

SC BANAT PARK SERVICES SRL

Timișoara, str. E.A. Pacha, nr. 1, et. 3, ap. 14, camera 2

jud. Timis

CUI: 36346243

Nr. ORC: J35/2135/2016

Regulamentul Parcului Industrial	Regelwerk für den Industriepark
„<u>Banat Business Park</u>“	„<u>Banat Business Park</u>“
elaborat de Banat Park Services SRL	erstellt von der Banat Park Services SRL
<p>1. Preambul</p>	<p>1. Präambel</p>
<p>1.1. Banat Business Park, localizat pe DJ 692, Sânandrei 307375, România, (denumit în continuare „Parc Industrial”) a devenit, în baza legii Nr. 186 din anul 2013, prin publicarea în Monitorul Oficial din 30.12.2016, a Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cu Nr. 3245 din 20.12.2016, Parc Industrial, pe o perioadă de 50 ani (30.12.2066) - Anexa 1.</p>	<p>1.1. Der Banat Business Park, mit der Adresse DJ 692, Sânandrei 307375, Rumänien, (im folgenden Industriepark genannt) hat, aufgrund des Gesetzes Nr. 186 aus dem Jahr 2013, durch die Veröffentlichung, am 30.12.2016, im Amtsblatt, gemäß Ministerbeschluss des Ministers im Regionalentwicklung und Öffentlicheverwaltungsministerium mit der Nr. 3245 vom 20.12.2016, den Status als Industriepark auf 50 Jahre (30.12.2066) erhalten (Anlage 1).</p>
<p>1.2. Ca urmare a hotărârii consiliului local din 21/27.07.2016 s-a acordat scutirea de la plata impozitului pe teren precum și facilitățile și scutirile prevăzute de art. 20 din legea 186/2013 inclusiv, pentru terenurile menționate în Anexa 2.</p>	<p>1.2. Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses 21/27.07.2016 wurden Erleichterungen und Befreiungen gewährt gemäß Artikel 20 des Gesetzes 186/2013 und Grundsteuerbefreiung für die in der Anlage genannten Grundstücke beschlossen (Anlage 2).</p>
<p>1.3. Titlul de Parc Industrial Banat Business Park i-a fost acordat societății Banat Park Services SRL.</p>	<p>1.3. Den Industrieparktitel Banat Business Park hat die Banat Park Services SRL zuerkannt bekommen.</p>
<p>1.4. Terenurile și limitele Parcului Industrial sunt identificate în schiță - Anexa 3.</p>	<p>1.4. Die Grundstücke und Grenzen des Industrieparks sind in der Skizze ausgewiesen. -Anlage 3.</p>
<p>1.5. Parcul Industrial trebuie înțeles ca fiind o locație inovatoare dezvoltată pentru a oferi societăților de producție, de cercetare și manufacturiere o infrastructura corespunzătoare. O legătură optimă la drumurile publice</p>	<p>1.5. Der Industriepark soll als ein innovativer Standort verstanden und realisiert werden, der produzierenden, forschenden und gewerbetreibenden Unternehmen einen Standort mit entsprechender Infrastruktur bieten soll.</p>

<p>extraregionale și internaționale, precum și o apropiere de importante piețe de livrare și de desfacere, în special de orașul Timișoara, caracterizează această locație. Obiectivul său, îl constituie urmărirea dezvoltării din punct de vedere economic a Parcului Industrial, dezvoltare care să protejeze resursele și să fie durabilă. (Natura 2000, PUZ).</p>	<p>Eine optimale Anbindung an überregionale und internationale Verkehrswege sowie die Nähe zu wichtigen Zuliefer- und Absatzmärkten, insbesondere die Stadt Timisoara zeichnet diesen Standort aus. Das Ziel ist dabei, im Industriepark unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine ressourcenschonende und nachhaltige Wirtschaftsentwicklung zu verfolgen. (Natura 2000, PUZ).</p>
<p>1.6. Legea privind Parcurile Industriale prevede la punctul Art. 14, că administratorul Parcului Industrial trebuie să adopte un regulament, pentru a reglementa locația și funcționarea, precum și administrarea Parcului Industrial și pentru determinarea și stabilirea drepturilor și obligațiilor rezidenților (aceștia sunt, printre alții, proprietarii, locatorii și locatarii și alte firme sau persoane înregistrate în Parcul Industrial).</p>	<p>1.6. Das Industrieparkgesetz sieht unter Punkt Art. 14 vor, dass der Industriepark über ein, durch den Verwalter erteilte, Regelwerk verfügen muss, welches den Standort und den Betrieb sowie die Verwaltung des Industrieparks regelt und die gegenseitigen Rechte und Pflichten der dort Ansässigen (dies sind u.a. Eigentümer, Pächter und Mieter und jegliche im Industriepark registrierten Firmen oder Personen) bestimmt und vereinbart.</p>
<p>2. Situația materială și juridică</p>	<p>2. Sach- und Rechtslage</p>
<p>2.1. Rezidenții trebuie să ia la cunoștință prezentul regulament, a cărui respectare este obligatorie pentru aceștia. În acest scop servește și publicarea Regulamentului pe pagina de internet: www.banatbusinesspark.ro.</p>	<p>2.1. Die Ansässigen nehmen dieses Regelwerk zwingend zur Kenntnis, welches bindend für das Miteinander ist, und verpflichten sich zu dessen Einhaltung. Zu diesem Zweck dient auch die Veröffentlichung auf der Internetseite: www.banatbusinesspark.ro.</p>
<p>2.2. Toți Rezidenții iau la cunoștință stadiul actual al Parcului Industrial și faptul că repartizarea și valorificarea efectivă a terenurilor aflate în proprietatea Grimming Imobiliare și Bardeau Imobiliare, precum și extinderea ulterioară a infrastructurii și prin urmare structurarea definitivă a Parcului Industrial va reveni Grimming Imobiliare și Bardeau Imobiliare.</p>	<p>2.2. Alle Ansässigen nehmen den aktuellen Stand des Industrieparks zur Kenntnis, und dass die tatsächliche Aufteilung und Verwertung der sich im Eigentum der Grimming Imobiliare und der Bardeau Imobiliare befindlichen Grundstücke, sowie der weitere Infrastrukturausbau und somit die endgültige Gestaltung des Industrieparks im alleinigen Ermessen der Grimming Imobiliare und der Bardeau Imobiliare liegt.</p>
<p>2.3. Dacă Banat Park Services SRL, din anumite motive, va pierde sau i se va lua sub altă formă titlul de Parc Industrial,</p>	<p>2.3. Sollte Banat Park Services SRL aus irgendwelchen Gründen vor Ablauf der Frist den Industrieparktittel verlieren,</p>

<p>înainte de expirarea termenului, nici un Rezident nu va putea emite vreo pretenție legală sau solicita vreo despăgubire. De asemenea nici un Rezident nu va putea emite vreo pretenție sau solicita vreo despăgubire monetara sau de alt gen, în cazul pierderii sau reducerii facilităților (ex. Impozite, subvenții etc) în baza unor dispoziții legale, decizii administrative ale autorităților sau ale unor terți</p>	<p>aberkannt bekommen oder eingeschränkt werden, so kann kein Ansässiger daraus irgendwelche Rechtsansprüche oder einen Schadensersatz ableiten oder geltend machen. Ebenso kann kein Ansässiger Rechts- oder Schadensersatzansprüche aus dem Verlust von Vergünstigungen (z.B. Steuern, Abgaben etc.), die durch behördliche, gesetzliche oder sonstige Bestimmungen verursacht werden, ableiten oder geltend machen.</p>
<p>2.4. Pentru dezvoltarea și administrarea curenta a Parcului Industrial (în special a infrastructurii viitoare), proprietarii terenurilor se obligă, să acorde în favoarea Banat Park Services SRL cu titlu gratuit servituți, sarcini reale, etc., de rang prioritar, dacă acestea sunt necesare în cadrul dezvoltării proiectului sau dacă sunt utile Banat Park Services SRL, atâta timp cât astfel de sarcini nu afectează proprietarii în cauză la folosirea imobilelor lor, mai mult decât îi grevează în prezent și atâta timp cât acestea nu conduc la o devalorizare a imobilelor. Proprietarii, cu titlu gratuit, se obliga sa obțină de la eventualii creditori ipotecari acordul intabulării de prim rang a acestor noi servituți, sarcini reale, etc. (Anexa 4 zona 10ml de limita de proprietate).</p>	<p>2.4. Im Sinne der Ausgestaltung und der laufenden Gestaltung des Industrieparks (insbesondere weitere Infrastrukturmaßnahmen) verpflichten sich die Eigentümer der Grundstücke zu Gunsten der Banat Park Services SRL unentgeltliche Dienstbarkeiten, Reallasten etc. im Rang vor allfälligen Geldlasten einzuräumen, sofern diese im Rahmen der Verwirklichung des Gesamtprojektes erforderlich oder der Banat Park Services SRL zumindest zweckmäßig erscheinen, und sofern derartige Belastungen die betroffenen Eigentümer bei der Nutzung ihrer Liegenschaften nicht mehr beeinträchtigen als dies bereits der Fall ist und derartige Belastungen zu keiner Entwertung der Liegenschaft führen. Die Eigentümer haben, unentgeltlich, dafür einzustehen, dass etwaige Hypothekargläubiger ihre Zustimmung zu einer vorrangigen Intabulierung dieser neuen Dienstbarkeiten, Reallasten, etc. erteilen. (Anlage 4 10 m von Grundstücksgrenze)</p>
<p>2.5. Proprietarii se obligă să execute construcția clădirilor și instalațiilor pe terenurile lor, protejând funcționarea obiectivelor deja existente în Parcul Industrial și să le structureze, folosească și întrețină astfel încât să se păstreze caracterul unitar și imaginea unitară a Parcului Industrial pentru a exista oricând o funcționalitate deplină a acestuia.</p>	<p>2.5. Die Eigentümer verpflichten sich, die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf ihren Grundstücken unter möglichster Schonung des Betriebs bereits bestehender Objekte des Industrieparks durchzuführen und so auszugestalten, zu betreiben und instand zu halten, dass der einheitliche Charakter und das einheitliche Erscheinungsbild des Industrieparks gewahrt wird und die volle Funktionsfähigkeit jederzeit gegeben ist.</p>
<p>2.6. În acest sens, proprietarii se obligă ca</p>	<p>2.6. In diesem Sinne verpflichten sich die</p>

imobilele construite pe terenurile lor să fie menținute în mod curent, într-o stare ordonată. Astfel, în special fațadele clădirilor trebuie întreținute minim odată la 10 ani, spațiile verzi trebuie curățite în mod regulat și ele trebuie îngrijite în plin sezon cel puțin lunar (tunsul ierbii, etc.), instalațiile publicitare (în special reclamele luminoase) trebuie păstrate în permanență în stare de funcționare deplină (sau demontate complet) și în incinte nu trebuie să se afle alte obiecte (ca gunoaie, deșeuri speciale, etc.), care nu respecta planul de management al deseurilor autorizatiile de mediu si functionare, persoanele neautorizate (cerșetori, etc.) și eventualele perturbații (în special funcționarea afacerii altor proprietari) prin, de exemplu, zgomote si emisii nu trebuie să dăuneze imaginii Parcului Industrial. Orice lucrari vor fi facute cu respectarea obligatiilor decurgind din autorizatiile rezidentilor si a celor specifice site-ului Natura 2000 in care este localizat Parcul.

2.7. În cazul cedării drepturilor de folosință către terți, prin închiriere, gajare sau alt fel, proprietarii rămân integral și deplin legați de respectarea prezentul regulament, în special a tuturor obligațiilor din acesta și sunt responsabili de acțiunile terților. Proprietarii mai sunt obligați să transmită contractual terților acest regulament, inserând clauza ca încălcarea acestuia este considerată drept motiv expres de reziliere a contractului lor.

2.8. Proprietarii se obligă ca după finalizarea lucrărilor de construcții pe terenul lor, să-l îngrădească. Dacă gardul nu ajunge până la limita de proprietate, proprietarul este obligat să întrețină spațiul verde și în afara gardului.

2.9. Proprietarii sunt obligați să asigure întreținerea și să păstreze ordinea in

Eigentümer die auf ihren Grundstücken errichteten Gebäude und die Liegenschaften als solche laufend in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. So haben sie insbesondere die Gebäudefassaden zumindest alle 10 Jahre ordentlich instand zu setzen, die Grünflächen laufend zu reinigen und saisonal bedingt zumindest monatlich zu pflegen (Gras mähen etc.) und die Werbeanlagen (insbesondere Leuchtreklame) immer in voll funktionsfähigem Betriebszustand zu erhalten (oder zur Gänze abzubauen) und die Liegenschaften sind frei von sonstigen Sachen, wie Müll, Sonderabfälle etc.) , die den Abfallbewirtschaftungsplan Umwelt- und Betriebsgenehmigungen nicht entsprechen; unbefugten Personen (Bettler etc.) zu halten, und jegliche Störungen (insbesondere der Geschäftsbetriebe anderer Eigentümer) sei es durch Lärm, Immissionen und Emissionen zu unterlassen, die dem Erscheinungsbild des Industriepark schaden können.

2.7. Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art, bleiben die Eigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Regelwerk voll und ganz gebunden und sind für die Handlungen dieser Dritten verantwortlich. Die Eigentümer sind ferner angehalten, den Dritten vertraglich an dieses Regelwerk zu binden und Verstöße dagegen als ausdrückliche Kündigungsgründe in die jeweilige Nutzungsvereinbarung aufzunehmen.

2.8. Die Eigentümer verpflichten sich, nach Fertigstellung der Bauarbeiten auf ihrem Grundstück dieses einzuzäunen. Sollte der Zaun nicht bis zur Grundstücksgrenze reichen ist der Eigentümer verpflichtet, die Grünflächen auch außerhalb des Zaunes zu erhalten.

2.9. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Grundstücke auch dann zu pflegen und in

<p>imobil, chiar și atunci când încă nu s-au executat construcții. Dacă proprietarii nu îndeplinesc solicitările administratorului, acesta după notificarea acestora, cu respectarea autorizațiilor existente, poate efectua lucrările necesare pe seama lor și să le factureze apoi acestora.</p>	<p>einem ordentlichen Zustand zu halten, wenn sie noch keine Baumaßnahmen getätigt haben. Sollten die Eigentümer der Aufforderung durch den Verwalter nicht nachkommen, kann dieser, unter Einhaltung der Genehmigungen Ersatzleistungen vornehmen und diese dann an die Eigentümer weiterverrechnen.</p>
<p>2.10. Proprietarii trebuie să depună diligențe ca pe terenurile lor nu se află animale de companie libere, în special câini și pisici. Acestea trebuie predate unor adăposturi autorizate de animale. Angajaților le este interzis să-i hrănească. O excepție o constituie câinii de pază, care sunt păstrați în adăposturi special îngrădite sau care merg pe teren, cu personalul de pază adecvat, în lesă.</p>	<p>2.10. Die Eigentümer haben die notwendige Sorgfalt zu geben, dass sich auf ihren Grundstücken keine freilaufenden Tiere befinden, insbesondere Hunde und Katzen. Diese sind unverzüglich an geeignete Tierheime zu übergeben. Den Mitarbeitern muss untersagt sein, diese zu füttern. Eine Ausnahme bilden ausgebildete Wachhunde, die in extra dafür eingezäunten Zwingern gehalten werden oder die mit dem dafür vorgesehenen Wachpersonal an der Leine, auf Streife gehen.</p>
<p>2.11. Proprietarii se obligă să respecte, în condițiile legii, textul regulamentului inclusiv modificările sale ulterioare și să dea toate declarațiile și să ia toate măsurile necesare în acest sens.</p>	<p>2.11. Die Eigentümer verpflichten sich das Regelwerk samt seinen Änderungen und Anpassungen im Rahmen des Gesetzes zu akzeptieren und alle im Zusammenhang damit erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen zu setzen.</p>
<p>3. Infrastructura comună, instalațiile parcului</p>	<p>3. Gemeinsame Infrastruktur, Gemeinschaftsanlagen</p>
<p>3.1. Parcul Industrial, format individual din terenuri, drumuri, spații verzi, alimentarea cu apă de stingere, iluminat, etc., constituie o unitate, chiar dacă se află repartizat pe diferite imobile, care se află în proprietatea diferiților proprietari. Infrastructura comună și instalațiile parcului sunt prevăzute pentru uzul comun și stau la dispoziția comună a tuturor Rezidenților.</p>	<p>3.1. Der Industriepark, bestehend aus den einzelnen Objekten, Grundstücken, Verkehrswegen, Grünanlagen, der Löschwasserversorgung, Beleuchtung, etc., stellt eine Einheit dar, auch wenn er auf verschiedene Liegenschaften, die im Eigentum verschiedener Eigentümer stehen, verteilt ist. Die gemeinsame Infrastruktur und die Gemeinschaftsanlagen sind zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Ansässigen vorgesehen.</p>
<p>3.2. Un interes esențial privind conservarea întregului Parc Industrial revine astfel tuturor proprietarilor și Banat Park</p>	<p>3.2. An der ordnungsgemäßen Erhaltung des gesamten Industrieparks kommt sohin sämtlichen Eigentümern und der Banat</p>

<p>Services SRL ca titular al licenței de parc si administrator. Proprietarii sunt, prin urmare, răspunzători atât pentru conservarea, la un anumit standard minim, a propriilor construcții, cât și de conservarea funcționalității instalațiilor parcului, care sunt administrate și menținute în funcțiune de administratorul desemnat Banat Park Services SRL .</p>	<p>Park Services als Parktitelinhaber und Verwalter ein wesentliches Interesse zu. Eigentümer, sind daher sowohl zur Erhaltung der von ihnen errichteten Objekte in einem gewissen Mindeststandard als auch zur Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen verpflichtet, wobei den Betrieb der Gemeinschaftsanlagen im auftragsgemäß der Verwalter, die Banat Park Services, sind.</p>
<p>3.3. Prin instalațiile parcului se înțeleg terenurile și/ sau obiectivele/ părțile de imobile, infrastructura/dotările care nu sunt destinate uzului exclusiv al unor Rezidenți ai parcului</p>	<p>3.3. Unter Gemeinschaftsanlagen werden alle Grundstücke und /oder Objekte/Liegenschaftsteile/Anlagen/Einrichtungen verstanden, die nicht zur ausschließlichen Nutzung durch Ansässige bestimmt sind.</p>
<p>Acestea sunt (în prezent) în special:</p>	<p>Diese sind (derzeit) insbesondere:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Străzile și spațiile verzi și iluminatul stradal • Rețelele (tubulatura goală) • Transformatorul de curent • Rezervorul de apă de ploaie, inclusiv separatorul de ulei • intersecția spre drumul județean • hidranții • rezervorul de apă de stingere și pompele • apa potabilă și fântânile de apă de stingere incendiu, inclusiv. Pompele 	<ul style="list-style-type: none"> • Straßen mit Grünanlagen und Beleuchtung • Leitungsnetze (Leerverrohrung) • Stromtransformator • Regenwassertank inkl. Ölabscheider • Kreuzung zur Kreisstraße • Hydranten • Löschwassertank und Pumpen • Trinkwasser und Löschwasserbrunnen inkl.Pumpen
<p>4. Administrația</p>	<p>4. Verwaltung</p>
<p>4.1. Există un acord al Proprietarilor și Fondatorilor parcului industrial, că Parcul Industrial constituie o unitate și prin urmare administrarea întregului Parc Industrial și funcționarea dotarilor/instalațiilor parcului, cum sunt locurile de parcare, spațiile verzi și grădinile, rezervoarele de apă de stingere, standurile de informare, supravegherea și serviciul de ordine, înlăturarea zăpezii, îndepărtarea gunoiului și deșeurilor etc. trebuie efectuate unitar, prin administratorul Parcului.</p>	<p>4.1. Es besteht Einvernehmen der Gründer des Industrieparks sowie aller Eigentümer darüber, dass der Industriepark eine Einheit darstellt und daher die Verwaltung des gesamten Industrieparks und des Betriebes der Gemeinschaftsanlagen, wie der Parkplätze, Grün- und Gartenanlagen, Löschwassertanks, Informationsstände, Überwachung und Ordnerdienst, Schneeräumung, Müllabfuhr und Abfallbeseitigung usw. Einheitlich durch den Parkverwalter zu erfolgen hat.</p>

<p>4.2. Banat Park Services SRL este administratorul legal al parcului având sarcinile de administrare a Parcului Industrial cu privire la toate obiectivele parcului prezente și viitoare, toate echipamentele tehnice și terenurile, precum și instalațiile parcului aflate pe acestea. Aceasta include întreaga administrare economică, administrativă și tehnică a Parcului Industrial.</p> <p>4.3. Administratorul trebuie să asigure administrația Parcului Industrial în condițiile prezentului regulament și a dispozițiilor legale, ținând seama de posibilităților tehnice actuale, conform principiilor comerciale, înțelegerilor contractuale și cu respectarea indicațiilor asociațiilor Banat Park Services SRL .</p> <p>4.4. Proprietarii se obliga să dea administratorului împuternicirile necesare pentru ca acesta să poată acționa în relația cu autoritățile, Administrația Financiară și terți (exceptând acțiuni în instanță).</p> <p>4.5. Administratorul are dreptul oricând, pentru verificarea stării infrastructurii/ instalațiilor comune, în scopul constatării pagubelor, necesității lucrărilor de reparații și întreținere, etc. să pătrundă în imobilele proprietarilor/rezidentilor, notificând prealabil acest fapt. În caz de forta majora nu este necesară vreo notificare prealabilă.</p> <p>4.6. Proprietarii declară că nu vor avea pretenții economice ca urmare a defecțiunilor sau închiderilor temporare, conform convențiilor existente, ale instalațiilor parcului, cu excepția cazului în care se constată culpa administratorului și unul din proprietari a suferit astfel consecințe considerabile asupra producției sale.</p>	<p>4.2. Banat Park Services SRL ist der gesetzlich zuständige Verwalter und hat die Aufgaben der Verwaltung des Industrieparks für alle gegenwärtigen und künftig gemeinschaftlich genutzten Objekte, technischen Einrichtungen und Grundstücke sowie den darauf befindlichen Gemeinschaftsanlagen wahrzunehmen. Dies umfasst die gesamte wirtschaftliche, administrative und technische Verwaltung des Industrieparks.</p> <p>4.3. Der Verwalter hat die Verwaltung des Industrieparks nach den hier geschlossenen Bestimmungen und nach gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, nach dem jeweiligen Stand der technischen Möglichkeiten, nach kaufmännischen Grundsätzen, gemäß vertraglichen Vereinbarungen und nach den Weisungen der Gesellschafter der Banat Park Services durchzuführen.</p> <p>4.4. Die Eigentümer haben dem Verwalter für dessen Handlungsfähigkeit gegenüber Behörden, Finanzamt und Dritten (nicht jedoch gegenüber dem Gericht) mit entsprechenden Vollmachten auszustatten.</p> <p>4.5. Dem Verwalter steht zur Prüfung des Zustandes der Gemeinschaftsanlagen zwecks Feststellung allfälliger Schäden, Reparatur- und Wartungsarbeiten etc. das Recht zu, im erforderlichen Ausmaß, die Grundstücke (oder die Gebäude) der Eigentümer bzw. Ansässigen zu jeder Zeit, nach vorheriger Anmeldung zu betreten. Im Falle von höherer Gewalt kann der Verwalter die Grundstücke oder Gebäude ohne vorherige Anmeldung betreten.</p> <p>4.6. Die Ansässigen erklären, aus zeitweiligen Störungen oder Vertragmassige Absperrungen der Gemeinschaftsanlagen keine Rechtsfolgen abzuleiten, es sei denn, es liegt ein schuldhaftes Verhalten des Verwalters vor und ein Ansässiger erleidet dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung seines Geschäftsbetriebes.</p>
---	--

<p>4.7. Proprietarii declară că ei cunosc starea și dotarea/capacitatea instalațiilor parcului și administratorul nu își asuma nici o răspundere cu privire la utilizarea instalațiilor parcului de către proprietari într-un anumit scop determinat.</p> <p>4.8. Proprietarii declară că ei nu vor refuza să dea acordul pentru realizarea modificărilor necesare la instalațiile parcului, modificări autorizate sau prevăzute prin lege.</p> <p>4.9. Pentru îndeplinirea sarcinilor sale, administratorul poate solicita și serviciile terților.</p> <p>4.10. Un an economic începe la 01.01. dintr-un an și se termină la 31.12. a aceluiași an.</p> <p>4.11. Administratorul va estima cheltuielile asociate Parcului Industrial (costuri curente și mentenanță) pentru anul calendaristic următor, elaborând bugetul anual pe care îl va prezenta Consiliului Consultativ, și va solicita pro rata, lunar, în avans, plata lor Rezidenților.</p> <p>4.12. Deciziile și investițiile care depășesc suma de (echivalentul în RON) EUR 50.000,-- (în cuvinte cincizecimi) plus TVA și care nu sunt incluse în bugetul anual corespunzător, se pot efectua de către administrator doar după ce Consiliului Consultativ își da votul, cu majoritatea simplă.</p> <p>4.13. Administratorul va repartiza proprietarilor/rezidenților costurile care apar în cadrul activității sale în Parcul Industrial, conform clauzelor contractuale.</p>	<p>4.7. Die Ansässigen erklären, dass ihnen der Zustand und die Beschaffenheit der Gemeinschaftsanlagen bekannt ist. Der Verwalter übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Eignung der Gemeinschaftsanlagen für eine bestimmte Verwendung.</p> <p>4.8. Die Ansässigen erklären, dass sie für behördlich beauftragte oder zur gesetzlichen Erfüllung notwendige Änderungen an den Gemeinschaftsanlagen ihre Zustimmung nicht verweigern.</p> <p>4.9. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben (z.B. technische Verwaltung) kann der Verwalter, die Banat Park Services, auch Dienste Dritter in Anspruch nehmen.</p> <p>4.10. Ein Wirtschaftsjahr beginnt mit dem 01.01. eines Jahres und endet mit dem 31.12. desselben Jahres.</p> <p>4.11. Der Verwalter wird die mit dem Industriepark verbundenen Aufwendungen (laufende Kosten und Instandhaltung) pro Kalenderjahr im Vorhinein schätzen und ein Jahresbudget erstellen, dem Verwaltungsbeirat vorlegen und jeweils zum Beginn eines Wirtschaftsjahres monatlich aliquot vorschreiben.</p> <p>4.12. Entscheidungen und Investitionen, die den Betrag von (im Gegenwert RON) EUR 5.000 (in Worten: euro fünfzigtausend) zuzüglich Ust. überschreiten und in dem jeweiligen Jahresbudget nicht enthalten sind, darf der Verwalter nur nach Zustimmung des Verwaltungsbeirates (Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit) durchführen.</p> <p>4.13. Der Verwalter wird im Zuge seiner Tätigkeit die für den Industriepark anfallenden Betriebskosten nach den vertraglichen Bestimmungen auf die Eigentümer (und/ oder Ansässigen) anteilig aufteilen.</p>
---	---

<p>4.14. Administratorul este răspunzător de folosirea corectă și economică a banilor de care răspunde. După expirarea fiecărui an economic, într-o adunare a consiliului consultativ care va avea loc în cursul anului următor, administratorul trebuie să prezinte proprietarilor (și/sau rezidenților), o structurare detaliată a costurilor din anul economic care s-a scurs. Contractele și Facturile care stau la baza prezentării vor fi puse la dispoziția proprietarilor (și/sau rezidenților) spre verificare. (Open Books).</p>	<p>4.14. Der Verwalter trägt die Verantwortung für die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der ihm überantworteten Gelder. Nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres hat der Verwalter im Laufe des Folgejahres den Eigentümern (und/oder Ansässigen), in einer Beiratssitzung eine detaillierte Aufstellung über die Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahres vorzulegen. Alle der Jahresabrechnung zu Grunde liegenden Verträge und Rechnungen werden den Eigentümern (und/ oder Ansässigen) zur Einsicht zur Verfügung gestellt. (Open Books).</p>
<p>4.15. Pentru sarcinile și prestațiile reglementate în prezenta, administratorul este îndreptățit să factureze proprietarilor un onorariu de administrare în valoare de EUR 0,01/m²/per Luna. (în cuvinte: un cent). Onorariul de administrare va fi indexat conform art. 13. Ca bază de calcul servește suprafața totală utilă stabilită la momentul acordării titlului de Parc Industrial, de 735.776 m². Onorariul de administrare se va achita în sume parțiale lunare, în avans, în contul de administrare, de către proprietari (și/sau rezidenți). Pentru alte prestații care nu sunt cuprinse de prezentul act, administratorului îi revine un onorariu separat și adecvat, direct negociat și stabilit între parti.</p>	<p>4.15. Für die hier geregelten Aufgaben und Leistungen ist der Verwalter berechtigt, von den Eigentümern (und /oder Ansässigen) ein Verwaltungshonorar in Höhe von (im Gegenwert RON) EUR 0,01/m²/p.m. (in Worten: ein Cent) zu verrechnen. Das Verwaltungshonorar ist wertgesichert gemäß Artikel 13. Als Basis für die Berechnung dient die mit Zeitpunkt der Industrieparktitelverleihung festgestellte Gesamtnutzfläche von 735.776 m². Das Verwaltungshonorar ist in gleichen monatlichen Teilbeträgen im Vorhinein auf das Verwaltungskonto durch die Eigentümer (und /oder Ansässigen) zu zahlen. Für weitere Leistungen, die die hier aufgeführten Aufgaben nicht umfassen, gebührt dem Verwalter ein gesondertes und angemessenes zwischen die Parteien verhandeltes Honorar.</p>
<p>4.16. Sarcinile administratorului sunt în special din Organizarea, dispoziția și controlul activităților:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cu privire la spațiile comune • drumuri de acces (curățirea străzilor, îndepărtarea zăpezii) • gospodărirea spațiului de parcare (incluzând regulamentul de parcare) • Lucrări de reparații, service și mentenanță la toate instalațiile tehnice 	<p>4.16. Die Aufgaben des Verwalters bestehen insbesondere in der Organisation, der Veranlassung und der Kontrolle</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gemeinschaftsanlagen • der Verkehrswege (u.a. Straßenreinigung, Schneeräumung) • der Parkraumbewirtschaftung (samt Parkordnung) • Reparatur-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten aller technischer Anlagen

<ul style="list-style-type: none"> • Înlăturarea pagubelor la instalațiile parcului • îngrijirea spațiului verde • contabilitatea corectă, facturarea pausală a costurilor transmisă proprietarilor/rezidenților lunar • Măsurile de reducere a consumului de energie, precum și măsurile de mentenanță a instalațiilor parcului • Elaborarea de Propuneri de masuri de îmbunătățire a infrastructurii parcului și de asigurare a siguranței acestuia • Perceperea fondurilor pentru mentenanță și formarea unor provizioane adecvate • Verificarea respectării documentelor autorităților • Administrarea garanțiilor • Administrarea somațiilor • Angajarea de personal • Conducerea conturilor administrative • Încheierea asigurărilor adecvate 	<ul style="list-style-type: none"> • Behebung von Schäden an den Gemeinschaftsanlagen • Grünpflege der allgemeinen Anlagen • ordentlichen Buchführung, pauschaler Betriebskostenvor-schreibung an die Eigentümer (und/oder Ansässigen) mit monat-lichem Inkasso • Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs sowie Instandhaltungs- und Instand-setzungsmaßnahmen der Gemeinschaftsanlagen • Erstellung von Vorschlägen und Maßnahmen zur Infrastruktur-verbesserung und zur Sicherung des Industrieparkstandortes • Einhebung der Instand-haltungsrücklage und Bildung einer angemessenen Rücklage • Kontrolle bezüglich Einhaltung behördlicher Auflagen • Verwaltung der Sicherheiten und Garantien • Mahnwesen • Personaleinstellung • Führung von Verwaltungskonten • Abschluss von angemessenen Versicherungen
<p>5. Cheltuieli curente (costurile de operare ale instalațiilor parcului)</p>	<p>5. Laufende Aufwendungen (Betriebskosten der Gemeinschaftsanlagen)</p>
<p>5.1. Costurile de operare ale instalațiilor parcului sunt suportate de proprietari (și/sau rezidenți), conform procentului stabilit la punctul 12.10.</p>	<p>5.1. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagen werden von den Eigentümern (und/oder Ansässigen) gemäß ihrem in Punkt 12.10. festgelegten Anteil getragen.</p>
<p>5.2. În decont intră în special următoarele costuri și cheltuieli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • toate cheltuielile necesare operării instalațiilor parcului, cum ar fi în special taxele de curățire a străzilor și a locurilor de parcare; costurile de pază și supraveghere pe timp de zi și noapte, 	<p>5.2. Zur Verrechnung gelangen insbesondere folgende Kosten und Aufwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle zum Betrieb der Gemeinschaftsanlagen notwendigen Ausgaben, wie insbesondere Straßen-und Parkplatzreinigungsggebühr, Beaufsichtigungs- und

<p>costurile cu iluminatul și energia electrică,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Costurile de irigare și îndepărtare a apei, de înlăturare a deșeurilor, • Asigurările conform articolului 10 • costurile de îngrijire și întreținere a spațiilor verzi și instalațiilor din acestea • Costurile de înlăturare a zăpezii și de curățire a străzilor și trotuarelor • Cheltuielile din convențiile referitoare la accesul la Parcul Industrial încheiate cu autoritățile • Costurile asociate plăcuțelor viitoare montate pe autostradă • onorariul de administrare • Costurile de întreținere a rezervorului de apă de stingere, inclusiv a pompelor și racordurilor • Costurile cu forajele și instalațiile de preparare a apei • Costurile cheltuielilor de înlăturare a pagubelor produse de instalațiile parcului (de ex. în cazul revărsării rezervorului cu apă de stingere a incendiilor) • precum și toate costurile care sunt asociate obiectivelor folosite în comun sau instalațiilor parcului. 	<p>Bewachungskosten bei Tag und Nacht, Kosten für Licht- und Kraftstrom,</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Ent- und Bewässerung, der Abfallbeseitigung, • Versicherungen gemäß Artikel 10 • der gärtnerischen Betreuung der Grün- und Gartenanlage • der Schneeräumung und der Straßen- und Gehsteigreinigung • Aufwendungen aus Übereinkommen bezüglich Zufahrten zum Industriepark mit Behörden • Kosten im Zusammenhang mit dem zukünftigen Autobahnzubringer • das Verwaltungshonorar • Kosten für die Betreuung des Löschwassertanks inkl. Pumpen und Anschlüssen • Kosten für Brunnen- sowie der Wasseraufbereitungsanlagen • Kosten aus Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden, die durch Gemeinschaftsanlagen herbeigeführt werden (z.B. bei Auslaufen eines Löschwassertanks) • sowie allen Kosten, die im Zusammenhang mit gemeinschaftlich genutzten Objekten oder Gemeinschaftsanlagen auftreten.
<p>6. Decontarea cheltuielilor curente (costuri de operare) ale instalațiilor parcului</p>	<p>6. Abrechnung der laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) für die Gemeinschaftsanlagen</p>
<p>6.1. Administratorul este îndreptățit, pentru cheltuielile curente (costuri de operare) ale instalațiilor parcului să perceapă lunar, în avans, contravaloarea în RON a sumei de 0,05Euro/p.luna/m² teren. Facturarea se face în avans pe data de întâi a fiecărei luni, cu scadența în 14 zile. Administratorul este obligat să transmită fiecărui proprietar și/sau rezident, deconturi anuale privind cheltuielile curente (costurile de operare), cel târziu până pe data de 31.12 a anului următor. Decontul anual este considerat ca fiind aprobat irevocabil de fiecare dintre părțile contractante, dacă ele nu depun la</p>	<p>6.1. Der Verwalter ist berechtigt, für laufende Aufwendungen (Betriebskosten) der Gemeinschaftsanlagen monatlich im Vorhinein Akonto - Beträge in Höhe von (im Gegenwert RON) EUR 0,05/m²/p.m. (in Worten: 5 Cent) einzuheben. Die Vorschriften sind jeweils am Ersten eines Monats mit vierzehntägigem Respiro im Voraus zur Zahlung fällig. Der Verwalter ist verpflichtet, über die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 31.12. des Folgejahres Jahresabrechnungen jedem Eigentümer (und/oder Ansässigen) zu übersenden. Die</p>

<p>administrator o contestație scrisă, motivată, împotriva lui, în termen de trei luni de la expedierea și comunicarea decontului. Dovezile care stau la baza decontului pot fi consultate oricând la administrator și pot fi solicitate în copie contra cost (open Books).</p> <p>6.2. Eventuale sume de plata rezultate pe baza decontului se vor plăti de Proprietari și/sau rezidenți în termen de 14 zile de la comunicare; iar un eventual excedent rezultat din decont va fi returnat Proprietarilor și/sau rezidenților în același termen de la comunicarea decontului anual.</p> <p>6.3. Un proprietar (și/sau rezident) suportă costurile de exploatare proporțional cu cota sa parte (a se vedea articolul 12.10)</p>	<p>Jahresabrechnung gilt seitens der Eigentümer (und /oder Ansässigen) unwiderruflich als genehmigt, wenn dagegen nicht binnen drei Monaten nach Übersendung und Verständigung von der Abrechnung beim Verwalter ein schriftlich begründeter Einspruch erhoben wird. Die Belege, die der Abrechnung zu Grunde liegen können jederzeit beim Verwalter eingesehen werden oder gegen eine Aufwandsentschädigung angefordert werden. (open Books).</p> <p>6.2. Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge sind von den Eigentümern (und/oder Ansässigen) binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zu bezahlen. Die Differenzsumme ist an die Eigentümer (und/ oder Ansässigen) im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung zu retournieren.</p> <p>6.3. Ein Eigentümer (und/oder Ansässiger) hat die anteiligen Betriebskosten zu tragen, siehe Artikel 12.10)</p>
<p>7. Conservarea instalațiilor parcului</p> <p>7.1. Costurile și cheltuielile de conservare (inclusiv de refacere) a instalațiilor parcului în starea conformă se vor suporta de către proprietari conform cotelor părți stabilite în articolul 12.10.</p> <p>7.2. Costurile și provizioanele se acoperă în primul rând din provizioanele de mentenanță (pct. 8). Costurile și cheltuielile suplimentare se vor achita administratorului în termen de 14 zile de la comunicare .</p> <p>7.3. Administratorul este îndreptățit ca pentru lucrările de păstrare, care nu-și găsesc acoperire în provizioanele de mentenanță, să perceapă avansuri adecvate, care trebuie decontate nemijlocit după</p>	<p>7. Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen</p> <p>7.1. Die Kosten und Aufwendungen für die Erhaltung (einschließlich Wiederherstellung) der Gemeinschaftsanlagen in vertragskonformem Zustand sind von den Eigentümern in dem in Artikel 12.10. festgelegten Verhältnis zu tragen.</p> <p>7.2. Die Kosten und Aufwendungen sind primär aus der Instandhaltungsrücklage (Artikel 8) zu tragen. Darüber hinaus gehende Kosten und Aufwendungen sind dem Verwalter, binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zu bezahlen.</p> <p>7.3. Der Verwalter ist berechtigt, für Erhaltungsarbeiten, die offensichtlich nicht in der Instandhaltungsrücklage Deckung finden, angemessene Vorschüsse einzuheben, die nach Durchführung und</p>

<p>efectuarea și decontarea lucrărilor de păstrare corespunzătoare, efectuate de profesioniști.</p>	<p>Abrechnung der betreffenden Erhaltungsarbeiten mit den Fachfirmen umgehend zu verrechnen sind.</p>
<p>8. Fondul de rulment pentru mentenanță</p> <p>8.1. Fiecare proprietar este obligat să atribuie lunar cu contravaloarea în lei a unei sume egale cu € 0,01 /m²/luna suprafață imobil (un eurocent) (conform articolului 12.10.) la fondul de rulment/provizioanele de mentenanță a instalațiilor parcului. Contribuțiile se indexează conform art. 13. Deîndată ce fondul de rulment/ provizioanele de mentenanță ale Proprietarilor/rezidenților întregului Parc ating valoarea de € 500.000/Parc,--(indexabili conform art. 13), respectiv atâta timp cât din aceasta suma nu se fac plăți, este obligația de a plăti se suspenda.</p> <p>8.2. Sumele pentru fondul de rulment/Provizioanele de mentenanță devin scadente pentru prima dată, începând cu ianuarie 2023, dar numai dacă/după ce Administratorul notifica necesitatea constituirii lor.</p>	<p>8. Instandhaltungsrücklage</p> <p>8.1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, monatlich einen Beitrag in Höhe von (im Gegenwert RON) EUR 0,01 /m² (in Worten: 1 Cent) Grundfläche (gemäß Artikel 12.10.) einer Rücklage für die Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen zuzuführen. Der Beitrag ist wertgesichert gemäß Artikel 13. Sobald und solange die Instandhaltungsrücklage der gesamten Eigentümergemeinschaft mit (im Gegenwert RON) EUR 500.000 /Park (wertgesichert gemäß Artikel 13) dotiert ist, ruht die Verpflichtung zur Bezahlung weiterer Beiträge.</p> <p>8.2. Die Instandhaltungsrücklage ist frühestens ab dem Jänner 2023 fällig, aber nur, nachdem der Verwalter es schriftlich mitgeteilt und für notwendig erachtet hat.</p>
<p>9. Garanții</p> <p>9.1. Pentru asigurarea cheltuielilor curente și a lucrărilor de mentenanță ale instalațiilor parcului, precum și ale lucrărilor acoperitoare în cazul neîndeplinirii obligațiilor menționate la articolele de la 2.4. la 2.11., cu privire la terenurile proprietarilor, proprietarii sunt obligați să pună la dispoziția administratorului, la alegere, o garanție bancară, o cauțiune în numerar sau o ipotecă a unei cauțiuni egală cu 2 contribuții anuale. Valoarea garanției se stabilește la 0,72 €/m² suprafață teren pe an (valoare indexabilă conform art. 13) Membrii fondatori și dezvoltatori ai Parcului, sunt scutiți de constituirea acestei garanții.</p> <p>9.2. In cazul în care optează pentru Garanția</p>	<p>9. Garantien</p> <p>9.1. Zur Sicherstellung der laufenden Aufwendungen und Instandhaltungsarbeiten der Gemeinschaftsanlagen sowie der Ersatzleistungen bei Nichterfüllung der in den Artikel 2.4. bis 2.11. aufgeführten Pflichten sind die Eigentümer verpflichtet, dem Verwalter, wahlweise eine Bankgarantie, eine Barkaution oder eine Kautionshypothek in der Höhe von 2 Jahresbeträgen zur Verfügung zu stellen. Die Höhe der Sicherstellung wird mit (im Gegenwert RON) EUR 0,72 /m² Grundfläche /p.a. (wertgesichert gemäß Artikel 13) festgelegt. Die Grunder und Gestalter des Industrieparks sind von dieser Sicherstellung befreit.</p> <p>9.2. Jeder Eigentümer, falls er eine</p>

bancara, Fiecare proprietar este îndreptătit să predea o garanție bancară abstractă, care poate fi încasată la prima solicitare, de la o bancă de prim rang, cu o durată de derulare minimă de 3 ani. Dacă garanția bancară nu se prelungește cel târziu cu două luni înainte de expirarea ei sau dacă nu se înlocuiește cu o garanție bancară identică, administratorul este îndreptătit să rețină garanția bancară.

9.3. Această garanție se poate constitui și prin înregistrarea unei ipotece de prim rang, obligatorie, asupra terenului.

10. Asigurarea

10.1. Fiecare proprietar este obligat să asigure suficient și adecvat clădirea și restul construcțiilor aflate în proprietatea sa (la valoarea de nou a clădirii), în special cu privire la incendiu, daune ale clădiri provocate de furtuni, inundații și de răspundere față de terți, și să folosească în caz de pagubă, suma de asigurare integrală, pentru repararea în cel mai scurt timp, demolarea sau pentru reconstrucția neîntârziată și pentru restabilirea clădirii în scopul unei utilizări ulterioare potrivite. Fiecare rezident este obligat să încheie o asigurare de răspundere civilă față de terți corespunzătoare și contra pagubelor. Asigurările, precum și dovada plății primelor se vor prezenta administratorului, la cerere.

10.2. Administratorul este obligat ca pentru toate obiectivele aflate în proprietatea Parcului, să încheie o asigurare de răspundere civilă obligatorie, precum și o asigurare contra pagubelor proprii, de valoare suficientă și adecvată.

11. Servituți

Bankgarantie wählt, ist berechtigt, eine abstrakte, auf erste Anforderung abrufbare Bankgarantie einer erstklassigen Bank mit einer Laufzeit von zumindest 3 Jahren zu übergeben. Sollte die Bankgarantie nicht spätestens zwei Monate vor ihrem Ablauf verlängert oder durch eine gleichwertige Bankgarantie ersetzt werden, so ist der Verwalter berechtigt, die Bankgarantie zu ziehen.

9.3. Diese Sicherstellungsgarantie kann auch durch Eintragung einer zwingend erstrangigen Kautionshypothek auf das Grundstück erfolgen.

10. Versicherung

10.1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die in seinem Eigentum stehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ausreichend und angemessen zu versichern und zwar insbesondere hinsichtlich Feuer (zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes), Gebäude- und Haftpflicht, Leitungs- und Sturmschäden und im Schadensfall die Versicherungssumme zur Gänze in möglichst kurzer Zeit zur Instandsetzung, abbau oder zum unverzüglichen Wiederaufbau zu verwenden und somit für eine geeignete Nachnutzung wiederherzustellen.

Jeder Ansässige ist darüberhinaus verpflichtet, eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung und sowie Schadensversicherung abzuschließen. Die Versicherungen sowie der Nachweis der Prämienzahlung sind dem Verwalter auf Aufforderung vorzulegen.

10.2. Der Verwalter ist verpflichtet, für alle im Parkseigentum befindlichen Objekte eine Haftpflicht- sowie gegen eigene Schadensversicherung in ausreichender und angemessener Höhe abzuschließen.

11. Dienstbarkeiten

<p>11.1. Proprietarii dau în momentul dobândirii imobilului, în forma autentică, administratorului, respectiv Succesorilor săi cu titlu particular sau general în drepturi, precum și posibililor terți (de ex. ANIF, AQUATIM, GASVEST, comuna Sănanndrei), ca proprietari ai instalațiilor parcului ale Parcului Industrial, dreptul de a-și înscrie în Cartea Funciara, drepturile și servituțiile cu privire la toate conductele existente și viitoare, la echipamentele tehnice (supra- și subterane) și de a permite accesul pentru verificarea acestora, și a echipamentele secundare, mentenanța și repararea în scopul garantării funcționalității instalațiilor.</p> <p>11.2. Proprietarii, adaptat activității lor autorizate, se obligă să accepte funcționarea, mentenanța și înnoirea instalațiilor parcului menționate, alături de toate lucrările și măsurile necesare inclusiv transporturile asociate și să renunțe la orice acțiuni care conform specialistilor, ar putea provoca o deteriorare respectiv. o perturbare a funcționării acestor instalații.</p> <p>11.3. Proprietarii imobilelor din Parc se obliga să suporte pro rata la prețul pieței, orice pagubă dovedită produsă prin folosirea de către la titulari/persoanele îndreptățite a drepturilor de servitute, proprietarului fondului aservit, pe durata funcționării, mentenanței sau înlocuirii instalațiilor sau pieselor menționate, fără a ține cont de culpa. Eventuale acțiuni în regres rămân neafectate.</p> <p>12. Drepturile la vot ale proprietarilor în cadrul societății de administrare Banat</p>	<p>11.1. Die Eigentümer räumen, notariell, dem Verwalter bzw. ihren Einzel- bzw. Gesamtrechtsnachfolgern sowie möglichen Dritten (z.B. ANIF, AQUATIM, GASVEST, Gemeinde Sănanndrei) als Eigentümer von Gemeinschaftsanlagen des Industrieparks bereits beim Eigentumübertrag das Recht ein, hinsichtlich sämtlicher bestehender und künftiger Leitungen (unter- und oberirdischer) sowie technischer Einrichtungen, Servitutsrechte und Dienstbarkeiten grundbücherlich zu begründen und verpflichten sich, den Bestand samt Nebeneinrichtungen sowie Kontrollen, die Instandhaltung und die Benützung zum Zwecke der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Anlagen zu dulden.</p> <p>11.2. Die Eigentümer, gemäss deren Genehmigte tatigheit, verpflichten sich, den Betrieb, die Instandhaltung und Erneuerung der genannten Gemeinschaftsanlagen samt allen notwendigen Arbeiten und Maßnahmen und damit verbundenen Transporten zu dulden und alle tatigkeiten zu unterlassen, was , gemäss Fachleute, eine Beschädigung bzw. Störung des Betriebs dieser Anlagen zur Folge haben könnte.</p> <p>11.3. Die Eigentümer verpflichten sich, künftig jeden nachweisbaren Schaden, der durch die Nutzung der (Servituts-) berechtigten einem Eigentümer der belasteten Grundstücksflächen durch den Betrieb, die Instandhaltung oder die Erneuerung der genannten Anlagen oder Teilen derselben entstehen sollte, ohne Ansehen eines Verschuldens gemeinsam anteilig zu tragen und zum jeweiligen Tagespreis zu ersetzen. Etwaige Regressansprüche bleiben unberührt.</p> <p>12. Stimmrechte des Verwaltungsbeirates in der Banat Park Services SRL</p>
---	--

Park Services SRL	
<p>12.1. Proprietarii terenurilor menționate în anexa 1 formează împreună consiliul consultativ al Banat Park Services SRL.</p>	<p>12.1. Die Eigentümer, der in der Anlage 3 angeführten Grundstücke, bilden gemeinsam den Verwaltungsbeirat der Banat Park Services.</p>
<p>12.2. Consiliul consultativ ia hotărârile în cadrul ședințelor sale, care au loc minim 1x în anul economic, sau prin vot/acorduri scrise.</p>	<p>12.2. Der Verwaltungsbeirat fasst seine Beschlüsse in der Verwaltungsbeiratssitzung, die mindestens 1x im Wirtschaftsjahr stattzufinden hat, oder im Wege schriftlicher Abstimmungen.</p>
<p>12.3. Administratorul numit convoacă Ședințele consiliului consultativ, consemnează luarea deciziilor necesare sau înțelegerile/voturile scrise. Administratorul trebuie să informeze proprietarii în scris cu privire la ordinea de zi a adunării.</p>	<p>12.3. Die Verwaltungsbeiratssitzungen, die notwendigen Beschlussfassungen oder schriftlichen Abstimmungen sind von dem Verwalter herbeizuführen bzw. einzuberufen. Der Verwalter hat die Eigentümer über den Gegenstand der Beschlussfassung schriftlich zu verständigen.</p>
<p>12.4. În continuare, proprietarii pot solicita administratorului să convoace o ședință, dacă au sprijinul a 20% din drepturile la vot (conform art. 12.10.). Administratorul trebuie să țină într-o astfel de situație o ședință în termen de 40 zile.</p>	<p>12.4. Des Weiteren können die Eigentümer vom Verwalter verlangen, eine Beiratssitzung einzuberufen, wenn sie die Unterstützung von 20% der Anteile (gemäß Artikel 12.10.) haben. Der Verwalter muss daraufhin eine Sitzung innerhalb von 40 Tagen abhalten.</p>
<p>12.5. Convocarea unei adunări a consiliului consultativ se face prin invitație, cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire, trimisă la ultima adresă a proprietarului, pe care acesta a comunicat-o în scris administratorului și este considerată ca fiind primită. Între data expedierii invitației și data adunării trebuie să treacă o perioadă de timp de minim 14 zile. Ordinea de zi trebuie atașată invitației.</p>	<p>12.5. Die Einberufung einer Verwaltungsbeirats-sitzung erfolgt durch Einladung mittels eingeschriebenen Briefes an die letzte, dem Verwalter schriftlich bekanntgegebene Anschrift der Eigentümer. Zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Versammlungstag muss eine Frist von mindestens 14 Tagen liegen. Die Tagesordnung ist der Einladung beizufügen.</p>
<p>12.6. Pentru luarea hotărârii în consiliul consultativ se impune ca minim jumătate din procentele stabilite conform articolului 12.10 să fie prezente sau reprezentate. În cazul incapacității de a lua o hotărâre, se poate convoca o a doua ședință a consiliului de administrație, cu aceiași ordine de zi, prin menționarea</p>	<p>12.6. Für die Beschlussfassung im Verwaltungsbeirat ist erforderlich, dass mindestens die Hälfte der gemäß Artikel 12.10. ermittelten Anteile anwesend oder vertreten ist. Im Falle der Beschlussunfähigkeit kann unter Hinweis darauf, innerhalb von vier Wocheneine zweite Verwaltungsbeiratssitzung mit</p>

<p>acestui aspect în termen de patru săptămâni, la care se vor putea lua hotărâri fără a ține cont de procentul reprezentat. Între data de depunere a convocării la poștă și data adunării trebuie să treacă o perioadă minimă de două săptămâni.</p> <p>12.7. Prezidiul în consiliul consultativ este condus de proprietarul, respectiv reprezentantul acestuia, care are la momentul acela cel mai mare procent conform articolului 12.10.</p> <p>12.8. În cazul luării unei hotărâri în scris, hotărârea este luată doar după ce toate părțile contractante au avut posibilitatea să-și exprime punctul de vedere timp de minim 14 zile.</p> <p>12.9. Deciziile consiliului consultativ se iau cu majoritatea simplă a părților (articolul 12.10) proprietarilor prezenți la o ședință a consiliului consultativ, respectiv a proprietarilor participanți la un acord scris..</p> <p>12.10. Proprietarii participă la votul consiliului consultativ corespunzător procentului lor, calculat în funcție de suprafața la sol a terenului său. Procentul lor corespunde raportului dintre suprafața astfel rezultată și suprafața totală a tuturor imobilelor aflate în Parcul Industrial respectiv în acest moment 735.776m².</p> <p>12.11. Drepturile de vot care revin proprietarilor pot fi exercitate fie personal de administratorul lor sau pe baza unei procuri notariale scrise care nu e mai veche de un an și care e valabilă, dată unui reprezentant. O altă exercitare a drepturilor de implicare necesită acordul scris ulterior al celui care dă împuternicirea.</p>	<p>gleicher Tagesordnung einberufen werden, die ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist. Zwischen dem Tag der Aufgabe der Einberufung zur Post und dem Tag der Versammlung muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen.</p> <p>12.7. Den Vorsitz im Verwaltungsbeirat führt der Eigentümer bzw. dessen Vertreter, der zu diesem Zeitpunkt den größten Anteil gemäß Artikel 12.10. hat.</p> <p>12.8. Bei einer Beschlussfassung im schriftlichen Wege kommt ein Beschluss erst zustande, nachdem allen Eigentümern zumindest 14 Tage Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.</p> <p>12.9. Entscheidungen des Verwaltungsbeirates erfolgen mit einfacher Mehrheit der Anteile (Artikel 12.10), der bei einer Verwaltungsbeiratssitzung anwesenden Eigentümer bzw. der sich an einer schriftlichen Abstimmung beteiligenden Eigentümer.</p> <p>12.10. Die Eigentümer nehmen an der Willensbildung des Verwaltungsbeirates entsprechend ihrer wie folgt zu berechnenden Anteile teil: Für die Berechnung des Anteils eines Eigentümers ist die Grundfläche seiner Liegenschaft heranzuziehen. Sein Anteil entspricht dann dem Verhältnis, das sich aus der Grundfläche zur Gesamtfläche aller den Industriepark bildenden Liegenschaften, ergibt. Dies sind derzeit 735.776m²</p> <p>12.11. Die den Eigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse können entweder persönlich, durch deren Geschäftsführer, oder aufgrund einer notariellen schriftlichen Vollmacht, die nicht länger als ein Jahr zurückliegt und gültig ist, durch einen Vertreter ausgeübt werden. Eine davon abweichende Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse bedarf der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des Machtgebers.</p>
---	--

12.12. Fiecare proprietar poate ataca în instanță o hotărâre a consiliului consultativ, în termen de o lună de la luarea hotărârii conform prevederilor legii parcurilor industriale. Dacă însă, proprietarii nu au fost informații de intenția de a se lua o anumită hotărâre și de obiectul acesteia, termenul de o lună de atacare a hotărârii începe la momentul în care proprietarul a aflat de luarea hotărârii; dar nu mai târziu de 6 luni de la luarea hotărârii.

12.13. Hotararile consiliului consultativ au valoare de recomandare si nu sunt obligatorii pentru administratorul Parcului Industrial decat daca sunt preluate intr-o Hotarare a adunarii Generale a asociatilor Banat Park Services SRL.

13. Indexarea

13.1. Valorile prevăzute in regulament vor fi indexate in mod automat, anual, la data 31.12, cu un index multiplicator, fără a fi nevoie de alte formalități. Indexarea se poate face si pentru trecut, neexercitarea acestui drept nu reprezintă o renunțare la el. Indexul multiplicator va fi adăugat la fiecare suma prevăzută, iar noua suma rezultata va deveni noua Valoare aplicabila pe o perioada de un an pana la următoarea **Data de Indexare**. Administratorul va putea emite si o factura de regularizare. Indexul multiplicator nu se va aplica in cazul in care noua valoare indexata va fi mai mica decât Valoarea anului precedent.

13.2. Indexul multiplicator va reflecta procentul de creștere (daca acesta exista) pe durata ultimelor 12 luni a indexului Preturilor

12.12. Jeder Eigentümer kann einen Beschluss des Verwaltungsbeirats nur binnen einem Monat ab Zustandekommen desselben bei Gericht gemäß Industrieparkgesetz anfechten. Wenn jedoch eine ordnungsgemäße Verständigung der Eigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und ihrem Gegenstand unterblieben ist, so beginnt die einmonatige Anfechtungsfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem der Eigentümer von der Beschlussfassung Kenntnis erlangt hat; sie erlischt jedoch jedenfalls 6 Monate nach Beschlussfassung.

12.13. Die Beschlüsse des Verwaltungsbeirates sind empfehlungswerthaltig und nicht verpflichtend für den Verwalter des Industrieparks, es sei denn, sie werden von einer Generalversammlung der Banat Park Services SRL Gesellschaftern übernommen.

13. Indexierung

13.1. Die Indexierung der angeführten Beträge erfolgt automatisch jährlich, am 31.12. eines Wirtschaftsjahres mit einem multiplizierenden Index, ohne dass es dazu einer weiteren Formalität bedarf. Die Indexierung kann auch für die Vergangenheit ausgeführt werden, wobei die Nichtausübung dieses Rechts keinen Verzicht darauf darstellt. Der multiplizierende Index wird zum jeweiligen Betrag addiert und die neu daraus folgende Summe ist für den jeweiligen Betrag anwendbar, für die Zeitspanne von einem Jahr, bis zum nachfolgenden Indexierdatum. Der Verwalter kann auch eine Regulierungsrechnung ausstellen. Der multiplizierende Index wird nicht angewendet, im Fall, dass der neue indexierte Betrag kleiner sein wird als der Betrag des Vorjahres.

13.2. Der multiplizierende Index spiegelt den Zunahmeprozentsatz (wenn es einen

de Consum (HICP – Harmonised Index of Consumer Prices) ale celor 28 țări membre ale Uniunii Europene, publicat anual de către Eurostat la data sau la o data apropiată **Datei de Indexare** a anului trecut. Indexul este publicat pe: <http://europa.eu.int/comm/eurostat>. Dacă HICP va fi discontinuu sau revizuit sau o nouă referință este stabilită, atunci Administratorul va stabili un index multiplicator substituit care va fi utilizat ca noua metoda a acestei indexări.

13.3. „Indexul de Bază”: înseamnă Indexul anual determinat și publicat, pentru anul anterior anului în curs; „Indexarea”: înseamnă suma determinată în plus conform următoarei formule:

$$I = VB \times (I_i/I_o - 1)$$

Unde:

I: înseamnă Indexarea;
 VB: înseamnă Valoarea de Bază aplicabilă pentru Perioada de Plată precedentă -anul anterior;
 I_i: înseamnă Indexul aplicabil e a anului în curs;
 I_o: înseamnă Indexul de Bază,

14. Folosirea instalațiilor parcului sau a unor părți din ele de către terți.

14.1. Banat Park Services SRL are posibilitatea de a încheia contracte și cu terți pentru folosirea infrastructurii. Acestea pot include întreaga infrastructură sau doar părți din ea.

14.2. Pentru racordarea la instalațiile parcului, terții trebuie să plătească o remunerație unică dezvoltatorilor (Grimming Imobiliare, respectiv Bardeau Imobiliare).

14.3. Pentru serviciile administratorului aferente folosinței curente a instalațiilor

solchen gibt) für die letzten 12 Monate des Indexes der Verbrauchspreise (HICP – Harmonised Index of Consumer Prices) der 28 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union wieder, jährlich veröffentlicht durch Eurostat am Datum oder an einem annäherndem Datum zum Indexierdatum des Vorjahres. Der Index wird veröffentlicht auf: <http://europa.eu.int/comm/eurostat>. Falls der HICP nicht mehr veröffentlicht wird oder sich seine Berechnungsgrundlagen ändern, wird der Verwalter einen ersetzenden multiplizierenden Index festsetzen, der sodann als Grundlage für die Indexierung vereinbart gilt.

13.3. Grundindex: ist der Jahresindex, der für das Vorjahr bestimmt und veröffentlicht wurde. Indexierung meint den Mehrbetrag, der sich aus der Aufwertung gemäß folgender Formel ergibt:

$$I = VB \times (I_i/I_o - 1)$$

wobei:

I: bedeutet Indexierung;
 VB: bedeutet Grundbetrag anwendbar für die Zahlungszeitspanne des Vorjahres (der vorherigen Betrag);
 I_i: bedeutet der Index anwendbar für das laufende Jahr;
 I_o: bedeutet der Grundindex.

14. Benutzung der Gemeinschaftsanlagen oder Teilen davon durch Dritte.

14.1. Die Banat Park Services hat die Möglichkeit auch Verträge mit Dritten über die Nutzung der Infrastruktur abschließen. Diese können die gesamte oder Teile der Infrastruktur umfassen.

14.2. Für den Anschluss an diese Gemeinschaftsanlagen hat der Dritte ein einmaliges Entgelt an die Errichter (Grimming Imobiliare bzw. Bardeau Imobiliare) zu zahlen.

14.3. Für das Recht der laufenden Nutzung

<p>parcului, terții trebuie să achite administratorului o taxă egală cu onorariul administratorului stabilit prin prezentul Regulament. Pentru folosirea instalațiilor tehnice la care sunt racordati, terții trebuie să achite administratorului costurile procentuale necesare functionarii/intretinerii acestor instalații.</p> <p>14.4. Încasările administratorului din plățile terților reduc cheltuielile anuale ale costurilor totale ale proprietarilor terenurilor din Parcul Industrial, folosite ca bază a decontului costurilor de operare anuale.</p> <p>15. Capacitatea infrastructurii si utilizarea acesteia</p> <p>15.1. Infrastructura existenta</p> <p>Rezidenților le stau la dispoziție mediile descrise în articolul 3. Dacă rezidenții necesită resurse suplimentare, ei pot achiziționa drepturile direct de la alți rezidenți, dacă ei se află pe aceeași conductă și dacă nu sunt astfel afectați ceilalți rezidenți. Capacități suplimentare sau adiționale, se pot conveni doar cu acordul Banat Park Service.</p> <p>16. Includerea în raporturile contractuale existente</p> <p>16.1. Proprietarii si/sau rezidenții iau la cunoștință următoarele contracte încheiate de Banat Park Services SRL și fondatorii ei, asociate construcției, alimentării ulterioare, etc. a Parcului Industrial:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procesul verbal cu localitatea Sânandrei referitor la folosirea canalului din 2017 • Contractul cu județul Timiș privind racordul la străzi 	<p>der Gemeinschaftsanlagen hat der Dritte eine Gebühr in Höhe des durch diese Regelung festgelegte Verwaltungshonorars an den Verwalter zu zahlen. Für die Nutzung der einzelnen benutzten technischen Anlagen hat der Dritte die anteiligen Nutzung und Instandhaltungskosten dieser Anlagen an den Verwalter zu tragen.</p> <p>14.4. Die Einnahmen des Verwalters aus den Zahlungen Dritter reduzieren den jährlichen Gesamtkostenaufwand der Eigentümer der Grundstücke des Industrieparks, welcher als Basis für die jährliche Betriebskosten-abrechnung herangezogen wird.</p> <p>15. Verwendung von Infrastrukturkapazitäten</p> <p>15.1. Bestehende Kapazitäten</p> <p>Den Ansässigen stehen die Infrastrukturkapazitäten wie in Artikel 3 beschrieben zur Verfügung. Sollten die Ansässigen mehr Ressourcen benötigen, können sie die Rechte von anderen Ansässigen direkt erwerben, sofern sie an der gleichen Leitung liegen und die anderen Ansässigen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Zusätzliche oder darüber hinaus benötigte Infrastrukturkapazitäten können nur mit Zustimmung der Banat Park Services SRL vereinbart werden.</p> <p>16. Eintritt in bestehende Vertragsverhältnisse</p> <p>16.1. Die Eigentümer (und/ oder Ansässigen) nehmen folgende derzeit von der Banat Park Services SRL und deren Gründern im Zusammenhang mit der Errichtung und späteren Versorgung etc. des Industrieparks geschlossenen Verträge zur Kenntnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protokoll mit der Gemeinde Sanandrei bzgl. der Kanalnutzung • Vertrag mit dem Kreis Timis über den Straßenanschluss
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • contractul de livrare a curentului pentru străzi • contractul de proiectare privind racordul la giratoriul autostrăzii • contractul de paza • Apele Romane pentru prelevare ape <p>16.2. Proprietarii si/sau rezidenții se obligă respecte aceste contracte si orice alte contracte necesare functionarii parcului semnate de Banat Park Services și fondatorii acestuia și să preia drepturile și obligațiile curente ale Banat Park Services SRL</p> <p>16.3. Proprietarii mandatează și împuternicesc Banat Park Services SRL, să încheie toate contractele necesare sau utile pentru utilizarea, alimentarea și salubritatea imobilelor menționate în anexa 1, în numele și pentru toți proprietarii. Proprietarii vor preda în acest sens, Banat Park Service, o împuternicire autentica separată(anexa 5).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stromliefervertrag für die Straßenbeleuchtung • Planungsvertrag für den Anschluss an den Autobahnkreisverkehr • Bewachungsvertrag • Vertrag mit Apele Romane über Wasserentnahme <p>16.2. Die Eigentümer (und /oder Ansässigen) verpflichten sich, diese und alle andere für den Park notwendige Verträge die von der Banat Park Services SRL und deren Gründer unterschrieben sind einzuhalten und die Rechte und laufenden Verpflichtungen der Banat Park Services SRL daraus im Verhältnis zu übernehmen.</p> <p>16.3. Die Eigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Banat Park Services SRL, sämtliche für die Nutzung, Ver- und Entsorgung der in Anlage 3 angeführten Liegenschaften erforderliche oder zweckmäßige Verträge im Namen und auf Rechnung aller Eigentümer abzuschließen. Die Eigentümer haben hierfür der Banat Park Services SRL eine gesonderte notariell beglaubigt unterfertigte Vollmachtsurkunde (Anlage 5) zu übergeben.</p>
<p>17. Locuri de parcare pe suprafețele comune</p> <p>17.1. Locurile de parcare pe suprafețele comune sunt prevăzute în exclusivitate pentru oaspeți și vizitatori. Durata maximă de parcare gratuită a oaspeților și vizitatorilor este de 2 ore, ulterior percepu-se o taxa.</p> <p>17.2. Administratorul este îndreptățit să mandateze o firmă externă cu controlul locurilor de parcare, cu soluționarea plângerilor de perturbare a proprietății și notificărilor și cu remorcarea. Proprietarii trebuie să-și informeze în acest scop</p>	<p>17. Parkplätze auf den Allgemeinflächen</p> <p>17.1. Die Parkplätze auf den Allgemeinflächen sind ausschließlich für die Gäste und die Besucher des Industrieparks vorgesehen. Die maximale Freie Parkdauer von Besuchern und Gästen beträgt 2 Stunden, danach wird eine Parkgebühr verlangt.</p> <p>17.2. Der Verwalter ist berechtigt eine externe Firma mit der Kontrolle der Parkflächen, dem Veranlassen von Besitzstörungsklagen und Anzeigen, und Abschleppen zu beauftragen. Die Eigentümer haben ihre Angestellten und</p>

<p>angajații și furnizorii.</p>	<p>Lieferanten darüber zu informieren.</p>
<p>17.3. Proprietarii trebuie să asigure suficiente locuri de parcare și de circulație pe terenurile lor, în special pentru staționarea și parcare camioanelor, deoarece se interzice parcare sau staționarea pe suprafețele de trafic comune și la intrări și ieșiri.</p>	<p>17.3. Die Eigentümer haben für ausreichende Park- und Verkehrsflächen auf jenen Teilen ihrer Grundstücke zu sorgen, die zur ausschließlichen Nutzung eines Ansässigen bestimmt sind, insbesondere für LKW Stell- und Parkflächen, da ein Parken oder Halten auf den Allgemeinverkehrsflächen und Zu- und Einfahrten verboten ist.</p>
<p>18. Vânzarea unui imobil</p>	<p>18. Verkauf einer Liegenschaft</p>
<p>Fiecare proprietar este obligat să comunice intenția sa și condițiile de vânzare a unui teren din Parcul Industrial, celorlalți proprietari, respectiv, administratorului cu cel puțin 15 zile înainte de transfer.</p>	<p>Jeder Eigentümer ist verpflichtet, seine Verkaufsabsicht und Verkaufsbedingungen eines vom Industriepark betroffenen Grundstückes den anderen Eigentümern bzw. dem Verwalter zur Information wenigstens 15 tagen vor verkauf, mitzuteilen.</p>
<p>19. Raportări către autorități</p>	<p>19. Berichtswesen an Behörden</p>
<p>19.1. Proprietarii (și/sau rezidenții) se obligă să pună la dispoziție toate documentele necesare, în formă scrisă și electronică, prevăzute pentru diferitele raportări către autoritățile competente.</p>	<p>19.1. Die Eigentümer (und /oder Ansässigen) verpflichten sich alle notwendigen Dokumente in schriftlicher und elektronischer Form zur Verfügung zu stellen, die notwendig für diverse Berichte an die zuständigen Behörden sind.</p>
<p>19.2. Proprietarii (și/sau rezidenții) se obligă să completeze chestionarele sau formularele autorităților. Același lucru este valabil și în cazul rapoartelor care includ întregul concern al Proprietarului sau rezidentului precum și încadrarea ca IMM.</p>	<p>19.2. Die Eigentümer (und /oder Ansässigen) verpflichten sich auch, die Fragebögen oder Formvorlagen der Behörden auszufüllen. Dies gilt auch für Berichte, die den ganzen Konzern eines Eigentümers (und /oder Ansässigen) umfassen oder die Feststellung der KMU Eigenschaften betreffen.</p>
<p>20. Drepturile de marcă</p>	<p>20. Markenrechte</p>
<p>20.1. Marca Banat Business Park este proprietatea Bardeau Imobiliare SRL și această marcă se poate folosi în exclusivitate de aceasta.</p>	<p>20.1. Die Marke Banat Business Park ist im Eigentum der Bardeau Imobiliare SRL und diese Marke darf ausschließlich durch diese verwendet werden.</p>
<p>20.2. Bardeau Imobiliare SRL își rezervă</p>	<p>20.2. Die Bardeau Imobiliare SRL behält</p>

<p>însă dreptul de a folosi marca și pentru și în alte parcuri sau zone industriale.</p> <p>21. Sancțiuni</p> <p>21.1. Pentru neplata creanțelor, din a 15 a zi de scadență se datorează o penalizare de 0,1% din creanță pe zi întârziere. Penalitatea poate depăși creanța.</p> <p>21.2. În cazul nerespectării înțelegerilor din prezentul regulament, la cererea administratorului sau a oricărui alt proprietar/ Rezident, se poate emite notificare/avertisment către proprietarul/rezidentul vinovat. Proprietarul/Rezidentul răspunde și pentru angajații săi, precum și pentru furnizorii care intră și părăsesc Parcul.</p> <p>21.3. În cazul neînlăturării încălcărilor, după avertismentul de la 21.2, administratorul va sancționa rezidentul cu contravaloarea în lei a EUR1.000 (în cuvinte Euro una mie). Sancțiunea se va emite săptămânal până la înlăturarea încălcărilor.</p> <p>21.4. Dacă după 5 sancțiuni în decursul unui an nu apare nici o îmbunătățire (chiar din motive diferite), sancțiunea se va majora la 5.000 Euro (în cuvinte Euro cincimii) pe săptămână și după alte cinci penalizări la 10.000 Euro (în cuvinte: Euro zece mii) pentru fiecare încălcare</p> <p>21.5. In cazul in care Penalizările nu vor fi plătite in termen de 14 zile, Administratorul este îndreptățit sa-l acționeze in instanța pe rău-platnic. Pana la plata, aceste sancțiuni vor atrage aceleași penalități ca si neplata celorlalte facturi.</p>	<p>sich jedoch das Recht vor, die Marke auch für und in anderen Industrie- und Gewerbeparks zu verwenden.</p> <p>21. Sanktionen</p> <p>21.1. Für die Nichtzahlung von Forderungen wird ab dem 15. Tag der Fälligkeit eine Pönale von 0,1% von Forderungswert pro Tag verrechnet. Die Pönale kann die Forderung übersteigen</p> <p>21.2. Bei Nichteinhaltung von Vereinbarungen aus diesem Regelwerk kann auf Antrag des Verwalters oder jedes anderen Eigentümers Ansässige eine Verwarnung an den verursachenden Eigentümer (und /oder Ansässigen) ausgesprochen werden. Der Eigentümer (und /oder die Ansässigen) haftet (haften) auch für seine (ihre) Mitarbeiter sowie für alle Lieferanten, die von seinem (ihren) Grundstück zu- und abfahren.</p> <p>21.3. Bei Nichtbeseitigung der Übertretungen trotz Verwarnung von 21.2. den Verwalter wird der Ansässige eine Strafe in der Höhe von (im Gegenwert RON) EUR 1.000 (in Worten euro tausend) geben. Dieser Betrag ist für jede begonnene Woche der Fortbestehens der Übertretung zu bezahlen.</p> <p>21.4. Sollten nach 5 Strafen im Zeitraum desselben Jahres (auch mit verschiedene begrudungen) noch keine Besserung eintreten, wird die Strafe auf (im Gegenwert RON) EUR 5.000 (in Worten. Euro fünftausend) und nach weiteren fünf Mal auf (im Gegenwert RON) EUR 10.000 (in Worten: Euro zehntausend) erhöht.</p> <p>21.5. Die Nichtzahlung von Strafen innerhalb von 14 Tagen berechtigt den Verwalter, diese auf dem Gerichtsweg einzuklagen. Bis zur Bezahlung haben die Strafen die gleichen Pönalitäten wie die Nichtbezahlung von Rechnungen.</p> <p>22. Schriftform</p>
---	--

<p>22. Forma scrisă O modificare a acestui regulament necesită forma scrisă.</p> <p>23. Sediul instanței Toate litigiile rezultate din acest contract sau asociate încălcării, anulării sau rezilierii lui, cad în competența instanței competente material din Timișoara.</p> <p>24. Înregistrarea în Cartea Funciară Prezentul regulament se poate nota în Cartea Funciară fără acordul prealabil al proprietarilor individuali.</p> <p>25. Taxe și costuri Toate costurile și taxele asociate încheierii și executării prezentului regulament sunt suportate de proprietari corespunzător procentului lor conform articolului 12.10. Costurile cu o consultanță legală sau fiscală se vor suporta de partea care solicită această consultanță.</p> <p>26. Obligația de transfer 27.1. Proprietarii (și/sau rezidenții) precum și terții, cărora le va fi permisă utilizarea infrastructurii, sunt obligați să transfere drepturile și obligațiile din prezentul Regulament, eventualilor lor succesori legali. Succesorii legali adevărați astfel acestui Regulament și tuturor drepturilor și obligațiilor rezultate din el</p> <p>27.2. Cel care încalcă această obligație de transfer răspunde nemijlocit de toate obligațiile din acest Regulament.</p> <p>28. Dispoziții finale 28.1. Prezentul Regulament se completează cu celelalte dispoziții legale ale Legii nr. 186/2013, modificată, precum și cu celelalte norme de drept române în</p>	<p>Eine Abänderung dieses Regelwerks bedarf der Schriftform.</p> <p>23. Gerichtsstand Alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Regelwerk ergeben oder auf dessen Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, fallen unter die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Timișoara</p> <p>24. Eintragung ins Grundbuch Dieses Regelwerk kann ohne vorheriges Einverständnis der jeweiligen Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden</p> <p>25. Abgaben und Kosten Sämtliche mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Regelwerk verbundenen Kosten und Abgaben trägt die Banat Park Services. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen oder steuerlichen Beratung trägt jeweils die Seite, die diese Beratung in Anspruch genommen hat.</p> <p>27. Überbindungspflicht 27.1. Die Eigentümer (und /oder Ansässigen) sowie die Dritten, denen die Nutzung der Infrastruktur erlaubt wird, sind verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Regelwerk auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Die jeweiligen Rechtsnachfolger treten damit dieser Vereinbarung und allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten bei.</p> <p>27.2 Wer diese Überbindungspflicht verletzt, haftet unmittelbar selber für sämtliche Pflichten aus dieser Regelwerk weiter.</p> <p>28. Schlussbestimmungen 28.1. Vorliegende Gründungsurkunde wird durch die anderen gesetzlichen Bestimmungen des Gesetzes Nr.</p>
---	--

<p>vigoare.</p> <p>28.2. Cu privire la aspectele nereglementate prin prezentul Regulament se aplică dispozițiile legale ale Legii nr. 186/2013, modificata, precum și celelalte norme de drept române în vigoare.</p> <p>28.3. Dacă una din clauzele prezentului Regulament este sau devine nulă, aceasta nu conduce la nulitatea acestui act. Dispoziția nulă se va înlocui cu una valabilă, care corespunde cel mai bine cu obiectul Parcului Industrial și cu interesele fondatorilor</p> <p>Redactat și semnat în 6 (șase) exemplare, astăzi 11.06.2018, la sediul social din Timișoara.</p>	<p>186/2013, mit Änderungen, sowie mit den anderen rumänischen geltenden Rechtsnormen in Kraft vervollständigt.</p> <p>28.2. Mit Bezug auf die durch vorliegende Regelwerk nicht geregelten Aspekte werden die gesetzlichen Bestimmungen des Gesetzes Nr. 186/2013, mit Änderungen, und die anderen rumänischen geltenden Rechtsnormen in Kraft angewandt.</p> <p>28.3. Ist oder wird eine der Klauseln vorliegenden Regelwerks ungültig, führt diese zur Ungültigkeit dieser Urkunde nicht. Die ungültige Bestimmung wird mit einer gültigen ersetzt, welche dem Gegenstand der Industrieparks und den Interessen des Grunders am besten entspricht.</p> <p>Verfasst und unterschrieben in 6 (sechs) Ausfertigungen, heute 11.06.2018, am Gesellschaftssitz in Timisoara.</p>

Banat Park Services SRL
