality will have the right to terminate this Agreement without delay and without the intervention of the court, as well as without any formalities, by a simple notification from Oradea Municipality to the **Superficiary**, if the latter does not pay the Fee within 90 (ninety) business days from the date of receipt of the appropriate invoice issued by **ADLO**.
- 12.2. Oradea Municipality will have the right to terminate this Agreement without delay and without the intervention of the court, as well as without any formalities, by a simple notification from Oradea Municipality to the **Superficiary**, if the latter violates essential obligations of this Agreement and/or of the Management and Related Services Agreement and shall not remedy said violation within 30 days of the receipt of the warning notification from Oradea Municipality clearly stipulating the essential breach of obligation of the Superficiary in this respect or, within the longer period that is reasonably necessary and under the objective circumstances from the date of the notification for carrying out the

obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Art. 12.2., **vor fi considerate încălcări ale Acordului și situațiile în care:**

12.2.1 Se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la Art. 9 de mai sus a fost falsă la data semnării prezentului Acord și/sau a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe ori devine astfel ulterior și **Superficiarul** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației;

12.2.2 **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile esențiale prevăzute în sarcina sa de prezentul Acord sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea Municipiului Oradea în care se stipulează în mod clar încălcarea esențială a obligației Superficiarului în acest sens sau în termenul mai lung care este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.3. **Superficiarul** va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Acord, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată Municipiului Oradea, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice obligație prevăzută în sarcina sa de prezentul Acord sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **Superficiarului** în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt care este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Art. 12.3., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de Municipiul Oradea la Art. 8 a fost falsă la data semnării prezentului Act sau devine astfel ulterior și

remedies. For the avoidance of any difficulties in interpretation, within the meaning of this Article 12.2., **shall also be deemed as violations of this Agreement the situations where:**

12.2.1 It is proved that any of the representations or warranties provided by the **Superficiary** in Article 9 above were false on the date of signature of this Agreement and/or of the Management and Related Services Agreement or become false and the **Superficiary** does not take the necessary measures to remedy the situation;

12.2.2 **The Superficiary** violates any of the essential obligations incumbent upon it under this Agreement or under the Management and Related Services Agreement and does not remedy said violation within 30 days of the receipt of the warning notification from Oradea Municipality clearly stipulating the essential breach of obligation of the Superficiary in this respect or within the longer period that is reasonably necessary and under the objective circumstances from the date of the notification for carrying out the remedies.

12.3. **The Superficiary** will have the right to terminate this Agreement without delay and without the intervention of the court, as well as without any formalities, by a simple notification to Oradea Municipality, if the latter violates any of the obligations incumbent upon it under this Agreement or under the Management and Related Services Agreement and it does not remedy said violation within 30 days of receipt of the notification from the **Superficiary** in this respect or, within the longer or shorter period that is reasonably necessary and under the objective circumstances from the date of the notification for carrying out the remedies. For the avoidance of any difficulties in interpretation, within the meaning of this Article 12.3., it shall also be deemed a violation of this Agreement the situation in which it is shown that any of the representations or warranties provided by Oradea Municipality under Article 8 were false on the date of signature of this Agreement or become false and Oradea

Municipiul Oradea nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.

Municipality does not take the necessary measures to remedy the situation.

12.4. Prezentul Acord încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, în oricare din următoarele situații:

12.4. This Agreement terminates as of right, without delay and without the intervention of any court, in any of the following situations:

- 12.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Teren timp de 1 (un) an și dreptul de proprietate asupra Terenului nu i-a fost transferat până la această dată;
- 12.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului;
- 12.4.3. Municipiul Oradea sau **ADLO** dobândesc titlul de proprietate asupra Construcțiilor;
- 12.4.4. La data când Durata expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin Act adițional;
- 12.4.5. Prin distrugerea completă a Construcțiilor și neconfirmarea de către **Superficiar** în termen de 120 de zile de la primirea cererii de la Municipiul Oradea sau ADLO vizând reedificarea Construcției.

- 12.4.1. **The Superficiary** fully terminates its activity for 1 (one) year on the Land and the Land ownership has not been transferred to it until that date;
- 12.4.2. **The Superficiary** acquires the ownership title over the Land;
- 12.4.3. Oradea Municipality or **ADLO** acquire the ownership title over the Constructions;
- 12.4.4. On the date the Duration expires, without being extended with the consent of the parties, by Addendum;
- 12.4.5. Through the complete destruction of the Constructions and the **Superficiary** fails to confirm within 120 days starting from the receipt of the request from Oradea Municipality or ADLO to rebuild the Construction.

12.5. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform Art. 7.5, se vor aplica prevederile articolului respectiv în mod corespunzător.

12.5. If **ADLO** intends to exercise its right to purchase the Constructions according to Article 7.5, the provisions of said article will apply accordingly.

12.6. În cazul în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul de cumpărare a terenului prevăzut la Art. 5.1 și 5.2., Municipiul Oradea sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, cu condiția ca Municipiul Oradea sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Acord. Notificarea va include, de asemenea, prețul de cumpărare oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreeat de ambele părți.

12.6. If the **Superficiary**, although it has fully completed the Investment, did not use the right to purchase the land provided for in Article 5.1 and 5.2., Oradea Municipality or **ADLO** will have the right to make an offer to purchase the Constructions, provided that Oradea Municipality or **ADLO** will notify the **Superficiary** in writing in this respect within 2 (two) years before the expiry of the Duration of this Agreement. The notification will also include the purchase price offered, which will be calculated at the market value of the Constructions at the date when making the offer, based on an assessment report attached to said notification and drawn up by an independent valuer agreed by both parties.

12.7. În cazul în care prezentul Acord încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, Municipiul Oradea sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, cu condiția ca Municipiul Oradea sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens în termen de 60 de zile de la data încetării prezentului Acord. Notificarea va include, de asemenea, prețul de cumpărare oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective

12.7. If this Agreement terminates before the expiry of the Duration for any reason, Oradea Municipality or **ADLO** will have the right to make an offer to purchase the Constructions, provided that Oradea Municipality or **ADLO** will notify the **Superficiary** in writing in this respect within 60 days from the date of termination of this Agreement. The notification will also include the purchase price offered, which will be calculated at the market value of the Constructions at the date when making the offer, based on an assessment report

și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

attached to said notification and drawn up by an independent valuer agreed by both parties.

12.8. În situația prevăzută la **Art.12.6.**, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Art. 12.6. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

12.8. In the situation provided for in **Article 12.6.**, within 12 (twelve) months of the receipt of the notification referred to in Article 12.6. above, the **Superficiary** will inform Oradea Municipality or **ADLO** if:

12.8.1. dorește să prelungească Durata, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Acord;

12.8.1. it wants to extend the Duration, if applicable, according to the details aforementioned in the Agreement;

12.8.2. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Art. 5.1 și 5.2, iar oferta de cumpărare a Municipiului Oradea sau a **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.8.2. it wants to purchase the Land, if applicable; in this case, the parties will mandatorily act in accordance with the provisions of Article 5.1 and 5.2. and the purchase offer of Oradea Municipality or **ADLO** will become devoid of purpose;

12.8.3. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.8.3. it decides to sell the Constructions to a third party that meets the requirements provided for by the Law of Industrial Parks and by the Regulation for the purchase of the Land and offered a higher price than the price mentioned in the notification communicated by Oradea Municipality or **ADLO**;

12.8.4. în baza și în condițiile dreptului de preempțiune agreat, este de acord cu vânzarea Construcțiilor către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.8.4. it agrees on the basis of and under the conditions of the pre-emption right with selling the Constructions to Oradea Municipality or **ADLO**.

12.9. În situația prevăzută la **Art.12.7.**, în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării prevăzute la Art. 12.7. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

12.9. In the situation provided for in **Article 12.7.**, within 60 (sixty) days of the receipt of the notification referred to in Article 12.7. above, the **Superficiary** will inform Oradea Municipality or **ADLO** if:

12.9.1. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Art. 5.1 și 5.2, iar oferta de cumpărare a Municipiului Oradea sau a **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.9.1. it wants to purchase the Land, if applicable; in this case, the parties will mandatorily act in accordance with the provisions of Article 5.1 and 5.2 and the purchase offer of Oradea Municipality or **ADLO** will become devoid of purpose;

12.9.2. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.9.2. it decides to sell the Constructions to a third party that meets the requirements provided for by the Law of Industrial Parks and by the Regulation for the purchase of the Land and offered a higher price than the price mentioned in the notification communicated by Oradea Municipality or **ADLO**;

12.9.3. în baza și în condițiile dreptului de preempțiune agreat, este de acord cu vânzarea Construcțiilor către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.9.3. it agrees on the basis of and under the conditions of the pre-emption right with selling the Constructions to Oradea Municipality or **ADLO**.

12.10. Netrimiteria de către **Superficiar** a niciunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare făcute de către Municipiul Oradea sau **ADLO**. În cazul în care **Superficiarul** nu solicită prelungirea Actului (în situația prevăzută la Art. 12.9.1.) sau, după caz, nu dorește să cumpere Terenul sau, după caz, nu identifică un terț cumpărător, iar Municipiul Oradea sau **ADLO** nu își

12.10. The failure of the **Superficiary** to send any notification will in no way be construed as an acceptance of the purchase offer made by Oradea Municipality or **ADLO**. If the **Superficiary** does not request the extension of the Agreement (in the situation referred to in Article 12.9.1.) or, as applicable, it does not want to purchase the Land or, as applicable, it does not find a third party buyer and Oradea Municipality or **ADLO** does

exprimă opțiunea de a cumpăra Construcțiile, conform celor de mai sus, părțile vor colabora pentru a identifica un cumpărător dispus să cumpere Construcțiile la valoarea de piață a acestora.

12.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiul Oradea sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.12. În cazul în care prezentul Acord va înceta din culpa **Superficiarului**, se vor aplica prevederile Art. 12.7. sau 12.9.3. de mai sus.

12.13. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiul Oradea sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.14. În cazul încetării în orice mod a prezentului Acord, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

12.15. În toate cazurile, în situația încetării prezentului Acord cu consecința pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi Terenul și în măsura în care este posibil conform Legilor aplicabile, va fi acordat **Superficiarului** un termen de 120 (o sută douăzeci) de zile lucrătoare de la data încetării Acordului pentru a elibera Terenul, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenței.

13. Soluționarea litigiilor

- 13.1. Acest Acord va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.
- 13.2. Orice litigiu între părțile prezentului Acord se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.
- 13.3. Orice litigiu născut din sau în legătură cu prezentul Acord (care nu este soluționat amiabil) va fi soluționat de instanțele competente.

14. Comunicări și confidențialitate

- 14.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Acord, trebuie să fie transmisă în scris.

not express its option to purchase the Constructions, as mentioned above, the parties will work together to find a buyer willing to purchase the Constructions at their market value.

12.11. If the **Superficiary** notifies Oradea Municipality or **ADLO** in the meaning that it agrees to sell its Constructions, the parties will take all necessary steps to conclude the appropriate sales and purchase agreement in due time, the parties agreeing that the transfer of the property will be made in exchange of the price offered by Oradea Municipality or **ADLO**.

12.12. If this Agreement will terminate due to the fault of the **Superficiary**, the provisions of Article 12.7. or Article 12.9.3. above will apply.

12.13. If the **Superficiary** notifies Oradea Municipality or **ADLO** in the meaning that it agrees to sell its Constructions, the parties will take all necessary steps to conclude the appropriate sales and purchase agreement in due time, the parties agreeing that the transfer of the property will be made in exchange of the price offered by Oradea Municipality or **ADLO**.

12.14. In the event of termination in any way of this Agreement, it will be deleted from the Land Register.

12.15. In all cases, in the event of termination of this Agreement with the consequence of the **Superficiary's** loss of the right to use the Land and to the extent possible according to the applicable Laws, the **Superficiary** will be granted a 120 (one hundred and twenty) business days from the date of termination of the Constructions to clear the Land, a term in which the **Superficiary** will be able to continue to use the Land in exchange of the Fee.

13. Disputes settlement

- 13.1. This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the Romanian law.
- 13.2. Any dispute arising between the parties hereof shall be amicably settled by the parties, initially through direct discussions.
- 13.3. Any dispute arising out of or in connection with this Agreement (which is not amicably settled) shall be settled by the competent courts.

14. Communications and Confidentiality

- 14.1. Any communication between the Parties regarding the performance of this Agreement shall be made in writing.

- 14.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii acestora.
- 14.3. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Acord.
- 14.4. Părțile vor păstra confidențialitatea tuturor informațiilor aduse la cunoștința lor în contextul Acordului privind circumstanțele și evenimentele interne ale celeilalte părți și ale celorlalte informații care trebuie păstrate confidențiale cu privire la cealaltă parte și afacerile acesteia și nu vor exploata aceste informații decât în scopul Acordului. Fiecare parte se va asigura că angajații săi și ceilalți terți implicați, chiar dacă nu mai lucrează pentru societatea lor, sunt, de asemenea, pe deplin obligați să păstreze confidențialitatea. Obligația de mai sus se aplică indiferent dacă informațiile care trebuie păstrate confidențiale au fost încredințate celeilalte părți sau au ajuns la cunoștința acesteia în alt mod. Această obligație va rămâne în vigoare pe durata prezentului Acord, precum și timp de 5 ani de la încetarea Acordului.
- 14.5. Obligațiile de păstrare a confidențialității în temeiul Acordului nu se aplică dacă și în măsura în care informațiile relevante care trebuie păstrate confidențiale
- (a) erau de notorietate la momentul dezvăluirii către partea destinatară; sau
 - (b) devin de notorietate după dezvăluirea către partea destinatară, cu excepția cazului în care acest lucru se întâmplă în mod ilegal (de ex., prin încălcarea obligațiilor de păstrare a confidențialității); sau
 - (c) au fost obținute în mod legal de la un terț de către partea respectivă cu obligația păstrării confidențialității; sau
 - (d) erau deja cunoscute părții respective cu obligația de păstrare a confidențialității înainte de dezvăluire; sau
 - (e) dacă dezvăluirea este obligatorie prin lege sau cerută de o autoritate. Cu toate acestea,
- 14.2. The communications between the Parties may be made by letter, fax or e-mail, provided that a written confirmation of receipt thereof is requested.
- 14.3. All communications between the parties shall be sent to the addressed specified in the preamble of this Agreement.
- 14.4. The Parties shall keep confidential all information coming to their knowledge in the context of the Agreement concerning the other Party's internal circumstances and events and other information recognizably needing to be kept confidential concerning the other Party and its business and shall not exploit such information other than for the purpose of the Agreement. Each Party shall ensure that its employees and other third parties involved, even if they no longer work for their company, are likewise fully obliged to maintain confidentiality. The obligation above shall apply irrespective of whether the information needing to be kept confidential was entrusted to the other Party or otherwise came to its knowledge. This obligation shall remain in force during the term of this Agreement as well as for 5 years after termination of the Agreement.
- 14.5. The obligations to maintain secrecy pursuant to the Agreement shall not apply if and insofar as the relevant information needing to be kept confidential
- (a) was common knowledge at the time of disclosure to the receiving Party; or
 - (b) becomes common knowledge after disclosure to the receiving Party unless this happens unlawfully (for instance, through breach of obligations to maintain secrecy); or
 - (c) was lawfully obtained from a third party by the Party under the obligation to maintain secrecy; or
 - (d) was already known to the Party under the obligation to maintain secrecy before disclosure; or
 - (e) if disclosure is mandatory by law or is demanded by an authority. However, in such

într-un astfel de caz, cealaltă parte va fi informată în mod corespunzător în prealabil în scris.

a case the other Party shall be duly informed beforehand in writing.

15. Prevederi finale

15. Final provisions

- 15.1. Părțile se obligă prin prezentul Acord să respecte toate Legile în executarea Acordului.
- 15.1. The Parties hereby undertake to comply with all the Laws in the performance of the Agreement.
- 15.2. În cazul în care o clauză a prezentului Acord va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, *cu excepția* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată este o condiție esențială pentru prezentul Acord. Părțile vor agreea cu bună-credință asupra unor termeni și clauze valabile cât mai apropiate din punct de vedere economic de cele nule sau anulate, pe care le vor înlocui, iar în caz contrar (atunci când este vorba de condiții esențiale) oricare dintre părți va putea decide să înceteze prezentul Acord și să aplice prevederile Art. 12.4.
- 15.2. If one clause of this Agreement shall be declared null or void, the remaining valid clauses will continue to have effect *unless* the clause or the part declared null and void is a prerequisite for this Agreement. The parties will agree, in good faith, on certain valid terms and clauses that are economically as similar as possible to those null or void, which they will replace, and otherwise (in the case of prerequisites) either party will be able to decide to terminate this Agreement and to apply the provisions of Article 12.4.
- 15.3. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Acord, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Acord, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu dezvăluie terților, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Acord, nicio asemenea informație fără acordul prealabil expres al celeilalte părți. Informațiile care trebuie făcute publice sau furnizate oricărei autorități competente conform Legii sunt excluse în mod expres de la aplicarea prezentului Art. 15.3.
- 15.3. The Parties agree that all information regarding the terms and clauses of this Agreement, as well as all information received by a party from the other party during the performance of this Agreement, is confidential, each party undertaking not to disclose to third parties, before and for a period of 2 (two) years from the date of termination of this Agreement, no such information without the prior express consent of the other party. The information to be made public or provided to any competent authority under the Law is expressly excluded from the application of this Article 15.3.
- 15.4. Părțile vor lua, cu bună-credință și în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Acord.
- 15.4. The Parties shall take, in good faith and in full compliance with the applicable Laws, any measures necessary to fulfil the clauses of this Agreement.
- 15.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului Acord sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de înscriere.
- 15.5. The costs incurred by concluding this Agreement are borne by the **Superficiary**, who is also in charge for the registration costs.
- 15.6. Subscrisa, constituitoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea dreptului de suprafață al Superficiarului și a interdicțiilor în favoarea Superficiarului, **Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** Subscrisa, Superficiarul, **Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea
- 15.6. The undersigned, establishing party of Oradea Municipality, hereby expressly declare that we agree with the registration of the superficies right of the Superficiary and the Interdictions in favour of the Superficiary, **the Company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.** The undersigned, the Superficiary, **the Company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, hereby expressly declare that we agree with the registration in the

în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** în favoarea **ADLO**, conform prezentului Acord.

Land Register of the **pre-emptive right** in favour of **ADLO**, according to this Agreement.

15.7. Prezentul Acord poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin Acord adițional.

15.7. This Agreement may only be amended with the written consent of all parties, by way of an Addendum.

15.8. Se evaluează proprietatea, exclusiv în vederea taxării, la suma de [...] RON.

15.8. The property shall be assessed, for tax purposes only, at the amount of RON [...].

15.9. Subscrisele părți cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor stabilite prin prezentul document.

15.9. The undersigned parties ask the Notary Public to take the steps for the registration of the rights set forth by this document in the Land Register.

15.10. Următoarele Anexe menționate în prezentul Acord sunt parte integrantă din Act și se semnează în același număr de exemplare ca și Acordul:

15.10. The following Annexes stated in this Agreement are an integral part of the Agreement and shall be signed in the same number of copies as the Agreement:

Anexa 5 - Angajamentele de investiții asumate de Rezident;

Annex 5 – The investment commitments undertaken by the Resident;

Anexa 6 - Angajamentele asumate de Rezident privind personalul angajat;

Annex 6 – The staff related commitments undertaken by the Resident;

Anexa 8 - Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului.

Annex 8 – The Site Handover & Takeover Minutes.

15.11. Prezentul Acord s-a încheiat în versiune bilingvă, în limba română și engleză. În caz de discrepanțe între cele două versiuni, versiunea în limba română va prevala.

15.11. This Agreement was concluded bilingually, in Romanian and English language. In case of discrepancies between the two versions, the Romanian version shall prevail.

[semnături]

[signatures]

PROPRIETAR,

OWNER,

MUNICIPIUL ORADEA

ORADEA MUNICIPALITY

SUPERFICIAR,

SUPERFICIARY,

ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

Prin Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

By the Company AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

**Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI**

**By Managing Director,
Teodora Alina
SILAGHI**

**Prin Administrator,
Martin SCHWARZ
pe baza PROCURII
prin Andreea Odovinca**

**By Administrator,
Martin SCHWARZ
through POWER OF ATTORNEY
by Andreea Odovinca**

**Vizat juridic,
Sebastian HEBRIȘTEAN
Consilier juridic**

**Endorsed by the Legal Department,
Sebastian HEBRIȘTEAN
Legal Adviser**

Confidențial



AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

**CONTRACT-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE
PRESTĂRI DE SERVICII CONEXE
NR. [...] DIN DATA DE 28.06.2022**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA** (Proprietarul Terenului), cu sediul în Oradea, Piața Unirii 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de dl BIRTA Florin Alin - Primar,

1.2. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de **Administrator** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, având sediul în Municipiul Oradea, Str. Primăriei 3, parter, Jud. Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J5/2814/12.11.2008, Cod de identificare fiscală 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna SILAGHI Teodora Alina având funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

și

1.3. **Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, înființată în conformitate cu legile din România, având sediul în București, Bulevardul Dacia 30, etaj 4, camera 5, București, cod poștal 010413, Tel: 0742 150 217; e-mail: andreea.odovinca@stihl.ro, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/7915/2022, cod unic de înregistrare 46022813, cont IBAN nr. [...] deschis la [...], sucursala [...], reprezentată legal prin administrator, dna. **Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ**, cetățean român,

Confidential



AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

**MANAGEMENT AND RELATED SERVICES
FRAMEWORK AGREEMENT
NO. [...] OF 28.06.2022**

Art. I. THE PARTIES

1.1. **ORADEA MUNICIPALITY** (the **Land Owner**), based in Oradea, 1 Unirii Square, code 410100, tax code 4230487, represented by Mr. BIRTA Florin Alin – the Mayor,

1.2. **The company AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, as the **Manager** of the ORADEA EUROBUSINESS PARK I Industrial Park, based in Oradea, 3 Primăriei Street, ground floor, Bihor County, postal code 410209, registered with the Trade Register under no. J5/2814/12.11.2008, Tax Identification No. 24734055, account no. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX, opened with Banca Transilvania, represented by Mrs. SILAGHI Teodora Alina, acting as the Managing Director, as the **MANAGER**, on the one hand,

and

1.3. **The company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**, established in accordance with the Romanian laws, with the registered office in Bucharest, no.30, floor 4 room 5, Dacia Boulevard, Bucharest County, postal code 010413, Tel: 0742 150 217, e-mail: andreea.odovinca@stihl.ro, registered with the Trade Register under no. J40/7915/2022, with the Tax Identification Number 46022813, IBAN account no. [...] opened with [...] branch, duly represented by administrator, Ms. **Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ**, Romanian citizen,

██████████ în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte,

RESIDENT of the EUROBUSINESS I Industrial Park, on the other hand,

ÎNTRUCĂȚ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 143,87 hectare, situat în Oradea, Șoseaua Borșului, Jud. Oradea, conform hărții atașate ca **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 1030/2008, cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Proprietății** i-a fost acordat titlul de parc industrial în favoarea **Administratorului**;
- Parcul Industrial Oradea I funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**;
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **Fabricării de unelte electrice portabile** și și-a exprimat intenția fermă: (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de **hală de producție în domeniul fabricării de echipamente electrice pentru exterior pentru profesioniști și consumatori informați** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare de către **Rezident** și conforme prevederilor legale (denumite împreună „**Construcțiile**”) și (ii) de a beneficia de serviciile prestate de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** conform Minutelor nr. 736/24.05.2022 și nr.896/28.06.2022;

WHEREAS:

- The Municipality is the registered owner of the land with an area of 143,87 hectares, located in Oradea, Borșului Road, Oradea County, according to the map attached as **Annex no. 1 (“the Property”)**;
- The Property has been transferred from the public ownership of the Municipality into the private ownership of the Municipality based on the Decision of the Oradea Local Council no. 985/2008;
- The Municipality is the majority shareholder of the **Manager** and the Municipality and the **Manager** concluded, on 19 November 2008, the Management Agreement no. 196329, as approved on the basis of the Decision of the Oradea Local Council no. 1030/2008 with the subsequent amendments;
- On the basis of Order no. 685/2008 of the Ministry of Interior and Administrative Reform, the **Property** has been granted the title of Industrial Park in favour of the **Manager**;
- The Oradea Industrial Park I operates under the direct management and administration of **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**;
- The **Resident** is a company operating in the field of **Manufacture of portable power tools** that has expressed its firm intention: (i) to build, on the premises of the Industrial Park, such constructions as may be required for the pursuit of its activities of **a production hall in the field of manufacture of outdoor power equipment for professionals and discerning consumers** and any other activities in accordance with the Laws applicable to industrial parks, which, for the avoidance of any difficulty in interpretation, shall include any buildings, roads, lines, networks and other infrastructure elements that may be deemed necessary by the **Resident** and compliant with the legal provisions (collectively referred to as “**the Constructions**”) and (ii) to receive the services provided by the **Manager**;
- The **Resident** has been selected following the **DIRECT NEGOTIATION** procedure according to Minutes no. 736/24.05.2022 and no.896/28.06.2022;

- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. [...] / 28.06.2022;
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: (i) Contractul autentificat sub nr. [...] / 28.06.2022 de [...], prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității („**Contractul de suprafață**”), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (așa cum sunt definite mai jos) și de Regulament;
- The conclusion of this Agreement has been approved by the Decision of the Oradea Local Council no. [...] / 28.06.2022;
- As at the date hereof, the Parties have concluded: (i) the Agreement authenticated under no. [...] / 28.06.2022 by [...], whereby the Owner has given the Resident the right of superficies in respect of the Unit (“**the Superficies Agreement**”), all of which have been concluded in accordance with the terms and procedures laid down by the applicable Laws (as defined below) and the Rules.

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr. 511/2013, nr. 768/2014, nr. 722/19.11.2015, nr. 933/26.10.2017, nr. 321/27.03.2018, nr. 543/24.05.2018, nr. 30/30.01.2019, nr. 608/14.08.2020 și nr. 23/27.01.2022.

PURSUANT TO:

- Law no. 186/2013 on the establishment and operation of industrial parks;
- The Operating Rules of the Oradea Industrial Park I, as approved by the Decision of the Oradea Local Council no. 25/2009 and amended by the Decisions of the Oradea Local Council no. 511/2013, no. 768/2014, no. 722/19.11.2015, no. 933/26.10.2017, no. 321/27.03.2018, no. 543/24.05.2018, no. 30/30.01.2019, no. 608/14.08.2020 and no. 23/27.01.2022.

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

THE PARTIES HEREBY ENTER INTO THIS MANAGEMENT AND RELATED SERVICES AGREEMENT

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. II. THE SUBJECT-MATTER

- 2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexă („**Contractul**”) îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (așa cum sunt definite mai jos) existente în orice moment în Parcul Industrial, precum și prestarea Serviciilor (așa cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.
- 2.1. The subject-matter of this Management and Related Services Agreement (“**the Agreement**”) is the assignment of the right of quiet use and peaceful possession of the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure (as defined below) existing at any time on the premises of the Industrial Park, and the provision of the Services (as defined below), all in return for payment by the Resident of the Management Fee as referred to in Article V below.
- 2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:
 - a) iluminatul public în spațiile comune;
 - b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
 - c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- 2.2. Under this Agreement, the Manager undertakes to provide the Resident with the following Services:
 - a) Public lighting in the common areas;
 - b) Sanitation and snow removal for the common areas;
 - c) Supervision of the access to the Industrial Park and the common areas, except access to the units;

- d) lucrările de întreținere și reparare ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de întreținere, reparare și/sau modernizare asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (așa cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități;
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin Act adițional la prezentul Contract.

Prin „**Spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Suprafață**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul Contractului-cadru de Administrare și de Prestări Servicii Conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al Contractului de Suprafață este reprezentată de terenul în suprafață totală de 146.599 mp care se află în proprietatea privată a Municipiului Oradea și în administrarea ADLO, fiind situată în Parcul Industrial, Str. Petre P. Carp, Oradea, Jud. Bihor, România și având următoarele elemente de identificare:

- (i) Teren în suprafață de 52.558 mp, având nr. cadastral 213052 și număr CF 213052, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil,
- (ii) Teren în suprafață de 85.456 mp, având nr. cadastral 213271 și număr CF 213271, situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil,
- (iii) Teren în suprafață de 8.585 mp, având nr. cadastral 213273 și număr CF 213273,

- d) Maintenance and repair works for the inner access ways and sidewalks shared by the residents;
- e) Maintenance, repair and/or upgrade services and works in relation to the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure (as defined below), except intervention, repair and maintenance works in respect of the utility infrastructure/parts thereof that is/are by law under the operation/management/exclusive ownership of the utility providers;
- f) Other services on which the Manager and the Resident may agree, by an Addendum to this Agreement.

“**Common areas**” shall mean, in respect of the Parties, all the spaces that are part of the Industrial Park and are shared by all the residents, *except* the Unit and the units held by the other residents of the Industrial Park.

If the Resident purchases the Unit, in accordance with the provisions of the **Superficies Agreement**, the Manager and the Resident will conclude a Management Agreement that will replace this Agreement and will comply with the content of the Management and Related Services Framework Agreement attached to the Rules.

2.3. The Unit which is the subject-matter of this Agreement and of the Superficies Agreement consists of the land with a total surface area of 146,599 sqm which is in the private ownership of the Oradea Municipality and under the management of ADLO, and is located at the Industrial Park at Petre P. Carp st., Oradea City, Bihor County, Romania and has the following identification elements:

- (i) Land with a surface area of 52,558 sqm, having cadastral number 213052 and land book no. 213052, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land
- (ii) Land with a surface area of 85,456 sqm, having cadastral number 213271 and land book no. 213271, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land,
- (iii) Land with a surface area of 8,585 sqm, having cadastral number 213273 and

situat în intravilanul Municipiului Oradea, având categoria de folosință arabil,

land book no. 213271, located inside the built-up area of Oradea Municipality, registered as agricultural land,

Cartea Funciară nr. 213052 (52.558 mp) și 213271 (85,456 mp) și 213273 (8.585 mp) - Oradea, în care este intabulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexele nr. 2 și 3**. Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

The Real Estate Register no. 213052 (52,558 sqm) and 213271 (85.456 sqm) and 213273 (8.585 sqm) – Oradea, in which the Unit is recorded, and the Site Plan, respectively, are attached to this Agreement as **Annexes no. 2 and 3**. The Unit is part of the larger piece of land (or the **Property**) on which the Industrial Park is located.

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării proiectului și desfășurării activităților descrise în **Anexele nr. 4 și 5 („Proiectul/Angajamentul de investiții”)**.

2.4. The Unit shall be operated by the Resident in view of developing the project and carrying out the activities described in **Annexes no. 4 and 5 (“the Investment Project/Commitment”)**.

2.5. Prin „Unitate” părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

2.5. “Unit” in respect of the Parties shall mean an integral part of the Property represented by the plot of land used exclusively and temporarily by the Resident, which is connected to the Infrastructure and on which the Resident carries out duly authorised economic activities, according to specific facility arrangements, as the case may be, and in compliance with the legal provisions applicable to industrial parks.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități conexe pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.6. The Unit is connected to the Infrastructure and is operated by the Resident in view of carrying out, within the Unit, the authorised activities and other related activities for which the Resident is authorised, according to its object of activity and in line with the objectives of industrial parks permitted by law.

2.7. Prin „Infrastructură” părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.7. “Infrastructure” in respect of the Parties shall mean all the buildings, facilities, electricity and heat supply systems, water supply networks, sewerage networks, telecommunications networks, public lighting networks, car parks, transport routes, roads built on the land within the perimeter of the Industrial Park, which are/will be owned by the Oradea Municipality and/or the Manager or are/will be under the management/operation of the Manager.

2.8. Prin „Infrastructură Comună” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului

2.8. “Common Infrastructure” in respect of the Parties shall mean an integral part of the Infrastructure consisting of all the buildings, facilities, electricity and heat supply systems, water supply networks, sewerage networks, telecommunications networks, public lighting networks, car parks, transport routes, roads built on the land within the perimeter of the Industrial Park, which are/will be owned by the Oradea

Oradea și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

Municipality and/or the Manager or are/will be under the management/operation of the Manager and intended for shared use by all the residents of the Industrial Park, including the Resident.

2.9. Prin „**Infrastructură Exclusivă**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care, la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și în orice moment ulterior, se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

2.9. “**Exclusive Infrastructure**” in respect of the Parties shall mean an integral part of the Infrastructure consisting of all the constructions, facilities, heat and power supply systems, water supply networks, sewerage networks, and telecommunications networks within the perimeter of the Industrial Park which, at the time of entry in force hereof, as well as any other time thereafter, are/will be owned by the Oradea Municipality and/or the Manager or under the management/operation of the Manager, and which is exclusive to the Unit and is exclusively used by the Resident.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, așa cum este definită în această clauză.

In order to avoid any difficulty of interpretation, for the purposes hereof, any infrastructure elements installed or built by the Resident (including the infrastructure built or installed by third parties for or on behalf of the Resident, at the expense of the latter) on the Unit shall be deemed to be part of the Constructions, not the Exclusive Infrastructure, as defined in this clause.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

Art. III. DURATION

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („**Durata**”).

3.1. The duration of this Agreement is 25 (twenty-five) years, as of the signing hereof (“**the Duration**”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

Art. IV. THE PARTIES' REPRESENTATIONS

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:

4.1. The Manager hereby solemnly declares and guarantees as follows:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de administrare asupra Terenului („**Unității**”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

4.1.1. As at the time of signing hereof, the **Manager** has legal rights management of the Land (“**the Unit**”) and is thus legally entitled to transfer the rights to the Resident and to assume, in relation to the Resident, the obligations set forth in this Agreement.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr. 902/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra Parcului Industrial este în vigoare, nu a

4.1.2. The title to the Industrial Park granted on the basis of Order no. 685/2008 of the Minister Delegate for Administration, as amended by Order no. 902/2016 of the Ministry of Regional Development and Public Administration, has been legally obtained and, as at the time of signing hereof, the title to the Industrial Park is

fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

in force, has not been withdrawn and there are no reasons for such withdrawal.

- | | |
|--|---|
| <p>4.1.3. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub vreo formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unui terț orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.</p> <p>4.1.4. La data semnării acestui Contract, Terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.</p> <p>4.1.5. Terenul nu este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunui terț.</p> <p>4.1.6. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.</p> <p>4.1.7. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.</p> <p>4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze Proiectul propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.</p> <p>4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009 și modificat conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 566/29.07.2021 (Anexa nr. 9).</p> <p>4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.</p> <p>4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare</p> | <p>4.1.3. The Land is not and has not been the subject-matter of any promissory agreement or agreement relating to its disposal in any way or any agreement whatsoever establishing any rights or interests in relation to the Land in favour of a third party.</p> <p>4.1.4. As at the time of signing hereof, the Land is not and has not been the subject-matter of any application or demand for return or claim or any court or administrative dispute.</p> <p>4.1.5. The Land is not subject to any encumbrances (including, but not limited to mortgages, privileges, easements) established in favour of any third party.</p> <p>4.1.6. The Land has not been removed from the civil registry and is not the subject of any proceedings of declaration of its public utility, prior to expropriation, or of any other public interest.</p> <p>4.1.7. The Land does not exhibit any form of contamination that is inconsistent with existing environmental protection rules.</p> <p>4.1.8. According to the opinions of the utility network operators in the area, the Land is free from any hidden obstacles that might prevent the Resident from completing the proposed Project, including, but not limited to manifolds, sewers, pipes, storm drains, gutters, pipelines, main lines, water courses, tunnels, wires and any other types of lines.</p> <p>4.1.9. The urban planning conditions for the Land are governed by the Zonal Urban Plan as approved by the Decision of the Oradea Local Council no. 670/2009 and amended by the Zonal Urban Plan approved by the Decision of the Oradea Local Council no. 566/29.07.2021 (Annex no. 9).</p> <p>4.1.10. The Land has access to public roads and there is no need to set up any rights of way in favour of the Land.</p> <p>4.1.11. This Agreement has been duly and validly concluded by the Manager and constitutes a legal, valid and binding obligation, which may be enforced against it, in accordance with the terms and conditions hereof.</p> |
|--|---|

împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a niciunei Legi aplicabile sau a niciunui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul „**Lege**” este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acestuia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul document și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere și garantează următoarele:

4.1.12. The conclusion, delivery and performance of this Agreement does not and will not violate or conflict with any provision of any applicable Law or any other act or document to which the Manager is a party or by which it is bound. Whenever the term “**Law**” is used in this Agreement, it will be deemed to include any rules issued by any public authority or body holding public authority powers, as well as any judgments delivered by any court, which are binding in all respects or, as the case may be, which are (only) binding on or (only) relate to the Parties hereof.

4.1.13. It has full capacity, power and authorisation and has taken all the corporate and other necessary steps to properly conclude, deliver and perform this Agreement and any document to be concluded in connection therewith.

4.1.14. It is a company with the aforementioned legal form and is validly and duly established in accordance with the Romanian laws, and has the authority to carry out its activity in its current form.

4.1.15. The Manager is not insolvent and is not subject to proceedings that could lead to its winding-up in any way. The Manager is not subject to winding-up, liquidation, court ordered administration or bankruptcy proceedings and is not the subject of any judgment or request for winding-up, liquidation, bankruptcy or court ordered administration and no such proceedings are ongoing or intended to be initiated against the Manager.

4.1.16. Any information and documents provided to the Resident before the signing hereof are real, accurate, complete and non-misleading. There are no known circumstances or pieces of information which, if brought to the attention of the Resident, would reasonably cause the latter to reconsider the conclusion of this Agreement under the terms and conditions hereof and/or the development of the Project.

4.2. The Resident hereby solemnly declares and guarantees as follows:

- | | |
|--|---|
| <p>4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea desfășurării activităților sale economice.</p> | <p>4.2.1. It is a legally organised company, validly operating according to the Romanian laws and has the legal capacity required to use and operate the Unit and to build the Constructions in order to carry out its economic activities.</p> |
| <p>4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor provoca nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.</p> | <p>4.2.2. The production activities and/or services which the Resident is to carry out in respect of the Unit fully comply with the legal environmental protection requirements and shall not cause any environmental contamination exceeding the limits imposed by the Romanian legislation in force. The Resident undertakes to obtain all opinions, permits, authorisations or approvals required for the activities which it is to carry out.</p> |
| <p>4.2.3. Prezentul Contract și Actul de Constituire a Dreptului de Superficie au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Actul de Constituire a Dreptului de Superficie.</p> | <p>4.2.3. This Agreement and the Superficies Right Establishment Deed have been duly and validly concluded by the Resident and constitute legal, valid and binding obligations, which may be enforced against it, in accordance with the terms and conditions of this Agreement and the Superficies Right Establishment Deed.</p> |
| <p>4.2.4. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.</p> | <p>4.2.4. It has the legal, economic and technical capacity required to enter into, and properly perform this Agreement and to fulfil all its contractual obligations.</p> |
| <p>4.2.5. Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L. și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform Minutei nr. 736/24.05.2022 și nr.896/28.06.2022.</p> | <p>4.2.5. The Company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L. has undertaken to complete the investment proposed by the Resident at the Industrial Park, according to Minutes no.736/24.05.2022 and no.896/28.06.2022.</p> |
| <p>4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă și în documentele de identificare sunt complete și reale.</p> | <p>4.2.6. The information/documents presented and acknowledged as part of the direct negotiation procedure and in the identification documents is/are complete and real.</p> |
| <p>4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a niciunei Legi aplicabile sau a niciunui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut.</p> | <p>4.2.7. The conclusion, delivery and performance of this Agreement does not and will not violate or conflict with any provision of any applicable Law or any other act or document to which the Resident is a Party or by which it is bound.</p> |
| <p>4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.</p> | <p>4.2.8. The Resident is not insolvent and is not the subject of winding-up, liquidation, court ordered administration or bankruptcy proceedings or of any judgment or request for winding-up, liquidation, bankruptcy or court ordered administration and no such proceedings are ongoing or known as intended to be initiated against the Resident.</p> |

4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul document.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul document sunt complete, exacte și nu induc în eroare. În cazul în care oricând pe parcursul Duratei Contractului vreuna din declarațiile și garanțiile de mai sus nu mai sunt corecte sau intervin modificări, cealaltă parte va fi informată în scris în cel mai scurt timp cu privire la modificarea survenită..

4.2.13. În cazul în care vreuna dintre părți ia cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul document, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

4.2.9. There are no administrative acts, court judgments or contracts or any other legal documents involving the Resident which have resulted or could result in banning or preventing the current or future business practices of the Resident, including banning or preventing the performance of the contractual obligations undertaken hereunder in relation to the Manager.

4.2.10. Any breach by the Resident of the legal environmental protection obligations shall give rise to liability thereof. In order to avoid any difficulty in interpretation, the Resident may not be held liable for any third party's breach of the legal environmental protection obligations.

4.2.11. Any information and documents provided by the Resident to the Manager or any affiliates or consultants thereof or other persons designated by these, before the signing hereof, are real, accurate, complete and non-misleading. There are no known circumstances or pieces of information which, if brought to the attention of the Manager, could reasonably cause the Manager to reconsider the conclusion of this Agreement under the terms and conditions hereof.

4.2.12. Each Party declares that, as at the time hereof, the representations and warranties given by the same hereunder are complete, accurate and non-misleading. If throughout the Duration of the Agreement any representation and warranty ceases to be correct or any modifications arise, the other party shall be informed as soon as possible in writing with regards to the respective modification.

4.2.13. Should any Party become aware in the future of any issues that may cause the inaccuracy or inapplicability of any or all of the representations and warranties herein, it will promptly inform the other Parties in relation thereto.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero virgulă cincizeci) Euro/mp/an, plus TVA. Taxa de

Art. V. THE PRICE AND PAYMENT METHODS

5.1. In exchange for the Services and the right of use of the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure, the Resident shall pay the Management Fee in the amount of 0.50 (zero point fifty) EUR/sq.m/year, plus

Administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv 146.599 mp.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

VAT. The Management Fee shall be paid on a half-yearly basis, within 15 (fifteen) working days of the receipt of the invoice.

The Management Fee shall be calculated by reference to the entire area of the Unit, i.e. 146,599 square meters.

The Management Fee shall be charged by the Manager from the date of signature hereof.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.2. The payment shall be made by bank transfer, on the basis of an invoice issued by the Manager, on the date set by the Parties, into account no. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX, opened with Banca Transilvania.

5.3. Facturile reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Art. 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

5.3. The invoices representing the equivalent value of the Management Fee shall be issued at the beginning of each half-year, and the amounts referred to in Article 5.1 shall be paid within 15 (fifteen) working days of the receipt of the invoices by the Resident.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în RON, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

The date of collection of the invoice by the Resident from the Manager's head office or the date of the fax or email transmission of the invoice shall be deemed to be the date of receipt of the invoice. Invoices shall be issued in RON, at the exchange rate of the National Bank of Romania, valid at the time of issue of the invoice.

5.4. În cazul neplății Taxei de Administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în RON datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților de întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.4. In the event of non-payment of the Management Fee within 15 (fifteen) working days of the receipt of the invoice, the Resident shall owe the Manager late payment penalties of 0.1% for each day of delay until the date of the actual payment in full, applicable to the RON amount due. The penalties are due from the day immediately following the one when the payment deadline expires. The total late payment penalties may not exceed the amount in relation to which they are calculated.

5.5. Taxa de Administrare va fi actualizată anual cu rata inflației din Zona Euro, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5.5. The Management Fee shall be updated annually by reference to the Euro Zone inflation rate, for the Services category, as reported by the European Central Bank.

5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terți, inclusiv (dar fără limitare) furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale,

5.6. In addition to paying the Management Fee to the Manager, the Resident also has the obligation to pay, on a monthly basis/at maturity, the price of the utilities and related services directly and exclusively received by it from third parties, including (but not limited to) water, electricity, heat and gas supply,

a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/sau contravaloarea altor cheltuieli de întreținere comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

sewerage and other utility services and/or the equivalent value of other common and/or individual maintenance expenses, as appropriate, according to the supply/utility services agreements concluded by the Resident in its own name with the licensed service providers/operators.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. VI. THE PARTIES' RIGHTS

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1. The Resident has the following rights:

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe cheltuiala sa și pe răspunderea sa.

6.1.1. To operate the Unit directly, at its own risk and expense and on its own responsibility.

6.1.2. De a beneficia de folosința liniștită și posesia utilă asupra Unității, așa cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Superficie, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

6.1.2. To benefit from the quiet use and peaceful possession of the Unit, as set out in the applicable Laws and the Superficies Agreement, and to be granted appropriate access to public roads, for the purposes of developing the Project, and using and accessing the Unit, as well as the right to use the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure, with the due care of a good owner, so as not to damage or deteriorate it, and, save for normal wear and tear, to maintain it as it stands at the time of conclusion hereof.

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren.

6.1.3. To benefit from the quiet enjoyment and peaceful possession of the Land and to be granted the appropriate right of access to public roads, for the purposes of developing the Project, and of using and accessing the Land.

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Unitatea, așa cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Superficie.

6.1.4. The Resident shall have the privileged right to purchase the Unit, as laid down in the applicable Laws and the Superficies Agreement.

6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.

6.1.5. To benefit from exemption from building and land tax, as the case may be, according to the Tax Code, as well as other facilities provided for by the applicable Laws, in accordance with the procedures set out therein, in the Law on Industrial Parks and the Laws regulating the procedures for State aid, as the case may be.

6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, trebuie să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, așa cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.

6.1.6. The Resident is aware that, in order to benefit from these exemptions, it should comply with certain procedures (including, but not limited to the submission of an application to the Ministry of Regional Development and Public Administration) before construction starts, as laid down in the Order of the Minister of Regional Development and Public

2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local Oradea, în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile. În acest scop, Administratorul va furniza Rezidentului toate documentele ce îi stau la dispoziție și suportul necesar.

Administration no. 2980/2013 and other legal acts/decisions of the Oradea Local Council, in force at the time of said application, as well as any other applicable Laws. To this end, the Manager shall provide the Resident with all necessary documents which it holds and support.

6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise periodic de către Administrator, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.1.7. To be notified of any planned amendment of the Rules and of any other regulations to be issued by the Manager from time to time, in accordance with the Law on Industrial Parks.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2. The Manager has the following rights:

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident în temeiul prezentului Contract, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.

6.2.1. To collect the Management Fee and any other sums of money owed by the Resident under this Agreement, as well as the related late payment penalties, as the case may be.

6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.

6.2.2. To issue mandatory rules for the Industrial Park residents, including the Resident, in the management and administration of the Industrial Park.

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

6.2.3. To inspect the Unit, and to verify the progress and implementation of the proposed Project and compliance with the obligations undertaken by the Resident by way of this Agreement.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.

The Resident shall be notified in writing of any inspection at least three working days beforehand.

Respectivele inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul articol.

Said inspections shall be carried out at reasonable times (on working days) and for a reasonable period of time, in strict relation to the aspects and areas of the Unit and of the Constructions, which must be reasonably inspected for the purpose laid down in the present article.

Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

The Resident has the right to limit any inspection that may affect the conduct of its activity or that may relate to areas or issues which the Resident may regard as confidential or safety and security related.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

6.2.4. In order to avoid any difficulty in interpretation, the Parties hereof have, in relation to the subject-matter hereof, all other rights laid down by the applicable Laws and this Agreement.

6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

6.2.5. To benefit from a right of first refusal in relation to the Constructions, which shall be entered in the Real Estate Register, for the entire period of operation at the Oradea EUROBUSINESS I Industrial Park.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. VII. THE PARTIES' OBLIGATIONS

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1. The Resident has the following obligations:

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

7.1.1. To use the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure, as appropriate, with the due care of a good owner, not to damage or deteriorate them so that, save for normal wear and tear, it may maintain them as they stand at the time of conclusion hereof, and in compliance with this Agreement, the Law, the Rules and other binding regulations adopted by the Manager, in accordance with the Law and this Agreement.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.2. Until the expiration, termination or cessation in any way of this Agreement, not to assign to any third parties, in whole or in part, the right to use the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure and not to change the purpose or nature of the activity/activities carried out at the Unit, other than according to the terms hereof.

7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.

7.1.3. To only carry out the activities authorised and accepted by the Manager at the Industrial Park according to the Law on Industrial Parks and the Rules, as well as any other applicable Laws.

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art. V.

7.1.4. To pay the Management Fee and any other amounts of money owed by the Resident to the Manager under this Agreement, including the related penalties, in such amount and within such deadlines as may be laid down in Art. V.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată a prezentului Contract, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

7.1.5. Throughout the performance of the construction works intended for the Project, as well as throughout the Duration hereof, the Resident shall preserve the integrity of the common areas within the Industrial Park, such as common access ways, green areas, etc.

7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în conformitate cu prevederile Legilor aplicabile.

7.1.6. In the case of any damages due to the Resident's fault, it shall be liable to the persons who have suffered a loss as a result of that, in accordance with the provisions of the applicable Laws.

- | | |
|---|--|
| <p>7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în Legea în vigoare pentru desfășurarea activității.</p> | <p>7.1.7. To obtain all the permits and approvals laid down by the Law in force for the performance of the activity.</p> |
| <p>7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.</p> | <p>7.1.8. All the expenses required for the completion of the Project shall be borne entirely by the Resident, including all the legal fees for obtaining the Building Permit and the necessary approvals.</p> |
| <p>7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare referitoare la protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa nr. 7), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.</p> | <p>7.1.9. To comply with all the obligations regarding the technical requirements laid down by the environmental laws in force, including those set out in the Annex containing the Declaration on Environmental Issues (Annex no. 7), as well as those concerning the neighbouring residents' consent for the operation of the Unit, insofar as it is required under the applicable Laws.</p> |
| <p>7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.</p> | <p>7.1.10. To comply with the labour protection and fire protection & fire extinction rules in the conduct of its own activity, for which it is authorised.</p> |
| <p>7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și exploatării investiției.</p> | <p>7.1.11. Not to make any changes to the Infrastructure, except the works required to complete and operate the investment.</p> |
| <p>7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în conformitate cu Legile aplicabile și prezentul Contract.</p> | <p>7.1.12. To comply with traffic rules within the Industrial Park, as developed by the Manager, in accordance with applicable Laws and this Agreement.</p> |
| <p>7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.</p> | <p>7.1.13. To comply with labour protection and fire protection & fire extinction rules in the conduct of its own activity for which it is authorised.</p> |
| <p>7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în conformitate cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.</p> | <p>7.1.14. To comply with any other obligations arising from the regulations developed by the Oradea Municipality/Manager, in accordance with the applicable Laws and this Agreement, and which are applicable to the legal relationships arising between the residents and the Manager.</p> |
| <p>7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/sau contravaloarea altor cheltuieli de întreținere comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de</p> | <p>7.1.15. To perform, using its own funds, the works of connection to the technical & urban utility networks from the boundaries of the Unit to the specified locations and to pay, by the due date, the equivalent value of the services which the Resident directly and exclusively enjoys and which may cover (without being limited to) the supply of water, electricity, heat or gas, sewerage services and other utilities and/or the equivalent value of other common and/or individual maintenance expenses, as the case may be, according to this Agreement and/or the agreements for the provision of utility</p> |

prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu propriii furnizori/operatori de servicii autorizați, în conformitate cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

services concluded by the Resident in its own name with its own authorised service providers/operators, all in accordance with the express needs of the Resident.

7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

7.1.16. To perform, using its own funds, the fitting-out works for the non-built land area.

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.

7.1.17. To prevent hindrance to, or disruption of, the use of the units by the owners or holders of the neighbouring units.

7.1.18. În situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din Contractul de Suprafață, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.18. If the Resident has purchased the Unit under the terms and conditions of the Superficies Agreement, to conclude with the Manager – at the same time as the transfer of the ownership of the Unit – a new management and related services agreement with the framework content annexed to the Rules.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării Contractului de Administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă Legile aplicabile prevăd astfel. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat cu Administratorul.

7.1.19. Failure by the Resident to show up, within 15 (fifteen) days after the purchase of the Unit, at the administration of the Industrial Park in view of signing the Management Agreement referred to in Art. 7.1.18 above shall bring about the payment by the owner of penalties of EUR 300/day of delay and may result in losing the specific facilities for operation within the Industrial Park, from which it benefits or might benefit, if so provided by the applicable Laws. The penalties shall be calculated up to the date of conclusion of said management agreement with the Manager.

7.1.20. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.1.20. The Resident is under the obligation not to assign to any third parties, in whole or in part, the rights and obligations established in its favour hereunder.

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

7.2. The Manager has the following obligations:

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în vreun fel exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Suprafață.

7.2.1. To ensure and fully support and not disrupt or hinder in any way the exercise by the Resident of its rights arising out of this Agreement and the Superficies Agreement.

7.2.2. Să asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în

7.2.2. To provide the Resident with continuous, direct, full and unrestricted access from the Unit to the national road network, corresponding to carriage by all types of vehicles, as well as to all access roads within the Industrial Park (except those located inside

interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).	the units used/owned exclusively by other residents of the Industrial Park).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.	7.2.3. To ensure the Resident access to or from the proposed and completed Project for both its own staff and its own means of transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc.) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt în curs de execuție.	7.2.4. To ensure the possibility of connecting the Resident to the existing public utilities networks (water, sewage, electricity, heat etc.) at the boundaries of the Unit. The Unit has access to the public road, and utility network introduction works are underway.
7.2.5. Să depună eforturile necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.	7.2.5. To make all the necessary efforts to complete the works for the introduction of the public utilities network, performed by the Oradea Municipality.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate și va remedia de îndată orice defecțiuni sau va îndepărta orice obstacole care ar putea afecta accesul operațional al Rezidentului.	7.2.6. The Manager shall ensure the Resident's operational access to the Unit at all times and will immediately remedy any defects or remove any obstacles that may affect the Resident's operational access..
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.	7.2.7. To conclude, in strict observance of the Laws in force, the relevant commercial agreements with the primary utility providers and to properly fulfil the obligations arising therefrom, except where the legal acts in force require the conclusion of such agreements directly with the Resident for and on behalf of the same.
7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului de folosință a Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive.	7.2.8. Not to allow, and to ensure that residents of the Industrial Park area and/or other third parties are not allowed to prejudice the Resident's right to use the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure.
7.2.9. Să informeze Rezidentul cu privire la iminenta începere a lucrărilor la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul va anunța Rezidentul imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).	7.2.9. To inform the Resident of any impending commencement of works on the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure at least 15 days prior to the date of the performance, except in cases of failure or in such cases as may require the urgent intervention of the Manager and/or the service/utility provider, in which case the Manager shall immediately notify the Resident by any means of communication (email, fax, telephone).
7.2.10. Să informeze Rezidentul cu privire la execuția lucrărilor care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului Industrial.	7.2.10. To inform the Resident about the performance of works that have been notified to it and are

to be performed by the residents of the Industrial Park.

- 7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare în relațiile cu furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
- 7.2.11. To monitor and take the necessary steps in dealings with the utility providers to carry out the maintenance work and repairs of the utility infrastructure under their exclusive operation/management/ownership.
- 7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea creării de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
- 7.2.12. To observe and monitor the strict observance of the principles of equal treatment for all residents of the Industrial Park, and non-engagement by the Manager in abusive practices against the residents of the Industrial Park, and mandatory compliance by the residents of the Industrial Park with the internal rules, as well as the principle of stimulating the creation of new jobs in order to capitalise on the local or regional human potential.
- 7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de întreținere, reparare și/sau modernizare, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală a Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.
- 7.2.13. To perform maintenance and repair and/or upgrade works and services, as appropriate, in respect of the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure, so as to provide the Resident with the normal use of the Unit, the Common Infrastructure and the Exclusive Infrastructure.
- 7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice fel drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Suprafață, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de întreținere necesare.
- 7.2.14. Not to perform any work or activity within the Industrial Park that might affect, disrupt or limit in any way the rights established in favour of the Resident under this Agreement and the Superficies Agreement, except emergency intervention works or necessary maintenance works.
- 7.2.15. Să furnizeze, la timp și în mod corespunzător, serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.
- 7.2.15. To provide services in due time and in an appropriate manner, in accordance with the applicable Laws and to the highest standards of expertise, skill, attention, care and precaution, as expected from a diligent manager and owner.
- 7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
- 7.2.16. The Oradea Municipality shall, in turn, ensure adequate access to the public infrastructure within and around the Industrial Park which is by any means under the management or ownership of the Oradea Municipality and which is required for the proper use of, and access to, the Unit, and shall ensure that said infrastructure is maintained in good working order at all times.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în măsura maximă permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.17. The Manager shall assist the Resident, to the fullest extent permitted by the applicable Laws, with all the information and support required to obtain all the facilities provided for by the applicable Laws and any approvals, licenses, authorisations and permits required for the legal development and operation of the Project.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

7.2.18. For the avoidance of doubt, the Parties have, in connection with the subject-matter of this Agreement, any other obligations laid down by the applicable Laws, the Rules and this Agreement.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

Art. VIII. ENTRY INTO FORCE

8.1. This Agreement shall enter into force at the time of its signing by the Parties involved.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin Act adițional.

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare dintre următoarele cazuri:

9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situația în care:

- a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
- b) Rezidentul nu respectă vreuna dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- c) Rezidentul a încălcat Contractul de Superficie și Administratorul, ca reprezentant al Municipiului Oradea, a

Art. IX. AMENDMENT, TERMINATION AND CESSATION

9.1. This Agreement may only be amended by written agreement of all the Parties, by way of an Addendum.

9.2. This Agreement shall cease, without the intervention of any court and without any other formality, in any of the following cases:

9.2.1. **By simple notice given by the Manager to the Resident**, if:

- a) The Resident does not pay the Management Fee within 90 (ninety) working days of the receipt of the Invoice by the Resident;
- b) The Resident does not comply with essential obligations devolving on it, under this Agreement, and does not remedy said breach within 90 (ninety) days of the receipt of a written notice sent by the Manager indicating the relevant breach, in sufficient detail, or within any other (longer or shorter) term that is reasonably required to remedy the breaches, taking into account the objective circumstances as at the time of the notice;
- c) The Resident has violated the Superficies Agreement and the Manager, as representative of Oradea Municipality has

reziliat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

- d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial I Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării în acest sens de către Administrator.

terminated said agreement as a result of such violation, in accordance with its provisions;

- d) The Resident violates the provisions of the Operating Rules of the Oradea I Industrial Park (attached hereto) and/or Law no. 186/2013 on the establishment and operation of industrial parks and does not remedy this situation within 90 (ninety) days of receiving a notice to that effect from the Manager.

9.2.2. Prin simpla notificare adresată de Rezident Administratorului, în situația în care:

- a) Administratorul nu respectă vreuna dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- b) Administratorul sau Municipiul Oradea a încălcat Contractul de Suprafață, iar Rezidentul este îndreptățit să rezilieze contractul, în conformitate cu termenii acestuia;
- c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.2. By simple notice given by the Resident to the Manager, if:

- a) The Manager does not comply with any of the obligations laid down in this Agreement and does not remedy said breach within 90 (ninety) days of the receipt of a written notice from the Resident indicating the relevant breach or within any other (longer or shorter) term that is reasonably required to remedy the breaches, taking into account the objective circumstances as at the time of the notice;
- b) The Manager or the Oradea Municipality has violated the Surface Agreement and the Resident is entitled to terminate said agreement, in accordance with its provisions;
- c) The title of industrial park granted to the Manager ceases, is revoked or annulled.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Suprafață sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.2.3. This Agreement shall cease, without any prior formality and without the intervention of any court, if the Resident ceases operating at the Industrial Park as a result of the cessation of the Surface Agreement or for any other reason and, by such time, it has not acquired ownership of the Unit.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la Art. 7.1.18.

9.3. This Agreement automatically ceases if the Unit is transferred to the full ownership of the Resident, at the time of conclusion of the new management agreement as referred to in Art. 7.1.18.

9.4. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin Act adițional la Contract.

9.4. This Agreement ceases on the date when its Duration expires, if it has not been extended by agreement of the Parties, by way of an Addendum to the Agreement.

9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

9.5. This Agreement shall cease as of right (under the law) if the Resident and/or Manager enters into bankruptcy, winding-up or liquidation proceedings, in accordance with Law no. 85/2014 on insolvency and insolvency prevention proceedings.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. X. LIABILITY

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, unui profesionist care activează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.1. The Parties agree to fulfil their respective obligations hereunder in good faith and with the due care required of a good owner or, as the case may be, of a professional usually operating in the field of activity of the Parties.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârziere și/ sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/ celorlalte părți despăgubiri.

10.2. For violation of this Agreement, erroneous statements, non-fulfilment, improper, delayed and/ or partial fulfilment of the contractual obligations undertaken, the Party in default owes the other Party/Parties compensation.

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

10.3. Any payment made by the Resident to the Manager shall first be charged to the outstanding debts, in the order of their maturity, starting with the oldest, according to the rules provided for by the Civil Code.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

Art. XI. FORCE MAJEURE

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri, pandemii, epidemii și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și dincolo de controlul părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de Forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

11.1. For the purposes of this Agreement, Force Majeure events may include: earthquakes, floods, fires, wars, riots, strikes, embargoes, pandemics, epidemics, and such other circumstances as may be assimilated to these, as well as any reasonably unforeseeable and reasonably insurmountable circumstances beyond the control of the Parties and their authorised agents, which make it objectively impossible for the Party claiming Force Majeure to perform its respective tasks.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.2. Force Majeure shall exempt the Party invoking it from any liability.

11.3. Partea afectată de cazul de Forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.3. The Party affected by the Force Majeure event is required to inform the other Party in writing of the new circumstances no later than 15 days after their occurrence, providing evidence in this respect.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu

11.4. No Party shall be held liable for the non-performance or late performance of this Agreement if it is due to causes that could not reasonably have been controlled by it.

întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

- 12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.
- 12.2. Orice litigiu între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.
- 12.3. Orice litigiu născut din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționat amiabil) va fi soluționat de instanțele române competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

- 13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
- 13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
- 13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte părți, ulterior semnării prezentului Contract:

CĂTRE: AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

ÎN ATENȚIA: Silaghi Teodora Alina
Adresă: Str. Primăriei 3, parter,
Oradea, Jud. Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail: contact@adlo.ro

CĂTRE: ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

ÎN ATENȚIA: Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ
Adresă: Bulevardul Dacia 30, etaj 4, camera 5
Sector 1, București,
E-mail: andreea.odovinca@stihl.ro

Art. XIV. PREVEDERI FINALE

- 14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.

Art. XII. DISPUTES

- 12.1. This Agreement shall be governed and construed in accordance with the Romanian law.
- 12.2. Any dispute arising between the Parties hereof shall be amicably settled by the Parties, initially through direct discussions.
- 12.3. Any dispute arising out of or in connection with this Agreement (which is not amicably settled) shall be settled by the Romanian competent courts.

Art. XIII. COMMUNICATIONS

- 13.1. Any communication between the Parties regarding the performance of this Agreement shall be made in writing.
- 13.2. Communications between the Parties may be made by letter, fax or email, provided written confirmation of receipt thereof is requested.
- 13.3. All communications shall be sent to the following addresses or to any other addresses notified by any Party to the other Parties after signing this Agreement:

TO: AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

FAO: Silaghi Teodora Alina
Address: 3 Primăriei Street, ground floor,
Oradea, Bihor County
Fax: 0259/408.863
Email: contact@adlo.ro

TO: ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

FAO: Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ
Address: Dacia Boulevard no.30, floor 4, room 5
1st District, Bucharest
Email: andreea.odovinca@stihl.ro

Art. XIV. FINAL PROVISIONS

- 14.1. All Parties hereby undertake to comply with all the applicable Laws in the performance hereof.

În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor conveni cu bună credință asupra unor prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art. 9.2.1. sau Art. 9.2.2. din prezentul Contract.

Should a clause hereof be declared null or invalid, the remaining valid clauses will continue to be in effect, unless the clause or portion thereof declared null or invalid is a key condition of this Agreement. In all cases, the Parties shall agree in good faith on (valid) replacement provisions that are commercially as close as possible to those declared to be null or invalid, unless (if they are key conditions) any Party hereof decides to terminate this Agreement for convenience and enforce Art. 9.2.1 or 9.2.2 of this Agreement accordingly.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, fie înainte, fie pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.2. The Parties agree that all the information relating to the terms and clauses hereof, and all the information received by a Party from the other Parties during the performance hereof is confidential and each Party undertakes not to disclose any such information to any third parties, without prior express consent from the other Parties, either before or for a period of 2 (two) years after the cessation hereof. The information required to be disclosed to the public or to any competent authority under the Law shall be exempted from the application of this confidentiality clause.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, și vor lua măsurile necesare pentru ca clauzele prezentului Contract să producă efecte depline.

14.3. The Parties shall provide, in good faith, any subsequent information, regardless of the medium, and shall conclude any documents and deeds and take any necessary measures to give full effect to the clauses hereof.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract sunt parte integrantă din Contract și se semnează/atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 - Proprietatea
- Anexa 2 - Cartea funciară
- Anexa 3 - Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 - Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 - Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 - Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 - Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 - Planul Urbanistic Zonal

14.4. The following Annexes referred to in this Agreement are an integral part hereof and shall be signed/attached in the same number of counterparts as the Agreement itself:

- Annex 1 – The Property
- Annex 2 – The Real Estate Register
- Annex 3 – The Site Plan
- Annex 4 – The Project
- Annex 5 – The Investment Commitments undertaken by the Resident
- Annex 6 – The Staff related Commitments undertaken by the Resident
- Annex 7 – The Resident's Declaration on Environmental Issues
- Annex 8 – The Site Handover & Takeover Minutes
- Annex 9 – The Zonal Urban Plan

- Anexa 10 - Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

- Annex 10 – The Operating Rules of the EUROBUSINESS I Industrial Park

Prezentul Contract s-a încheiat în limbile engleză și română. În caz de conflicte, varianta în limba engleză va prevala.

This Agreement was concluded in English and in Romanian. In case of conflicts, the English wording shall prevail.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, 28.06.2022, la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

This Agreement has been entered into this 28.06.2022, at the head office of AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., in 3 (three) original counterparts, one for each Party.

**MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)
PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN**

**ORADEA MUNICIPALITY (*THE OWNER*)
THE MAYOR
BIRTA FLORIN ALIN**

***REZIDENT*
Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**

***THE RESIDENT*
Company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.**

Prin Administrator,

By Administrator,

Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ

Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ

**VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA**

**ENDORSED BY THE LEGAL DIVISION,
Legal Division Executive Director
MARC OLTEA DIANA**

***ADMINISTRATOR,*
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**

***THE MANAGER,*
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA
SA**

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

**MANAGING DIRECTOR
SILAGHI TEODORA ALINA**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

**ENDORSED BY THE LEGAL DEPARTMENT,
Legal Adviser
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

ANEXĂ 8 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr. [...]

ANNEX 8 to the Management and Related Services Agreement no. [...]

**PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
A TERENULUI SITUAT ÎN PARCUL
INDUSTRIAL EUROBUSINESS I**

Încheiat astăzi, 28.06.0222

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., având sediul în Oradea, Str. Primăriei 3, parter, Cod de identificare fiscală RO 24734055, reprezentată de Silaghi Teodora Alina având funcția de Director General, în calitate de *Administrator*

și

Societatea ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L., înființată în conformitate cu legile din România, având sediul în București, Bulevardul Dacia 30, etaj 4, camera 5, București, cod poștal 010413, Tel: 0742 150 217; e-mail: andreea.odovinca@stihl.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/7915/2022, Cod de identificare fiscală 46022813, cont IBAN nr. [...] deschis la [...], sucursala [...], reprezentată legal de dl Martin Schwartz având funcția de Administrator, prin împuternicit, dna. **Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ**, cetățean român, [REDACTED]

[REDACTED] în calitate de *Rezident*.

Se predă/se primește Terenul în suprafață de 146.599 mp, cu nr. cadastral 213052 (52.558 mp) și 213271 (85.456 mp) și 213273 (8.585 mp), situat în Parcul Industrial Eurobusiness I, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr. [...]/ 28.06.2022.

Terenul se predă prin prezentul document fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de

**THE HANDOVER & TAKEOVER
MINUTES
FOR THE LAND LOCATED AT THE
EUROBUSINESS I INDUSTRIAL PARK**

Entered into this 28.06.2022

Entered into by and between:

The company AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., based in Oradea, 3 Primăriei St., ground floor, Tax Identification No. RO 24734055, represented by Silaghi Teodora Alina, acting as the General Managing, as the *Administrator*

and

The company ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L., established in accordance with the Romanian laws, with the registered office in Bucharest, no.30, floor 4 room 5, Dacia Boulevard, Bucharest County, postal code 010413, Tel: 0742 150 217; e-mail: andreea.odovinca@stihl.ro, registered with the Trade Register under no. J40/7915/2022, with the Tax Identification Number 46022813, IBAN account no. [...], opened with [...], [...] branch, duly represented by administrator, Ms. **Andreea-Oana ODOVÎNCĂ-NEGHIRLĂ**, Romanian citizen, [REDACTED]

[REDACTED] as the *Resident*.

The Land with an area of 146.599 square meters, with the cadastral number 213052 (52,558 sqm) and 213271 (85,456 sqm) and 213273 (8,585 sqm), located at the Eurobusiness I Industrial Park, as identified by the Site Plan attached to the Management and Related Services Agreement no. [...]/ 28.06.2022, is hereby handed over/taken over.

The Land is hereby handed over without any constructions built on it, without any trees, shrubs or vegetation that could impede the normal operation of the Land, and free from any liens, according to the

orice sarcini, conform Extras C.F. Nr. 213052 (52.558 mp) și 213271 (85,456 mp) și 213273 (8,585 mp) - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr. [...] / 28.06.2022 și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness I, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness I.

Administrator,

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Rezident,

ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

Cod de identificare fiscală RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA, sucursala Oradea

410100 Oradea, Bihor, Str. Primăriei 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Excerpt from the Real Estate Register no. 213052 (52,558 sqm) and 213271 (85.456 sqm) and 213273 (8,585 sqm) – Oradea, attached hereto.

The Land shall only be used by the Resident in accordance with the provisions of the Management and Related Services Agreement no. [...] / 28.06.2022 and the Operating Rules of the Eurobusiness I Industrial Park, throughout its activity at the Eurobusiness I Industrial Park.

The Manager,

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

The Resident,

ANDREAS STIHL POWER TOOLS S.R.L.

Tax Identification No. RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA, Oradea Branch

410100 Oradea, Bihor, 3 Primariei St., ground floor

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro