**ПРОЕКТ**

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР**

**ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

 Днес на ………………. г. Бургас, се сключи настоящия договор между:

 1**. ”ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК - БУРГАС” АД**, с ЕИК: 201847598, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Александровска” № 26, ет.3, стая 318 представлявано от Изпълнителния директор на дружеството – ………………………………, с ЕГН …………….., наричано по-долу за краткост **"ПРОДАВАЧ",** от една страна, и

2. **„…………………………………………………………“ ……………………**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК ……………………………, със седалище и адрес на управление…………………………………, представлявано от Управителя на дружеството …………………………. с ЕГН …………………... наричано по-долу за краткост "КУПУВАЧ", от друга страна,,

като навсякъде в този Договор „Индустриален и логистичен парк - Бургас“ АД и **…………….** …….. са наричани поотделно „ПРОДАВАЧ“ и „КУПУВАЧ“, а заедно- **„Страни“**

 **С ОГЛЕД НА ТОВА, ЧЕ:**

 ПРОДАВАЧЪТ притежава право на собственост върху следния собствен на Дружеството недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, а именно:

**……………………………………………………………………………………………**

**……………………………………………………………………………………………**

**……………………………………………………………………………………………**

**……………………………………………………………………………………………**

**……………………………………………………………………………………………**

**……………………………………………………………………………………………**

 ПРОДАВАЧЪТ продава на КУПУВАЧА гореописания недвижим имот, при условията на този Договор, след проведен електронен търг.

 Настоящият предварителен договор по смисъла на чл.19 от ЗЗД служи за установяване на основните параметри на окончателния договор, който ще се сключи под формата на Нотариален акт между ПРОДАВАЧА и КУПУВАЧА.

 Предварителният договор ще служи и за основа на бъдещия договор за покупко-продажба на имота.

 За целите на Инвестиционното си намерение КУПУВАЧЪТ желае да закупи гореописания недвижим имот, след проведен електронен търг, при условията на този Договор и предложението направено от него, съобразно тръжната документация.

 Неразделна част от настоящия договор е инвестиционното намерение, направено в рамките на проведената тръжна процедура.

 Във връзка с изведеното дотук страните се споразумяха за следното:

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

**Чл.1 (1)** ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде на КУПУВАЧА, а последният се задължава да закупи от ПРОДАВАЧА при условията на Настоящия договор и при условията на инвестиционното предложение на **КУПУВАЧА**, направено в рамките на проведената тръжна процедура, което представлява неразделна част от настоящия договор, право на собственост върху следния собствен на Дружеството недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, а именно: **…………………………………………………………………………………………………**

**…………………………………………………………………………………………… .**

**……………………………………………………………………………………………**

**……………………………………………………………………………………………………….**., заедно с всички подобрения и, заедно с всички подобрения и превращения в така описания поземлен имот (наричан по-нататък за краткост: „**ИМОТ/А**“)

**(2)** Имотът е индивидуализиран чрез приложената към Договора Скица № ………………..., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Бургас.

**(3)** ПРОДАВАЧЪТ удостоверява правото си на собственост върху Имота, предмет на настоящия договор, с Устав на дружеството ПРОДАВАЧ, надлежно вписан в Търговския регистър и в Имотния регистър.

**II. СКЛЮЧВАНЕ, ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ДОГОВОРА**

**Чл.2 (1)** Договорът поражда действие от момента, в който бъде подписан от двете страни.

**(2)** Страните се задължават да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт в срок до 15 /петнадесет/ работни дни след изпълнение и приключването на всички преюдициални процедури във връзка с Имота, по настоящия договор.

 **(3)** Ако стане очевидно, че посочените в този Договор срокове бъдат или има опасност да бъдат просрочени, страните могат да подпишат двустранно писмено споразумение за удължаване на който и да е от сроковете по настоящия договор, при постигнато съгласие за това.

**ІІІ. ДЕКЛАРАЦИИ И УВЕРЕНИЯ (гаранции на ПРОДАВАЧА)**

**Чл.3** ПРОДАВАЧЪТ декларира и гарантира пред КУПУВАЧА, че при сключването, по време на действието на този Договор, включително и при сключването на Нотариалната сделка:

**1.** ПРОДАВАЧЪТ е дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законите на Република България и има правоспособността да притежава своите активи, да осъществява дейността си и да съблюдава и изпълнява задълженията си по този Договор;

**2.** ПРОДАВАЧЪТ е единствен собственик и не съществуват трети лица с право на собственост и/или каквито и да е други права върху Имота и/или части от него;

**3**. Документите, удостоверяващи правото му на собственост, са истински и верни;

**4.** Собствеността на ПРОДАВАЧА върху Имота и/или части от него, е необременена с каквито и да е Тежести и права на трети лица. “Тежест” по смисъла на този Договор означава: ипотека, залог на търговско предприятие, включващо имота, предмет на настоящия договор или друго обезпечение или право на предпочтително удовлетворение касаещо Имота; вещно право на ползване или на преминаване, вещно право на строеж, сервитут или друга вещна тежест; възбрана, висящ съдебен или извън съдебен спор или изпълнителни дела за Имота, претенция за възстановяване на собственост върху имота (в т.ч. и реституционни претенции) или договор за наем;

**5.** Имотът е със следните характеристики и параметри за застрояване:

- Н /височина/ – до 15-20 м.

- К инт. /интензивност на застрояване/ – до 2.0

- П застр. /плътност на застрояване/ – до 60 %

- П озел. /необходима озеленена площ/ – мин. 20 %

- е /застрояване/ – свободно

**IV. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО Е СПЕЧЕЛЕН ТЪРГА**

**Чл.4** Условията, при които е спечелен търга са:

1. Тръжната цена в размер началната тръжна цена, плюс съответните стъпки на наддаване …… /………………………………. / лева без вкл. ДДС или …………….. /……………………………………………………../ лева с включен ДДС.

2. Срок за реализация и въвеждане в експлоатация на инвестицията – ……….. /………………/ месеца от датата на сключване окончателния договор.

3. Брой осигурени работни места след изграждане на обекта в имота, предмет на продажба …………../…………./, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 5 години.

4. Размер на инвестицията - ………………лв./…………./.( в инвестицията не се включва стойността на земята)

5. Плътност на застрояване – минимум 40 % /четиридесет процента/.

**V. ЦЕНА, НАЧИН И СРОКОВЕ НА ПЛАЩАНЕ**

**Чл.5** Продажната цена на имота по чл. 1 от настоящия договор, достигната на проведения в гр. Бургас на ………………. електронен търг възлиза на **………………** лв. **/……………………………………/** без включен ДДС лв.

**Чл.6 (1)** Цената по чл. 5 се изплаща от КУПУВАЧА на ПРОДАВАЧА, както следва:

**а/** ……………… лв. /………………………./ без ДДС, като депозит за участие в търга, който се трансформира в авансова вноска след подписване на настоящия договор.

**б/ ……………. лв. /…………………….. / без ДДС, представляващи 10% от достигнатата цена от проведения търг в 3-месечен срок от подписване на настоящия договор;**

**в/** останалата част от дължимата сума в размер на ………………….. лв. /……………………… / без ДДС или …………………. лв. / ще се изплати от КУПУВАЧА, до подписване на окончателния договор за покупко-продажба, изготвен в нотариална форма, наричан за по-кратко ( „**Нотариална сделка**“), след като ПРОДАВАЧЪТ е получил от КУПУВАЧА договорената между страните сума, но не по-късно от 1 година от датата на подписване на настоящия договор. В този случай, както КУПУВАЧЪТ, така и ПРОДАВАЧЪТ имат право да искат от насрещната страна сключване на Нотариална сделка в уговорените срокове, чрез писмено уведомление („Уведомление“ ) до другата Страна.

**Чл.7.** ПРОДАВАЧЪТ и КУПУВАЧЪТ се задължават да предприемат всички необходими действия от тяхна страна, с цел осъществяване на Нотариална сделка в договорения между Страните срок и в случай, че всички условия по настоящия предварителен договор са изпълнени.

**Чл.8**. Всяка от Страните се задължава да се яви в уговорените между страните дата и час пред нотариус ……….. по описа на Нотариалната камара на Република България, в кантората й на адрес ……………………… съгласно условията и сроковете по настоящия Договор, като носи със себе си всички необходими за осъществяването на Нотариалната сделка документи.

**VII. РАЗНОСКИ**

**Чл.9.** Всички разходи по нотариалното прехвърляне, местен данък, такса вписване и нотариална такса са за сметка на КУПУВАЧА.

**Чл.10.** Разходите за ползване на юридическа и друга консултантска помощ се поемат от страните, така както са ги направили.

**VIII. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА**

**Чл.11.** ПРОДАВАЧЪТ има задължението:

(1) да прехвърли правото на собственост на КУПУВАЧА на описания по-горе имот с нотариален акт, без тежести при условията на настоящия договор.

(2) да предостави на купувача виза за проектиране (комбинирана скица), съгласувана със всички експлоатационни дружества, съгласно изискванията на купувача.

**Чл.12**. ПРОДАВАЧЪТ се задължава след сключване на настоящия Договор да не прехвърля собствеността върху Имота на което и да е трето лице, различно от КУПУВАЧА, да не обременява Имота с каквито и да било Тежести, както и да не предприема каквито и да било други фактически или правни действия, които биха застрашили или осуетили изпълнението на предмета на този Договор.

**IX. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА**

**Чл.13.** КУПУВАЧЪТ се задължава след сключване на Окончателния договор, изготвен в нотариална форма:

1. да не извършва промяна в предназначението за ползване на имота за срок от 10 години;
2. да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;
3. да започне строителството в имота, предмет на продажбата не по-късно от 8 (осем) месеца от датата на сключване на окончателния договор;
4. да извърши строителството на имота и да го въведе в експлоатация за предложения срок по чл.4, т.2;
5. да осигури предложения брой работни места по трудов договор по чл.4, т.3 в изградения обект и да ги поддържа за срок не по-кратък от 5 години.
6. да реализира предложената инвестиция по чл.4, т.4 в пълен размер и в предвидените срокове
7. прехвърлянето на правата и задълженията, произтичащи от договора за продажба на трето лице да става само след изрично съгласие на Съвета на директорите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД, освен ако не са свързани лица. Съгласието по тази точка не е необходимо и при учредяване на ипотека/и върху имота (земя и право на строеж за сградата/сградите) в полза на банка, която ще предостави кредит/и за изпълнение на предложената инвестиция.

 **Чл.14.** Срокът за реализиране на инвестицията и започване на строителството може да бъде променян само след положително решение на Съвета на директорите на „Индустриален и логистичен парк-Бургас“ АД по направено писмено и аргументирано искане от страна на КУПУВАЧА.

**Чл.15.** КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати покупната цена, договорените между страните допълнителни разходи и разноските по сключването на Нотариалната сделка, в размерите и сроковете посочени по-горе.

**Чл.16.** КУПУВАЧЪТ е длъжен да изпълни Инвестиционното предложение, така както го е описал, в приложените документите за участие в търга. В случай, че купувачът сертифицира проекта си, той е длъжен да изпълни инвестиционното си намерение, така както е описано пред БАИ.

**Чл.17.** КУПУВАЧЪТ е длъжен да не извършва промяна в предназначението и ползването на имота в срок от 10 години.

**X. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА**

**Чл.18.** Правото на собственост върху имота по чл. 1 преминава върху КУПУВАЧА след окончателното заплащане на продажната цена и сключване на окончателен договор, изготвен в нотариална форма.

**XI. САНКЦИИ И НЕУСТОЙКИ**

**Чл.18. (1)** КУПУВАЧЪТ дължи неустойка в размер на 30% от продажната цена на ИМОТА общо за всички форми на неизпълнение на задълженията по договора, както следва:

(а) при извършване на промяна в предназначението за ползване на ИМОТА и изградения в него обект- до 5 %;

(б) при неизпълнение на Инвестиционното предложение, така както го е описал в офертата, приложена към документите му за участие в търга или пред БАИ в случай на сертифициране на проекта съгласно чл.16 от настоящия договор - до 5 %;

(в) при неизпълнение на задължението за започване на строителството в Имота, удостоверено чрез акт образец 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия, не по-късно от 8 (осем) месеца от датата на сключване на окончателния договор- до 1%;

(г) при неспазване на минимална плътност на застрояване на Имота от 40 % /четиридесет процента/- до 5%;

(д) при неизпълнение на пълния размер на инвестицията, удостоверен с разходно-оправдателни документи, представени от Дружеството – купувач- до 5%;

(е) при нереализиране на заявения размер на инвестицията в предвидените срокове- до 5 %;

 (ж) при неизпълнение на задължението за прехвърляне на правата и задълженията по настоящия Договор на трето лице с изричното съгласие на Съвета на директорите на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД- до 4 %;

**(2)** КУПУВАЧЪТ дължи неустойка за не осигуряване на предложените работни места - за всяко работно място в размер на 1 %, от установената средна годишна работна заплата за страната, определена по данни на Националния статистически институт за съответната година, за всеки месец от неизпълнението. Неустойките по отношение на работните места се прилагат в случаите на неизпълнение на задължението по настоящата алинея в рамките на 24 /двадесет и четири/ последователни месеца в рамките на календарните години.

**Чл.19.** В случай че по вина на КУПУВАЧА се стигне до прекратяване на настоящия договор и не бъде сключен окончателен договор изготвен с нотариална форма, внесеният депозит за участие в търга за продажба в размер на …………….. лв. /…………………………../ без ДДС не се връща и се запазва в полза на ПРОДАВАЧА.

**XII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл20.** Настоящият договор се прекратява при неизпълнение на посочените условия в него от страна на КУПУВАЧА.

**Чл.21**. При неизпълнение задълженията по чл.14, освен да търси неустойки, ПРОДАВАЧЪТ си запазва правото да развали Окончателния договор по предвидения в закона ред.

**Чл.22.** ПРОДАВАЧЪТ има право да развали Окончателния договор в случай, че КУПУВАЧЪТ не изпълни в срок Инвестиционното предложение, направено в рамките на тръжната процедура.

**Чл.23**. При прехвърляне правата и задълженията по Окончателния договор от КУПУВАЧА на трето лице, без съгласие от страна на Общински съвет - Бургас и Общото събрание на „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД, същият се прекратява по предвидения в закона ред.

**Чл.24**. Ако КУПУВАЧЪТ развали договора, ПРОДАВАЧЪТ има право на обезщетение за направените от него до момента разноски.

**XIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.25.** За избягване на всякакво съмнение страните потвърждават, че този Договор има значението на Предварителен договор по смисъла на чл.19 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и всяка от Страните може да иска обявяването му за окончателен по реда на чл. 362 – чл. 364 от ГПК във вр. с чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. Действия на страната за реализиране на правата й по този член, не изключват правото и да претендира заплащане на неустойка така, както това е предвидено в този Договор, като неустойката ще се начислява до окончателното приключване на делото или до прехвърлянето на собствеността върху Имота в по-ранен момент.

**Чл.26** Всички съобщения и уведомления във връзка с настоящия Договор, доколкото не е уговорено друго изрично, се извършват в писмена форма и се изпращат на следните адреси:

* **За „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС“ АД: гр. Бургас, ул. „Крайезерна“ № 155, ет.2;**
* **За…………………………………………………………………….**

 **Чл.27** Адресираните до ПРОДАВАЧА уведомления трябва да са в писмена форма и се приемат за получени в момента на връчването им на посочения в чл.26 адрес на ПРОДАВАЧА, в случай че връчването е лично, с препоръчано писмо или по куриер.

**Чл.28** Адресираните до ПРОДАВАЧА уведомления, които са изпратени предварително по факс или по електронната поща, не се приемат за връчени в съответствие с настоящия договор. Правно действие спрямо ПРОДАВАЧА пораждат само уведомленията, които са връчени съгласно чл.27

**Чл.29** Ако някои от относимите за изпълнението на задължението за информиране данни се променят, в частност се промени представителят на КУПУВАЧА, упълномощеният му представител или се променят адресите, тези обстоятелства се съобщават писмено на ПРОДАВАЧА. От момента на постъпване на подобно уведомление ПРОДАВАЧЪТ е задължен да отчита промяната в относимите данни, в частност е задължен да изпраща документите до новия представител на КУПУВАЧА или до новия му упълномощен представител, евентуално до новия адрес.

**Чл.30** В случай на спорове между страните, при които не може да се постигне споразумение по реда на настоящия договор, се прилагат общите правила на българското материално и процесуално право, като възникналите спорове са подсъдни на съответния съд в гр. Бургас.

**Чл.31** За окончателния договор за покупко-продажба на посочения по - горе имот се прилагат разпоредбите на българското законодателство и този договор.

**Чл.32** Ако отделни клаузи от този договор станат напълно или отчасти невалидни, валидността на останалите части от договора остават незасегнати. Невалидните клаузи ще бъдат заместени от приложимите разпоредби на закона. В случай, че в процеса на преговори възникнат разногласия относно тълкуването на отделни елементи на Предварителният договор, страните договарят с настоящото да ги разрешават по взаимно съгласие и в интерес на двете страни.

**Чл.33** При възникване на форсмажорни обстоятелства, засягащи изпълнението на договора, като война, експлозии, пожари, земетресения, наводнения, бури, урагани, епидемии и други природни бедствия, общонационални, регионални или браншови стачки, промени в законодателството, с които се въвеждат нормативни ограничения, засягащи изпълнението на задълженията на която и да е от страните по Договора; действието на настоящия Договор се спира до отпадането на тези обстоятелства, а уговорените в настоящия Договор срокове за изпълнение на задълженията по него се удължават със срока на времетраене на форсмажорните обстоятелства. В този случай никоя от страните не дължи неустойки както и никоя от страните не може да предяви претенции към другата за неизпълнение на Договора. Форсмажорното събитие се доказва с официален документ.

**Чл.34.** Неразделна част от настоящия договор са: тръжна документация за имота; документи на купувача от проведения електронен търг, вносни бележки за изплатените суми по чл. 6 от настоящия договор; скица на имота.

Настоящият Договор може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Настоящият предварителен договор се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1- тръжна документация за имота;

Приложение № 2 - вносни бележки за изплатените суми по чл. 6 от настоящия договор;

Приложение № 3 – Скица №………………….., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър- гр. Бургас.

ПРОДАВАЧ:............................... КУПУВАЧ:..................................

За „Индустриален и логистичен парк- Бургас“ АД За „………………….“ ………

…………………………... ……………………………

/Изпълнителен директор/ /………………./