



## **CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A BUNURILOR IMOBILE, PARTE A TRANSFERULUI DE ACTIVITATE**

Prezentul Contract de vânzare-cumpărare a Bunurilor imobile, parte a Transferului de activitate (denumit în continuare „**Contractul**”) s-a încheiat astăzi, **[A SE INSERA]** („**Data Semnării**”), de către și între:

1. **DUCTIL STEEL S.A. - în reorganizare judiciară**, cu sediul în municipiul Buzău, Aleea Industriilor nr. 1, județul Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/216/1999, CUI 11845183, reprezentată de Administrator special Olga Chumakova și de Administrator judiciar - Consorțiul format din EXPERT CONT INSOLVENCY SPRL și MMM INSOLVENCY IPURL, (denumită în continuare „**Vânzător**”), și
2. **BUS NELCOR S.R.L.**, cu sediul în municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Vulturului nr. 14, județul Harghita, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Harghita sub nr. J19/355/2014, având CUI 31015877, reprezentată de Ghiurca Petru (denumită în continuare „**Cumpărător**”),

Vânzătorul și Cumpărătorul fiind denumiți în continuare, individual, „**Partea**” și împreună „**Părțile**”,

Având în vedere Oferta fermă de cumpărare formulată de Cumpărător la data de 21.12.2020 conform aprobării Adunării Creditorilor din data de 29.12.2020, astfel cum reiese din Procesul-verbal nr. 1556/29.12.2020, precum și modificările intervenite în decursul negocierilor derulate între Părți, inclusiv ca urmare a propunerilor formulate de către Cumpărător și reflectate în textul prezentului Contract, aprobate de către Adunarea Creditorilor DUCTIL STEEL S.A. din data de **[A SE INSERA]**, astfel cum reiese din Procesul-verbal nr. **[A SE INSERA]**,

Părțile, în temeiul art. 1650 și urm. din Codul civil, au convenit să încheie prezentul Contract, după cum urmează:

### **1. Definiții și interpretare**

- 1.1. Următorii termeni, utilizați în acest Contract, vor avea următorul înțeles, cu excepția cazului în care Părțile convin în mod expres un alt sens ori contextul impune un alt înțeles:

- A. **„Vânzătorul”** - societatea DUCTIL STEEL S.A. - în reorganizare judiciară, care vinde, în sensul dispozițiilor Codului civil, respectiv cedează, în sensul dispozițiilor art. 270 alin. (7) Cod fiscal, ca cedent, Bunurile imobile,
- B. **„Cumpărătorul”** – societatea **BUS NELCOR S.R.L.**, care cumpără, în sensul dispozițiilor Codului civil, respectiv dobândește, în sensul dispozițiilor art. 270 alin. (7) Cod fiscal, ca primitor, Bunurile imobile,
- C. **„Prețul total de vânzare”** - suma totală oferită de către Cumpărător și acceptată de Vânzător pentru transferul dreptului de proprietate atât asupra Bunurilor imobile, în temeiul prezentului Contract, cât și asupra Bunurilor mobile, astfel cum acestea fac obiectul Contractului de vânzare nr. **[A SE INSERA]** din data de **[A SE INSERA]**. Prețul stabilit pentru universalitatea de bunuri (mobile și imobile), care formează Fabrica de laminate din Buzău, în conformitate cu aprobarea Adunării Creditorilor din data de 29.12.2020, astfel cum reiese din Procesul-verbal nr. 1556/29.12.2020 este de 4.200.000 euro (patru milioane doua sute mii euro). Prețul total de vânzare se compune din avansul stabilit pentru vânzarea Fabricii de Lamine din Buzău de 700.000 EURO (sumă divizată proporțional între două contracte de vânzare, și anume 333,333 EURO reprezentând avansul aferent vânzării Bunurilor imobile și 366.667 EURO reprezentând avansul aferent vânzării Bunurilor mobile) și restul din preț de 3.500.000 EURO (sumă divizată proporțional între două contracte de vânzare, și anume 1.666.667 EURO reprezentând restul din prețul aferent vânzării Bunurilor imobile și 1.833.333 EURO reprezentând restul din prețul aferent vânzării Bunurilor mobile).
- D. **„Prețul de vânzare a Bunurilor imobile”** sau **„Prețul”**- suma oferită de către Cumpărător și acceptată de Vânzător pentru transferul dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile (parte a universalității de bunuri, mobile și imobile, care formează Fabrica de laminate din Buzău). Prețul de vânzare a Bunurilor imobile este de 2.000.000 EURO (două milioane euro) și a fost stabilit ca fiind parte din Prețul total de vânzare de 4.200.000 euro (patru milioane doua sute mii euro) pentru o universalitate determinată de bunuri, asimilată unui bun determinat în sensul dispozițiilor art. 541 Cod civil.
- E. **„Fabrica de laminate din Buzău”** - incintă cu destinație industrială în care sunt amplasate bunurile mobile și imobile ale Vânzătorului (terenuri, drumuri de acces, platforme betonate, construcții, construcții speciale, echipamente, utilaje și alte bunuri cu destinație sau utilizare conexă) utilizate în activitatea de producție a metalelor feroase (fabricarea de laminate) sub forme primare și feroaliaje, precum și în activități auxiliare sau conexe acesteia, aflate în patrimoniul Vânzătorului și amplasate la sediul din mun. Buzău, Aleea Industriilor nr. 1, jud. Buzău, astfel cum acestea sunt prezentate în schiță la **Anexa 1**.
- F. **„Bunuri mobile”** - echipamente, utilaje, stocuri, precum și alte bunuri mobile cu destinație sau utilizare conexă, astfel cum acestea sunt inventariate la **Anexa**

2, și după cum acestea fac obiectul Contractului de vânzare în forma prevăzută la **Anexa 3**

- G. **„Bunuri imobile”** - terenuri, drumuri de acces, platforme betonate, construcții și construcții speciale, amplasate în incinta Fabricii de laminate din Buzău și edificate pe terenurile înscrise în cărțile funciare prezentate în tabelul de mai jos, astfel cum acestea sunt inventariate la **Anexa 4**.

Nr. Cadastral	Suprafata m2	Observatii
71989	3,037	
72017	8,422	
72070	4,017	
71927	4,046	Drept Servitute pentru Nick Activ SRL si Ductil SA
72069	2,779	Drept Servitute pentru Ductil SA
72030	59,819	
71072	1,885	Drept Servitute pentru Ductil SA
<b>Suprafata totala, m2</b>	<b>61,704</b>	

Nu sunt incluse în categoria Bunurilor imobile și nu fac obiectul prezentului Contract bunurile imobile care fac obiectul tranzacției încheiate între DUCTIL STEEL S.A. și NICK ACTIV TOTAL S.R.L., al tranzacției încheiate între DUCTIL STEEL S.A. și DUCTIL S.A., precum și al contractului de dare în plată încheiat între DUCTIL STEEL S.A. și MET ROMÂNIA ENERGY S.A.

- H. **„Impozite”** - orice impozit, taxă, contribuție sau datorie de natură fiscală și orice amendă, dobândă sau penalitate legată de oricare dintre cele de mai sus.
- I. **„Legea aplicabilă”** - orice lege, ordonanță, ordonanță de urgență, hotărâre, ordin, instrucțiune, reglementare, normă sau orice alt act normativ similar emis de Parlamentul României, Guvernul României sau de către orice altă Autoritate Publică, aplicabile Contractului.
- J. **„Autoritate publică”** - orice instanță judecătorească, autoritate administrativă sau de reglementare centrală sau locală și orice sub-diviziuni ale acestora, tribunal arbitral sau orice entitate sau Persoană care exercită funcții executive, legislative sau judecătorești.
- K. **„Persoană”** - orice persoană fizică sau juridică, alta decât oricare dintre Părți.
- L. **„Dosarul de insolvență”** - dosarul nr. 1576/114/2013 și dosarele asociate, aflate pe rolul Tribunalului Buzău, Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal (fond) și Curții de Apel Ploiești (căi de atac) privind procedura insolvenței deschise împotriva DUCTIL STEEL S.A., hotărârile judecătorești pronunțate în

dosar atât în fond, cât și în apel și toate actele și înscrisurile dosarului, precum și hotărârile adoptate de către Comitetul creditorilor și/ sau Adunarea creditorilor DUCTIL STEEL S.A.

M. M. **„Transfer de Activitate”** – transferul cu titlu universal, de la Vanzător către Cumpărător, al dreptului de proprietate asupra universalității determinate de bunuri compusă din Bunurile imobile și Bunurile mobile (activele) ale Fabricii de laminate din Buzău, asimilată unui bun determinat în sensul dispozițiilor art. 541 Cod civil, precum și transferul de la Vanzător către Cumpărător a activității de producție a metalelor feroase (fabricarea de laminate) sub forme primare și feroaliaje, precum și a activității auxiliare sau conexe acesteia. Transferul de Activitate reprezintă vânzare în sensul dispozițiilor Codului civil, respectiv transfer de active și de activitate în sensul dispozițiilor art. 270 alin. (7) Cod fiscal.

## 2. Obiectul Contractului

- 2.1. Vanzătorul, în schimbul plății Prețului, transfer Cumpărătorului dreptul de proprietate asupra activelor și activitatea Fabricii de laminate din Buzău, în vederea desfășurării de către Cumpărător a activității de producție a metalelor feroase (fabricarea de laminate) sub forme primare și feroaliaje, precum și a activității auxiliare sau conexe acesteia.
- 2.2. Transferul de Activitate a Fabricii de laminate din Buzău cuprinde transferul, cu titlu universal, prin prezentul Contract, al:
  - (i) dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile, astfel cum acestea au fost definite la pct. 1.1.G. din prezentul Contract,
- 2.3. **salariaților, angajați ai Vanzătorului la momentul încheierii prezentului Contract, ce deserveșc activitatea de producție, precum și activitatea auxiliară ori conexă a Fabricii de laminate din Buzău, astfel cum aceștia sunt individualizați la Anexa 5.** Transferul de Activitate a Fabricii de laminate din Buzău cuprinde de asemenea și transferul, cu titlu universal, prin Contractului de vânzare privind Bunurile mobile, al dreptului de proprietate asupra Bunurilor mobile, astfel cum acestea au fost definite la pct. 1.1.F. din prezentul Contract.

## 3. Prețul vânzării Bunurilor imobile. Condițiile de plată

- 3.1. Prețul vânzării Bunurilor imobile (parte a universalității de bunuri, mobile și imobile, care formează Fabrica de laminate din Buzău) este de 2.000.000 EURO (două milioane euro) și a fost stabilit ca fiind parte din prețul total de 4.200.000 euro (patru milioane două sute mii euro) pentru o universalitate determinată de bunuri, asimilată unui bun determinat în sensul dispozițiilor art. 541 Cod civil.
- 3.2. Prețul vânzării Bunurilor imobile va fi achitat de către Cumpărător sau de către un terț, pe seama Cumpărătorului, în condițiile prevăzute de art. 1.472 și 1.474 Cod civil, prin transfer bancar, în contul bancar nr. RO61OTPV480000908377EU01, deschis în euro la banca **[A SE INSERA]**, pe numele Vanzătorului, sau în contul bancar nr. RO07OTPV480000908377RO01, deschis în lei la banca **[A SE INSERA]**, pe numele Vanzătorului.

- 3.3. Plata se va face în lei la cursul BNR din data plății, dar nu mai puțin de cursul BNR de la data primei plăți, după cum urmează:
- (i) 333.333 EURO (trei sute treizeci și trei mii trei sute treizeci și trei euro), fără TVA, reprezentând avans, se vor plăti nu mai târziu de 7 (șapte) zile lucrătoare de la data încheierii de către Părți a i) prezentului Contract de Vânzare-cumpărare, încheiat de către Părți în formă autentică, cu privire la Bunurile imobile, și a ii) Contractului de vânzare privind Bunurile mobile, încheiat de către Părți sub semnătură privată, cu privire la Bunurile mobile, în versiunea în care acestea au fost aprobate în prealabil în Adunarea creditorilor DUCTIL STEEL S.A., astfel cum reiese din Procesul-verbal nr. **[A SE INSERA]**,
  - (ii) 1.666.667 EURO (un milion șase sute șazeci și șase mii șase sute șazeci și șapte euro), fără TVA, se vor plăti după o perioadă de grație de 12 luni de la data încheierii de către Părți a Contractelor translativ de proprietate în versiunea în care acestea au fost aprobate în prealabil în Adunarea creditorilor DUCTIL STEEL S.A., în 48 de rate lunare egale a câte 34.722,22 EURO (treizeci și patru mii șapte sute douăzeci și doi euro douăzeci și doi eurocenți), obligația de plată a fiecărei rate fiind scadentă în ultima zi lucrătoare a lunii de referință.
- 3.4. Cumpărătorul va putea face plata anticipată a întregului Preț al vânzării Bunurilor imobile ori a unor rate din Preț, cu notificarea Vânzătorului cu privire la ratele pe care optează să le achite anticipat, prin accelerarea scadenței. Această opțiune de accelerare a scadenței unor rate din Prețul vânzării Bunurilor imobile va fi exercitată sau revocată de Cumpărător în mod unilateral. În cazul revocării de către Cumpărător a opțiunii exercitate se revine la scadența anterioară exercitării opțiunii.
- 3.5. Ratele se plătesc în ordine cronologică, inclusiv în cazul în care Cumpărătorul va opta pentru plata anticipată a ratelor. Orice rată poate fi achitată prin mai multe plăți (transferuri) succesive, fiecare plată imputându-se întâi asupra ratei cu scadența cea mai veche. O rată se consideră ca fiind plătită doar dacă toate ratele cu scadențe anterioare au fost achitate integral. O rată este considerată ca fiind achitată cu respectarea termenului de plată (a scadenței) doar dacă a fost achitată integral fără a depăși termenul de plată stabilit. În cazul achitării ratei prin mai multe plăți succesive, rata este considerată ca fiind achitată cu respectarea termenului de plată (a scadenței) doar dacă data plății pentru fiecare din plățile succesive care o compun a survenit înăuntrul termenului de plată a ratei. Data plății este data la care contul bancar al Vânzătorului a fost creditat cu suma de bani care a făcut obiectul plății. Prețul vânzării Bunurilor imobile nu cuprinde TVA, Părțile apreciind, cu bună-credință, că prezenta tranzacție, alături de Contractul de vânzare privind Bunurile mobile, îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 270 alin. (7) Cod fiscal. Cumpărătorul se obligă să continue, după încheierea celor două Contracte translativ de proprietate, desfășurarea activității economice, astfel cum aceasta a fost preluată.
- 3.6. În cazul în care pe parcursul derulării prezentului Contract, tranzacția devine sau este calificată de autoritățile fiscale ca fiind purtătoare de TVA, Cumpărătorul va datora suplimentar Vânzătorului și valoarea TVA care trebuie colectată de Vânzător. Pentru

ratele scadente în viitor, valoarea TVA calculate asupra cuantumului fiecărei rate se va adăuga în mod corespunzător la aceasta, rata astfel majorată având aceeași scadență. Pentru ratele scadente la momentul la care tranzacția devine sau este calificată de autoritățile fiscale ca fiind purtătoare de TVA, Vânzătorul va emite și comunica Cumpărătorului factura aferentă TVA astfel datorată în termen de 15 zile de la data la care tranzacția devine sau este calificată de autoritățile fiscale ca fiind purtătoare de TVA, Cumpărătorul urmând a realiza plata în termen de 60 de zile calendaristice de la comunicarea facturii.

- 3.7. În cazul în care, ulterior îndeplinirii obligației de plată a Prețului vânzării Bunurilor imobile, autoritățile fiscale confirmă prin inspecție fiscală sau în orice alt mod prevăzut de lege caracterul nepurtător de TVA al transferului dreptului de proprietate asupra activității economice a Fabricii de laminate din Buzău, obligația Cumpărătorului de plată a Prețului vânzării Bunurilor imobile se consideră îndeplinită integral.
- 3.8. În cazul în care, ulterior îndeplinirii obligației de plată a Prețului vânzării Bunurilor imobile, autoritățile fiscale infirmă prin inspecție fiscală sau în orice alt mod prevăzut de lege caracterul nepurtător de TVA al transferului dreptului de proprietate asupra activității economice a Fabricii de laminate din Buzău, obligația Cumpărătorului de plată a Prețului se consideră neîndeplinită, iar Cumpărătorul va datora Vânzătorului, cu titlu de rest de plată din Preț, o sumă egală cu valoarea TVA de colectat stabilită în sarcina Vânzătorului. Vânzătorul va emite și comunica Cumpărătorului factura aferentă TVA astfel datorată în termen de 15 zile de la data la care tranzacția devine sau este calificată de autoritățile fiscale ca fiind purtătoare de TVA, Cumpărătorul urmând a realiza plata în termen de 60 de zile calendaristice de la comunicarea facturii.
- 3.9. Vânzătorul este răspunzător pentru toate Impozitele ce își au originea în perioada anterioară Datei Semnării în legătură cu activitatea economică ce face obiectul transferului, potrivit pct. 2.2. din prezentul Contract, sau în legătură cu orice aspect conex acesteia.

#### **4. Transferul dreptului de proprietate și predarea Bunurilor imobile. Transferul activității**

- 4.1. Transferul dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile și transferul activității Fabricii de laminate din Buzău vor avea loc concomitent, la data creditării contului bancar al Vânzătorului cu suma de 333.333 EURO, reprezentând avans, în condițiile pct. 3.3.(i). din prezentul Contract, Cumpărătorul putând face dovada plății în condițiile art. 1.504 Cod civil, sub următoarele condiții cumulative:
  - (i) a încheierii Convenției pentru transferul salariaților Vânzătorului și pentru preluarea Contractului colectiv de muncă în vigoare, în forma prevăzută la **Anexa 6**,
  - (ii) a încheierii Contractului de vânzare privind Bunurile mobile și a creditării contului bancar al Vânzătorului cu suma de 366.667 EURO (trei sute șazeci și șase mii șase sute șazeci și șapte euro), fără TVA, reprezentând avans

pentru bunurile mobile, conform Contractului de vânzare privind Bunurile mobile.

- 4.2. Predarea efectivă a Bunurilor imobile și a activității economice va avea loc la data transferului dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile, prin punerea nemijlocită a activității economice la dispoziția Cumpărătorului, respectiv prin încheierea unui act de predare-primire.
- 4.3. Activitatea economică va fi predată Cumpărătorului în starea în care aceasta se găsește la data încheierii Contractului, Cumpărătorul confirmând că a vizionat, analizat și inspectat Bunurile și obligațiile aferente desfășurării activității economice ce face obiectul acestui contract, ca parte a activității economice, acceptând dobândirea lor (atât a Bunurilor dar și a activității economice) în starea în care acestea se găsesc la data încheierii Contractului, inclusiv în ceea ce privește obligațiile de mediu.
- 4.4. În considerarea prevederilor Legii nr. 85/2006 și a stării Bunurilor ce fac obiectul transferului, cunoscută Cumpărătorului și acceptată de acesta, Părțile înțeleg să înlăture: (i) garanția Vânzătorului contra evicțiunii cu privire la Bunurile ce fac obiectul transferului, prevederile art. 1.698 alin. (1) Cod civil aplicându-se în mod corespunzător și (ii) garanția Vânzătorului contra viciilor ascunse ale Bunurilor ce fac obiectul transferului, prin derogare de la dispozițiile art. 1.708 alin. (1) Cod civil.
- 4.5. Prin derogare de la dispozițiile art. 1.666 alin. (1) Cod civil, toate cheltuielile ocazionate de predarea activității economice sunt în sarcina Cumpărătorului.
- 4.6. Cumpărătorul va plăti Impozitele și taxele aferente activității economice și bunurilor ce fac obiectul transferului începând cu data încheierii prezentului Contract și a Contractului de vânzare privind Bunurile mobile. De asemenea, Cumpărătorul va suporta toate taxele de autentificare a prezentului Contract, precum și toate costurile și onorariile de intabulare.
- 4.7. Potrivit prevederilor art. 53 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, Bunurile ce fac obiectul transferului, ca parte a activității economice, sunt dobândite de către Cumpărător libere de orice sarcini, cu excepția obligațiilor de mediu aferente, care sunt preluate de Cumpărător la data dobândirii dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile și Bunurilor mobile (activelor) ale Fabricii de laminate din Buzău în conformitate cu Legea aplicabilă. În considerarea faptului că Cumpărătorului i se transferă, împreună cu Bunurile imobile și Bunurile mobile (activele) Fabricii de laminate din Buzău și activitatea economică, și eligibilitatea la statutul de operator/ deținător al unei instalații ce face obiectul unor reglementări/ proceduri / scheme cu privire la certificate de emisii (inclusiv GES), precum și cu privire la autorizarea/ alocarea/ comercializarea certificatelor de emisii, Cumpărătorul va prelua de la Vânzător, începând cu data transferului dreptului de proprietate, drepturile și obligațiile aferente acestor reglementări/ proceduri / scheme și va asigura continuitatea calității de operator/ deținător al unei instalații relevante din punct de vedere al reglementărilor/ procedurilor / schemelor cu privire la certificate de emisii (inclusiv GES), inclusiv prin alocarea corespunzătoare a certificatelor pentru perioada anterioară, conform **Anexei**

## **5. Obligațiile, declarațiile și garanțiile Vânzătorului**

5.1. Vânzătorul, cunoscând pe deplin prevederile articolului 326 din Codul penal privind falsul în declarații declară și garantează Cumpărătorului că la Data Semnării prezentului Contract:

- (i) este o societate pe acțiuni, legal înființată, existând în conformitate cu legile din România și înregistrată la toate autoritățile competente din România.
- (ii) a îndeplinit toate formalitățile, operațiunile și faptele necesare pentru semnarea, executarea și îndeplinirea corespunzătoare a prezentului Contract.
- (iii) este proprietar exclusiv al Bunurilor imobile ce fac obiectul transferului și are dreptul deplin să transfere dreptul de proprietate.
- (iv) nu a înstrăinat, vândut, donat ori dispus în orice alt mod de Bunurile imobile ce fac obiectul transferului sau de o parte din acestea către o terță persoană.
- (v) după cunoștințele sale, nu există terțe persoane îndreptățite să pretindă orice fel de drepturi reale asupra Bunurilor imobile ce fac obiectul transferului, inclusiv dar fără a se limita la dreptul de proprietate asupra acestora sau a unei părți din acestea, cu excepția celor deja înscrise în cărțile funciare indicate, respectiv cu excepția drepturilor de servitute care urmează a fi înscrise în favoarea Vânzătorului în cărțile funciare nr. 71927, 72069 și 72072.
- (vi) nu există, după cunoștințele sale, la Data Semnării prezentului Contract, litigii sau executări silite în legătura cu titlul asupra Bunurilor imobile sau care ar putea anula titlul de proprietate al Vânzătorului asupra Bunurilor imobile.
- (vii) Bunurile imobile se află în circuitul civil și nu fac obiectul niciunei restricții legale sau contractuale de transferare și nu au făcut obiectul vreunei proceduri de expropriere finalizate sau în curs de finalizare.
- (viii) Vânzătorul a asigurat Cumpărătorului posibilitatea de verifica și inventaria Bunurile care fac obiectul Contractului.

## **6. Obligațiile, declarațiile și garanțiile Cumpărătorului**

6.1. Cumpărătorul, cunoscând pe deplin prevederile articolului 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declară pe proprie răspundere și garantează Vânzătorului că la Data Semnării prezentului Contract:

- (i) este o societate cu răspundere limitată, legal înființată, existând în conformitate cu legile din România și înregistrată la toate autoritățile competente din România.
- (ii) a obținut toate documentele statutare și a îndeplinit toate formalitățile, operațiunile și faptele necesare pentru semnarea, executarea și îndeplinirea corespunzătoare a prezentului Contract.
- (iii) încheierea prezentului Contract și îndeplinirea obligațiilor stipulate nu încalcă prevederile actului constitutiv al Cumpărătorului și nu încalcă prevederile vreunui acord sau convenție la care Cumpărătorul este parte.



- (iv) a vizionat și inspectat Bunurile imobile ce fac obiectul transferului, ca parte a activității economice, acceptând dobândirea lor în starea în care acestea se găsesc la data încheierii Contractului.
- (v) scopul încheierii prezentului Contract și a Contractului de vânzare privind Bunurile mobile îl reprezintă dobândirea dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile și Bunurilor mobile (activelor) ale Fabricii de laminate din Buzău și transferul activității pentru desfășurarea, în continuare, a activității de producție a metalelor feroase (fabricarea de laminate) sub forme primare și feroaliaje, precum și a activității auxiliare sau conexe acesteia, conform Declarației date de către Cumpărător.

## 6.2. Cumpărătorul își asumă următoarele obligații:

- (i) să achite Prețul stabilit de Părți, în condițiile prezentului Contract.
- (ii) să suporte toate cheltuielile ocazionate de perfectarea Contractului, între care dar fără a se limita la onorariul notarial, onorariile și taxele de intabulare, precum și toate cheltuielile ocazionate de predarea activității economice.
- (iii) .
- (iv) să îndeplinească formalitățile de impunere în rolul fiscal la Direcția Impozite și Taxe Locale competentă, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii dreptului de proprietate.
- (v) să asigure implementarea transferului de salariați de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile și Bunurilor mobile (activelor) ale Fabricii de laminate din Buzău, astfel cum această obligație a fost negociată și este asumată prin prezentul Contractul, respectiv prin Convenția pentru transferul salariaților, Anexa 6 la prezentul Contract.
- (vi) se obligă ca până la data plății integrale a Prețului stabilit prin prezentul Contract să nu afecteze în niciun fel substanța materială a Bunurilor ce formează obiectul Contractului, cu excepția unor investiții ori lucrări de modernizare care sporesc valoarea Bunurilor, investiții/lucrări ce vor fi aduse la cunoștința Vânzătorului în termen de **X luni de la data finalizării**. În acest sens, până la data plății integrale a Prețului, Vânzătorul va putea să inspecteze periodic Bunurile ce fac obiectul prezentului Contract, cu notificarea prealabilă și într-un termen rezonabil a Cumpărătorului.
- (vii) să asigure respectarea măsurilor de protecție a salariaților Fabricii de laminate din Buzău în acord cu Legea aplicabilă transferului de activitate începând cu data dobândirii dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile și Bunurilor mobile (activelor) ale Fabricii de laminate din Buzău.
- (viii) să constituie și să mențină în favoarea Vânzătorului o ipotecă legală pentru plata Prețului, precum și pentru îndeplinirea obligațiilor de plată a TVA, dacă va fi cazul, în condițiile și la termenele stabilite prin prezentul Contract.

- (ix) să preia, sub condiția și de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile și Bunurilor mobile (activelor) ale Fabricii de laminate din Buzău, în conformitate cu Legea aplicabilă, obligațiile de mediu aferente proprietăților preluate și a activității economice a Fabricii de laminate din Buzău, transferate în acord cu pct. 4.7. din prezentul Contract
- (x) să nu transfere dreptul de proprietate asupra activității economice și asupra Bunurilor, astfel cum acesta a fost dobândit de la Vânzător, până la plata integrală a Prețului.
- (xi) să permită Vânzătorului realizarea reviziei/inspecției instalațiilor Fabricii de laminate din Buzău lunar sau, după caz, în urma oricărei sesizări primite în acest sens, în perioada cuprinsă între data plății avansului și data plății primei rate.
- (xii) să nu înstrăineze certificatele de emisii gaze cu efect de seră până la achitarea integrală a Prețului total de vânzare decât cu acordul expres al Vânzătorului sau dacă există obligații legale în acest sens.

## **7. Remedii**

- 7.1. În cazul în care una dintre Părți, fără justificare, nu își execută întocmai obligațiile asumate prin prezentul Contract, aceasta va fi ținută răspunzătoare pentru repararea prejudiciului astfel cauzat.
- 7.2. În cazul în care Cumpărătorul nu își îndeplinește obligația de plată a avansului în termenul stabilit la pct. 3.3.(i) din prezentul Contract, și deci ca urmare a neîndeplinirii condiției suspensive prevăzute la pct. 4.1. din prezentul Contract, între Părți nu va opera transferul dreptului de proprietate, Vânzătorul având dreptul la repararea prejudiciului astfel suferit.
- 7.3. În cazul refuzului nejustificat al Cumpărătorului de a încheia Contractul de vânzare privind Bunurile mobile și Convenția pentru transferul salariaților Vânzătorului și pentru preluarea Contractului colectiv de muncă în vigoare, și deci ca urmare a neîndeplinirii condiției suspensive prevăzute la pct. 4.1. din prezentul Contract, între Părți nu va opera transferul dreptului de proprietate.
- 7.4. În cazul refuzului nejustificat al Cumpărătorului de a credita contul bancar al Vânzătorului cu suma de 366.667 EURO (trei sute șazeci și șase mii șase sute șazeci și șapte euro), fără TVA, reprezentând avans pentru bunurile mobile, conform Contractului de vânzare privind Bunurile mobile, și deci ca urmare a neîndeplinirii condiției suspensive prevăzute la pct. 4.1. din prezentul Contract, între Părți nu va opera transferul dreptului de proprietate, Vânzătorul reținând avansul plătit în temeiul prezentului Contract, în cuantum de 333.333 EURO.
- 7.5. În cazul în care Cumpărătorul nu va îndeplini sau va îndeplini incomplet ori cu întârziere obligația de plată a oricăreia din cele 48 de rate ale Prețului de vânzare a Bunurilor imobile, Vânzătorul va putea opta între:
  - (i) rezoluțiunea unilaterală a Contractului ce se va produce în baza declarației autentice unilaterale a Vânzătorului de invocare a pactului comisoriu, declarație

prin care se confirmă neexecutarea sau executarea incompletă, necorespunzătoare ori cu întârziere de către Cumpărător a obligației privind plata oricăreia din cele 48 de rate ale Prețului de vânzare a Bunurilor imobile, fără intervenția vreunei instanțe judiciare sau arbitrale – prezenta clauză contractuală reprezentând pact comisoriu expres. Vânzătorul va putea transmite declarația de rezoluțiune la împlinirea unui termen de 90 (nouăzeci) de zile calendaristice calculat de la momentul depășirii scadenței ratei datorate, rezoluțiunea urmând a opera de drept în cazul în care Cumpărătorul nu va realiza plata sumelor ce fac obiectul declarației în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la recepționarea acesteia, sau

(ii) executarea silită a Cumpărătorului pentru sumele scadente și neachitate în termen.

- 7.6. Vânzătorul va putea opta pentru rezoluțiunea unilaterală a prezentului Contract, în condițiile agreeate la pct. 7.5.(i), și ca urmare a neîndeplinirii (totale sau parțiale) a obligațiilor de plată asumate de către Cumpărător față de Vânzător în temeiul altui contract încheiat între aceleași Părți, având ca obiect Bunurile mobile sau imobile care fac parte din Fabrica de laminate din Buzău, proprietatea DUCTIL STEEL S.A., având în vedere Oferta fermă de cumpărare formulată de Cumpărător la data de 21.12.2020 conform aprobării Adunării Creditorilor din data de 29.12.2020, astfel cum reiese din Procesul-verbal nr. 1556/29.12.2020
- 7.7. Cumpărătorul va datora penalități calculate pentru fiecare zi de întârziere în cuantum cu 50% peste nivelul dobânzii legale pentru neîndeplinirea la scadență a obligației de plată a oricăreia din cele 48 de rate ale Prețului.
- 7.8. Opțiunea Vânzătorului pentru executarea silită a Cumpărătorului nu va înlătura și nu va limita dreptul acestuia de a opta ulterior pentru rezoluțiunea unilaterală a Contractului, în temeiul pactului comisoriu expres prevăzut la pct. 7.5.
- 7.9. În cazul în care Vânzătorul va opta pentru rezoluțiunea unilaterală Părțile vor fi repuse în situația anterioară încheierii Contractului, pe cheltuiala Cumpărătorului, între care dar fără a se limita la cheltuieli/onorarii de autentificare, taxe, tarife ANCPI, iar toate sumele plătite, costurile suportate sau avansate de Cumpărător până la data rezoluțiunii vor fi reținute de Vânzător cu titlu de daune interese. Vor fi exceptate și vor fi restituite Cumpărătorului activele, modificările și/sau investițiile noi efectuate de Cumpărător urmare a unor solicitări ale unor autorități de reglementare sau dacă noile active, modificări și/sau investiții pot fi demontate de către Cumpărător fără a fi distruse și fără a deteriora bunurile care urmează a fi restituite Vânzătorului.
- 7.10. În cazul în care Cumpărătorul va încălca obligația asumată la pct. 6.2.(xii). din prezentul Contract acesta va datora Vânzătorului cuantumul penalităților aplicate de Autoritatea publică abilitată pentru desfășurarea activității de producție a Fabricii de laminate din Buzău cu depășirea certificatelor de emisii deținute în acest sens. Vânzătorul va emite și comunica Cumpărătorului factura aferentă penalităților astfel datorate în termen de

5 zile de la data la care Autoritatea publică abilitată a stabilit și aplicat sancțiunea în sarcina Vânzătorului.

7.1.1 În cazul în care Cumpărătorul va încălca obligația asumată la pct. 6.2.(vi). din prezentul Contract acesta va datora Vânzătorului contravaloarea pe care bunul a cărui substanță materială a fost afectată o avea la data încheierii prezentului Contract.

## **8. Cesiunea Contractului**

- 8.1. Cumpărătorul nu va putea să își substituie un terț în raporturile născute din prezentul Contract sau să transfere unui terț orice drepturi sau obligații născute din prezentul Contract fără acordul prealabil scris al Vânzătorului.
- 8.2. Vânzătorul poate să își substituie un terț în raporturile născute din prezentul Contract sau să transfere unui terț orice drepturi sau obligații născute din prezentul Contract cu notificarea scrisă a Cumpărătorului, în cazul în care cesiunea/transferul este prevăzută în hotărâri adoptate de Comitetul creditorilor și/sau Adunarea creditorilor societății DUCTIL STEEL S.A.

## **9. Intrarea în vigoare și încetarea Contractului**

- 9.1. Prezentul Contract intră în vigoare la Data Semnării, sub condiția suspensivă prevăzută la pct. 4.1.
- 9.2. Prezentul Contract va înceta:
  - (i) prin acordul scris al Părților, cu restituirea corespunzătoare a Prețului avansat de Cumpărător,
  - (ii) prin rezoluțiune unilaterală, ce se va produce în baza declarației autentice unilaterale a Vânzătorului de invocare a pactului comisoriu, în condițiile pct. 7.5.(i). și 7.9., ca urmare a neexecutării sau executării incomplete ori necorespunzătoare de către Cumpărător a obligațiilor sale privind Plata prețului de vânzare a Bunurilor imobile, ori a unor obligații de plată asumate de către Cumpărător față de Vânzător în temeiul altor contracte încheiate între aceleași Părți, în condițiile prevăzute la art. 7.6 din prezentul Contract.

## **10. Diverse**

- 10.1. Prezentul Contract reprezintă acordul integral al voințelor Părților și prevalează asupra tuturor acordurilor, înțelegerilor și a oricăror aranjamente anterioare, de orice natură, încheiate între Părți cu privire la obiectul prezentului Contract.
- 10.2. Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat conform legislației române.
- 10.3. În cazul în care oricare din clauzele Contractului ar fi nulă, în tot sau în parte, sau ar deveni astfel ulterior, acest fapt nu va influența validitatea sau aplicabilitatea celorlalte clauze din Contract, cu excepția cazului în care clauza invalidă sau inaplicabilă vizează transferul către Cumpărător a dreptului de proprietate asupra Bunurilor imobile și Bunurilor mobile (activelor) ale Fabricii de laminate din Buzău. Părțile vor angaja imediat negocieri cu bună-credință pentru a înlocui o astfel de prevedere invalidă sau

inaplicabilă cu o prevedere valabilă sau aplicabilă care să reflecte intențiile inițiale ale Părților.

- 10.4. Orice comunicări, adrese, notificări între Părți cu privire la prezentul Contract se vor transmite în scris, prin mijloace care pot asigura confirmarea primirii, la adresele:

**Pentru Vânzător**

Buzău, Aleea Industriilor nr. 1, e-mail:

[administrator.special@ductilsteel.ro](mailto:administrator.special@ductilsteel.ro),

[melania.marcu@mminsolvency.ro](mailto:melania.marcu@mminsolvency.ro)

Administrator special - Olga  
Chumakova

Administrator judiciar - Consorțiul  
format din EXPERT CONT  
INSOLVENCY SPRL și MMM  
INSOLVENCY IPURL

**Pentru Cumpărător**

Odorheiu Secuiesc, str. Vulturului nr.  
14, județul Harghita

[busnelcor@gmail.com](mailto:busnelcor@gmail.com)

Administrator – Petru Ghiurca

- 10.5. Orice comunicare (inclusiv a Contractului, Anexelor, notificărilor și/sau răspunsurilor la acestea) făcută între Părți va fi considerată valabil expediată și prin utilizarea mijloacelor de comunicare e-mail, cu condiția transmiterii de către expeditor a originalului acesteia în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la solicitarea originalului de către Partea care este destinatarul comunicării.
- 10.6. Orice diferende în legătură cu prezentul Contract se vor soluționa de către Părți pe cale amiabilă. În cazul imposibilității soluționării amiabile a diferendelor, oricare dintre Părți este îndreptățită să se adreseze instanțelor de judecată. Diferendele, conflictele și pretențiile în legătura cu încheierea, executarea sau încetarea prezentului Contract se vor soluționa în cadrul Dosarului de insolvență sau, în cazul necompetenței materiale și/sau funcționale a judecătorului - sindic, litigiile se vor soluționa de instanțele competente de la sediul Vânzătorului.
- 10.7. Modificarea prezentului Contract se poate face numai prin act adițional la prezentul act.
- 10.8. Fiecare dintre Părți înțelege și își asumă pe deplin riscul modificării circumstanțelor preconizate la momentul încheierii prezentului Contract, inclusiv, dar fără a se limita la aspectele privind condițiile de piață, prevederile art. 1271 alin. (2) din Codul Civil nefiind aplicabile prezentului Contract.
- 10.9. Cumpărătorul declară în mod expres că acceptă fără rezerve clauzele privind starea Bunurilor ce fac obiectul transferului, înlăturarea garanției contra evicțiunii și contra

viciilor ascunse (pct. 4.5), competența instanțelor de judecată (pct. 10.6), remediile în cazul neexecutării obligațiilor (pct. 7).

10.10. Anexele la prezentul Contract fac parte integrată din acesta și constituie împreună un singur act juridic obligatoriu pentru ambele Părți.

**Vânzător**

**DUCTIL STEEL S.A. - în reorganizare  
judiciară**

Administrator special - Olga  
Chumakova

Administrator judiciar - Consorțiul  
format din EXPERT CONT  
INSOLVENCY SPRL și MMM  
INSOLVENCY IPURL

**Cumpărător**

**BUS NELCOR S.R.L.,**

Administrator – Petru Ghiurca