

**ДОГОВОР  
ЗА ПРИВАТИЗАЦИОННА ПРОДАЖБА НА  
НЕДВИЖИМ ИМОТ – ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:  
САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1001.393.1.1 СЪС  
ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 137,68 КВ.М, ПРИЛЕЖАЩИ МАЗЕТА И ЗАЕДНО С 50/100  
ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА СГРАДАТА И ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С  
ИДЕНТИФИКАТОР 68134.1001.393 С ПЛОЩ 322 КВ.М, НАМИРАЩ СЕ НА УЛ. „КНЯЗ  
БОРИС I“ № 74, ЕТ. 1, РАЙОН „ТРИАДИЦА“, ГР. СОФИЯ, ОБЩИНА СТОЛИЧНА,  
ОБЛАСТ СОФИЯ**

Днес,.....г. (.....година),  
в град София, между:

**АГЕНЦИЯТА ЗА ПУБЛИЧНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И КОНТРОЛ ЕИК 175888562**, ул. „Врабча“ № 23, гр. София, оправомощена от българската държава със Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК) да сключи сделка за приватизация на недвижим имот - частна държавна собственост, представляващ: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.393.1.1 със застроена площ 137,68 кв.м, прилежащи мазета и заедно с 50/100 идеални части от общите части на сградата и от поземлен имот с идентификатор 68134.1001.393 с площ 322 кв.м, намиращ се на ул. „Княз Борис I“ № 74, ет. 1, район „Триадица“, гр. София, община Столична, област София, представлявана от Петя Стоянова Александрова - изпълнителен директор, притежаваща лична карта № ....., издадена на ..... г. от МВР - София, ЕГН ....., от една страна, наричана по-нататък за краткост „Продавач“,

и

..... ЕИК ....., със седалище и адрес на управление ....., представлявано от....., притежаващ лична карта № ....., издадена на ..... от МВР - гр. ...., ЕГН ....., от друга страна, наричано по-нататък за краткост „Купувач“,

(Продавачът и Купувачът също наричани по-нататък заедно „Страни“ или поотделно „Страна“),

**На основание чл. 1, ал. 2, т. 5, чл. 4, ал. 3, чл. 32, ал. 3, т. 3 и чл. 35 от ЗПСК, чл. 27, ал. 2 от Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти - частна държавна собственост, и на имоти - собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто**



държавно участие в капитала (Наредба за електронната платформа), чл. 36, ал. 1, т. 1, ал. 2 и ал. 5 от Наредбата за търговете и конкурсите, във връзка с чл. 29, ал. 2, т. 1 от Наредбата за електронната платформа, чл. 25, т. 9 от Устройствения правилник на Агенцията за публичните предприятия и контрол, Решение № 1777 от 17.07.2020 г. на Агенцията за публичните предприятия и контрол (ДВ, бр. 68 от 31.07.2020 г.) относно откриване на процедура за приватизация, Решение № ..... - П от .....г. на Агенцията за публичните предприятия и контрол (ДВ, бр. .... от .....г.) за определяне начина на продажба, Решение № ..... от .....г. на Агенцията за публичните предприятия и контрол за определяне на спечелилия търга участник и Решение на Надзорния съвет на Агенция за публичните предприятия и контрол, взето на заседанието му на .....г. (т..... от Протокол №.....) се сключи настоящият Договор:

### **ПРЕАМБЮЛ**

*С този Договор (наричан по-нататък за краткост "Договора") Страните се споразумяват да бъде извършена приватизация по реда на чл. 32, ал. 3, т. 3 от ЗПСК на недвижим имот - частна държавна собственост, представляващ: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.393.1.1 със застроена площ 137,68 кв.м, прилежащи мазета и заедно с 50/100 идеални части от общите части на сградата и от поземлен имот с идентификатор 68134.1001.393 с площ 322 кв.м, намиращ се на ул. „Княз Борис I“ № 74, ет. 1, район „Триадица“, гр. София, община Столична, област София (наричан по-нататък за краткост „Имота“).*

### **Член 1 - Предмет на Договора**

**1.1. Продавачът прехвърля на Купувача чрез продажба правото на собственост върху: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.393.1.1 (шест осем едно три четири, точка, едно нула нула едно, точка, три девет три, точка, едно, точка, едно) със застроена площ 137,68 (сто тридесет и седем цяло шестдесет и осем стотни) кв.м, брой нива – 1 (едно), предназначение – друг вид самостоятелен обект в сграда, стар идентификатор – няма, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.393, при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж - няма, под обекта - няма, над обекта - 68134.1001.393.1.2, прилежащи две мазета, както следва: мазе с площ 10,26 (десет цяло двадесет и шест стотни) кв.м, при съседни: север – общо помещение, изток – коридор, юг – прилежащо мазе с площ 9 кв.м, запад – ул. „Княз Борис I“ и мазе с площ 9 (девет) кв.м, при съседни: север – прилежащо мазе с площ 10,26 кв.м, изток – коридор, юг – прилежащо мазе към самостоятелния обект в сграда на ет. 2, запад - ул. „Княз Борис I“, и заедно с 50/100 (петдесет върху сто) идеални части от общите части на сградата и от поземлен имот с идентификатор 68134.1001.393 (шест осем едно три четири, точка, едно нула нула едно, точка, три девет три) с площ 322 (триста двадесет и два) кв.м, намиращ се на ул. „Княз Борис I“ № 74 (седемдесет и четири), ет. 1 (едно), район „Триадица“, гр. София, община Столична, област София, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – високо застрояване (над 15 m), стар идентификатор – няма, номер по предходен план – 1 (едно), квартал – 332 (триста тридесет и две), парцел – XII (дванадесети), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със**



Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, при съседни на поземления имот: поземлен имот с идентификатор 68134.1001.1021, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.392, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.394 и поземлен имот с идентификатор 68134.1001.982.

Имотът е частна държавна собственост с предоставени права за управление на областния управител на област София, съгласно Акт за частна държавна собственост (АЧДС) № 09510/16.10.2017г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Служба по вписванията – гр. София на 19.10.2017г., вх. рег. № 68806, Акт № 82, том 156, дело № 49454, дв. вх. рег. № 68002 и Акт № 10206/27.06.2019г. за поправка на акт за частна държавна собственост № 09510/16.10.2017г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Служба по вписванията – гр. София на 28.06.2019г., вх. рег. № 41123, Акт № 193, том 102, дв. вх. рег. № 40633 (**Приложение № 1.1.**).

За Имота са издадени Схема на самостоятелен обект в сграда № ..... от .....г. и Скица на поземлен имот № ..... от .....г. от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София (**Приложение № 1.2.**).

**1.2.** Съгласно разпоредбите на Договора, Продавачът продава, а Купувачът купува Имота, описан в чл. 1.1 от този Договор.

## **Член 2 - Декларации и гаранции на Продавача**

### **Продавачът декларира и гарантира следното:**

**2.1.** Условието на този Договор са съобразени с българското законодателство.

**2.2.** Този Договор установява действителни и обвързващи задължения на Продавача, годни да породят права и задължения в съответствие с разпоредбите на Договора.

**2.3.** В **Приложение № 2** са представени удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания относно Имота в имотния регистър на Служба по вписванията, гр. София (изх. № № ..... от ..... г.).

**2.4.** В **Приложение № 3** са представени:

**2.4.1.** Декларация на областния управител на област София, относно факти и обстоятелства, касаещи Имота от .....(**Приложение № 3.1.**).

**2.4.2.** Удостоверение, изх. №..... от ..... г. на областен управител на област София, относно липса на реституционни претенции за Имота (**Приложение № 3.2.**).

**2.4.3.** Удостоверение изх. № ..... от ..... г. на СО – район „Триадица“, относно липсата на съставен акт за общинска собственост и на реституционни претенции за Имота (**Приложение № 3.3.**).



2.5. Информацията, отнасяща се до Имота, е предоставена от Областната администрация на област София и е приложена към този Договор. Верността на тази информация е удостоверена с декларация, подписана от областния управител на област София от ..... (Приложение № 4).

### **Член 3 - Декларации и гаранции на Купувача**

#### **Купувачът декларира и гарантира следното:**

3.1. Купувачът декларира и гарантира, че е търговско дружество, регистрирано според законите на ....., с пълна правоспособност да осъществява търговската си дейност. В **Приложение № 5** се съдържат документи относно правния статут и легитимността на Купувача.

3.2. Купувачът декларира и гарантира, че има пълната власт и правомощие да сключи този Договор и да изпълнява поетите с него задължения и е извършил всяко необходимо корпоративно или друго действие за утвърждаване на сключването и изпълнението на този Договор. Лицата, действащи от името на Купувача при участието в електронния търг и/или подписващи този Договор са били и са надлежно упълномощени, съгласно **Приложение № 5**, действали са и действат в съответствие със своите правомощия и пълномощия, действията им са били и са обвързващи за Купувача без необходимост от каквото и да е последващо потвърждение от други органи на Купувача или на друга структура или организация, както и от каквито и да са държавни, съдебни или други власти за подписването и/или изпълнението на този Договор.

3.3. Купувачът декларира и гарантира, че към датата на сключване на този Договор няма предявени иски, висящи дела, включително за обявяване в несъстоятелност или ликвидация, съдебни решения, актове на административни органи, претенции или разследвания срещу Купувача, нито Купувачът знае за евентуални такива, които биха застрашили по какъвто и да било начин действителността и възможностите за изпълнение на този Договор.

3.4. Купувачът е представил надлежно попълнена и заверена декларация по чл. 7, ал. 3 от ЗПСК за произхода на средствата, с които участва в сделката, придружена със съответните документи в съответствие с Наредбата за сведенията, които съдържа декларацията по чл. 7, ал. 3 от ЗПСК, и за реда и органите за контрол на декларираните данни (**Приложение № 6**).

3.5. Купувачът декларира и гарантира, че паричните и финансовите му средства не произхождат от незаконни дейности забранени от българското или международното право, по което Република България е страна, за което е представил надлежно попълнена декларация съобразно изискванията на чл. 66, ал. 2 от Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП) (**Приложение № 7.1.**). Купувачът е представил и оригинала на декларацията по чл. 59, ал. 1, т. 3 от ЗМИП, в съответствие с т. 2 от Раздел „Д“ на Тръжната документация (**Приложение № 7.2.**).

### 3.6. Купувачът потвърждава:

(а) че е получил цялата необходима информация за правното и имуществено състояние на Имота съгласно Наредбата за задължителната информация, предоставяна на лицата, заявили интерес за участие в приватизацията по ЗПСК, и за документите и сведенията, представляващи служебна тайна, включително чрез извършване на огледи на Имота и прегледи на свързаната с него документация,

(б) че е получил информация, че сграда с идентификатор 68134.1001.393.1, в която е разположен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.393.1.1 (СОС) – предмет на настоящия Договор притежава статут на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност с предварителна категория „местно значение“ и попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групова недвижима културна ценност „Жилищна зона „Център“ (Ж-2) в гр. София, декларирана с писмо № 4469 от 22.08.1986г. на Националния институт за паметниците на културата (НИПК) като групов паметник на културата, съгласно писмо изх. № 12-00-373/05.06.2020г. на Министерство на културата и писмо изх. № 9100-845/31.05.2019г. на Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) (**Приложение № 1.4.**),

(в) че е запознат, че за сграда с идентификатор 68134.1001.393.1, в която е разположен СОС по чл. 1.1 от настоящия Договор, е съставен констативен протокол от 21.04.2020г. на основание чл. 72, ал. 3 от Закона за културното наследство (ЗКН), от Главна дирекция „Инспекторат за опазване на културното наследство“ (**Приложение № 1.5.**), с който е установено, че сградата е с влошено експлоатационно състояние на фасадите, в резултат на което е препоръчано да бъде проведена процедура и издадена заповед по чл. 73, ал. 3 от ЗКН от кмета на Столична община, каквато все още не е издадена, съгласно писмо № към САГ20-ДР00-1455-(1) от 04.12.2020г. на СО – Направление „Архитектура и градоустройство“ (**Приложение № 1.6.**), в резултат на което може да се счита в достатъчна степен запознат с всички съществени обстоятелства, касаещи Имота, предмет на този Договор.

### 3.7. Сключването и изпълнението на този Договор във всяко отношение няма да:

(а) представляват неспазване или нарушение на Устава/ Дружествения договор на Купувача;

(б) противоречат или представляват неизпълнение или нарушение на някой друг съществен договор, документ или задължение, по който Купувачът е страна, или по силата на който Купувачът или активите му са обвързани, което съществено би засегнало изпълнението от Купувача на задълженията му по този Договор или

(в) доведат до нарушение на закон, постановление, административен акт или съдебен акт, приложими по отношение на Купувача.

**Забележка:** В случай, че участникът, спечелил търга е физическо лице, клаузите на този Договор ще придобият съответната редакция.

#### **Член 4 - Влизане в сила на Договора**

Този Договор влиза в сила в деня на подписването му от двете Страни.

#### **Член 5 - Прехвърляне на собствеността**

Правото на собственост върху Имота се прехвърля в полза на Купувача по силата на този Договор. Условие за прехвърляне на собствеността е извършването на заплащането от Купувача на посочената в чл. 6.4. сума, по начина и в сроковете по чл.7.

#### **Член 6 - Покупна цена. Режимни разноски. Данък добавена стойност.**

6.1. Покупната цена на Имота, достигната на проведения в гр. София на ..... г. електронен търг, е сума в размер на ..... (.....) лева, без включен данък добавена стойност.

6.2. Режимните разноски за Имота, които Купувачът дължи на Продавача, в размер на два процента от покупната цена по чл. 6.1., представляват сума в размер на ..... (.....) лева, без включен данък добавена стойност.

6.3. Върху сумите по чл. 6.1. и чл. 6.2. се начислява данък добавена стойност в размер на ..... (.....) лева.

6.4. Общата дължима сума по този Договор е в размер на ..... (.....) лева, с включен данък добавена стойност.

#### **Член 7 - Начин и срок на плащане на цената, режимните разноски и данъка добавена стойност**

7.1. Преди подписването на този Договор, Купувачът е превел по банковата сметка на Агенцията за публичните предприятия и контрол в БНБ – Централно управление: **IBAN: BG 48 BNBG 9661 3000 1503 01, BIC: BNBGBGSD** сума в размер на .....(.....) лева, която заедно с внесения от Купувача депозит в размер на ..... (.....) лева представлява общата дължима сума по чл. 6.4.

7.2. Постъпването на сумите по чл. 6 по сметките на Агенцията за публичните предприятия и контрол е удостоверено чрез получени потвърждения от страна на банката на Продавача за извършените банкови преводи. При подписването на този Договор, Купувачът е представил на Продавача оригинални платежни документи за извършените банкови преводи на посочените суми по сметките на Агенцията за публичните предприятия и контрол (**Приложение № 8**).

7.3. Всички разноски, свързани с плащането на сумите по чл. 6 са за сметка на Купувача.



## **Член 8 - Задължения на Продавача**

### **Удостоверяване извършването на плащането**

Продавачът се задължава във възможно най-кратък срок, но не повече от 7 (седем) календарни дни, да предаде на Купувача документ, удостоверяващ извършването на плащането.

## **Член 9 - Задължения на Купувача**

**9.1.** Купувачът се задължава да закупи Имота, описан в чл. 1 от Договора, и да заплати сумата по чл. 6.4. от него.

**9.2.** Купувачът е запознат, че сграда с идентификатор 68134.1001.393.1 притежава статут на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност, както и че за същата е установено, че фасадите ѝ са с влошено експлоатационно състояние и предстои издаване на заповед по чл. 73, ал. 3 от ЗКН, в резултат на което, придобивайки СОС е длъжен да полага необходимите грижи за опазване на сградата, съхранението и поддържането ѝ в добро състояние при спазване на разпоредбите на ЗКН и актовете по прилагането му, както и относимото законодателство.

## **Член 10 - Разни**

### **10.1. Действителност**

Недействителността на разпоредба от този Договор или негодността ѝ да породи правно действие няма да засегне действителността на другите негови разпоредби или годността им да породят правно действие. Ако разпоредба от Договора е недействителна или негодна да породи правно действие, тя ще бъде заменена със съответна и справедлива разпоредба, чрез която да се постигне намерението и целта на такава недействителна или негодна да породи правно действие разпоредба.

### **10.2. Приложимо право. Разрешаване на спорове.**

**(а)** Този Договор се тълкува и прилага съгласно законите на Република България.

**(б)** Възникналите относно Договора спорове и разногласия между страните ще бъдат разрешавани според българските материални и процесуални закони от компетентния съд по реда на Гражданския процесуален кодекс.

**10.3.** При прехвърлянето на вещи права върху недвижими имоти по реда на ЗПСК нотариална форма не е необходима и за вписването не се дължат такси.

Договорът, заедно с описа на приложенията към него, съдържа 9 (девет) страници, съставен е в три еднообразни екземпляра - по един екземпляр за всяка от Страните и един за Служба по вписванията по местонахождение на имота и отменя всички предходни писмени или устни договорености или споразумения между Страните.

## ОПИС НА ПРИЛОЖЕНИЯТА:

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

1.1. Акт за частна държавна собственост (АЧДС) № 09510/16.10.2017г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Служба по вписванията – гр. София на 19.10.2017г., вх. рег. № 68806, Акт № 82, том 156, дело № 49454, дв. вх. рег. № 68002 и Акт № 10206/27.06.2019г. за поправка на акт за частна държавна собственост № 09510/16.10.2017г., утвърден от областния управител на област София, вписан в Служба по вписванията – гр. София на 28.06.2019г., вх. рег. № 41123, Акт № 193, том 102, дв. вх. рег. № 40633.

1.2. Схема на самостоятелен обект в сграда № ..... от .....г. и Скица на поземлен имот №..... от .....г. от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София.

1.3. Удостоверение с изх. № ..... от ..... г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадено от Столична община, отдел ОП Средец - Триадица.

1.4. Писмо изх. № 12-00-373/05.06.2020г. на Министерство на културата и писмо изх. № 9100-845/31.05.2019г. на Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН).

1.5. Констативен протокол от 21.04.2020г. на основание чл. 72, ал. 3 от Закона за културното наследство (ЗКН), съставен от Главна дирекция „Инспекторат за опазване на културното наследство“.

1.6. Писмо № към САГ20-ДР00-1455-(1) от 04.12.2020г. на СО – Направление „Архитектура и градоустройство“.

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Удостоверения с изх. № № ..... от .....г. за вписвания, отбелязвания и заличавания относно Имота, издадени от Служба по вписванията, гр. София, при Агенция по вписванията.

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

3.1. Декларация на областния управител на област София, относно факти и обстоятелства, касаещи Имота от .....

3.2. Удостоверение изх. № ..... от ..... г. на областен управител на област София, относно липса на реституционни претенции за Имота.

3.3. Удостоверение изх. № ..... от .....г. на на СО – район „Триадица“, относно липсата на съставен акт за общинска собственост и на реституционни претенции за Имота.

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

Декларация от областния управител на област София за верността на всички документи за Имота, оформени като приложения към настоящия Договор от .....

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

Документи за съдебната регистрация на Купувача и други документи относно легитимността му.



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 6**

Декларация по чл. 7, ал. 3 от ЗПСК за произхода на притежаваните средства от Купувача, с които участва в приватизацията.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 7**

7.1. Декларация за произхода на притежаваните средства от Купувача, съобразно изискванията на чл. 66, ал. 2 от Закона за мерките срещу изпирането на пари.

7.2. Декларацията по чл. 59, ал. 1, т. 3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 8**

Платежни документи.

**ПРОДАВАЧ:  
ЗА АГЕНЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНИТЕ  
ПРЕДПРИЯТИЯ И КОНТРОЛ**

**КУПУВАЧ:**

\_\_\_\_\_  
**ПЕТЯ АЛЕКСАНДРОВА  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**

\_\_\_\_\_  
.....