

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗАКОНА ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ДОГОВОРИТЕ, ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес,2023 г. в гр. Несебър, к.к.Слънчев бряг, между:

1. „СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД, със седалище и адрес на управление к.к. Слънчев бряг, п.к. 8240, община Несебър, ЕИК 812020577, представлявано от Златко Тодоров Димитров – Изпълнителен директор, e-mail: info@sunnybeachbg.net, тел.: (0554) 22510, факс: (0554) 22524, 22510, наричано за краткост „ПРОДАВАЧ“ от една страна И

2.

.....
, ЕИК/ЕГН, със седалище и адрес на управление/
 с постоянен адрес:,
 представлявано от,
 наричан за краткост по-долу „КУПУВАЧ”, от друга страна

във връзка с проведен търг по реда на 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 (Наредбата) и на основание Решение №на за обявяване на купувач и протокол отг., и влязло в сила (частично изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване) за УПИ I в кв. 26 по ПУП-ПР на КК „Слънчев бряг-изток”, гр. Несебър, идентичен с поземлен имот с идентификатор 51500.505.221 и част от ПИ с идентификатор 51500.505.323 по КК на гр. Несебър, одобрено с Решение № 436 по Протокол № 18/ 24.06.2021 г. на Общински съвет – Несебър, с който проект б7 кв.м. от ПИ 51500.505.323 се придават към УПИ I (ПИ 51500.505.138 - собственост на „С.Б.М.Д.” ООД, застроен с хотел Кубан), в кв. 26, като след промяната площта на УПИ I (ПИ 51500.505.138) ще бъде 9071 кв. м, а площта на ПИ 51500.505.323 ще бъде 3916 кв. м, в съответствие с удостоверение № 25-45637-27.02.2019 г. и скица-проект № 15-175828-27.02.2019 г. от Службата по геодезия, картография и кадастър – Бургас, а отреждането, устройствените показатели и устройствената зона за имота се запазват, съгласно приложените чертежи и таблици със съответните цветове, сигнатури, надписи и размери, неразделна част от решението, Решение № 8.3.2023 по Протокол № 3/2023 от 15.02.2023г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД, на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите и при действие на Решение № 1637 от 21 декември 2015г. на Агенцията за приватизация и следприватизационен контрол, с което е отменено Решение № 1564 от 12 декември 2013г. на АПСК за наложена забрана на „Слънчев бряг“ АД, гр. Несебър за сключване на разпоредителни сделки с имущество (обн. ДВ, бр.2 от 8 януари 2016г., стр.166),

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Чл. 1. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следният свой собствен недвижим имот, а именно: терен с площ **67 (шестдесет и седем) кв.м.** – придаваема по регулация част от поземлен имот с идентификатор 51500.505.323 по КККР на гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг-изток”, целият с площ 3 984 кв.м., вид територия: урбанизирана, НТП „за второстепенна улица”, предвидена по ПУП – ПР на к.к. „Слънчев бряг-изток”, одобрен с Решение № 436 по Протокол № 18/24.06.2021г. на Общински съвет – Несебър за присъединяване към УПИ I (ПИ 51500.505.138, собственост на „С.Б.М.Д.” ООД, застроен с хотел Кубан), в кв. 26, като след промяната площта на УПИ I (ПИ 51500.505.138) ще бъде 9071 кв.м., а площта на ПИ 51500.505.323 ще бъде 3916 кв. м, в съответствие с удостоверение № 25-45637-27.02.2019 г. и скица-проект № 15-175828-27.02.2019 г. от Службата по геодезия, картография и кадастър – Бургас, а отреждането, устройствените показатели и устройствената зона за имота се запазват, съгласно приложените чертежи и таблици със съответните цветове, сигнатури, надписи и размери, неразделна част от решението на ОбС. - Несебър. Съгласно скица-проект № 15-175828-27.02.2019 г., имотът, обект на търга получава проектен идентификатор 51500.505.1119, с проектна площ 67 кв.м., при съседи: ПИ 51500.505.140, 51500.505.323, 51500.505.139, 51500.505.138 и 51500.505.322, при граници по проектни координати: 1. X(м) 4731185.52, Y(м) 681134.32; 2. X(м) 4731183.80, Y(м) 681129.77; 3.X(м) 4731185.92, Y(м) 681135.38. Имотът е индивидуализиран чрез приложената към Договора Скица и Скица – проект № 15-175828-27.02.2019 г., издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Бургас. ПРОДАВАЧЪТ удостоверява правото си на собственост върху Имота, предмет на настоящия договор, с АДС № 2600/ 1995г. и комплект документи.

УПИ I в кв. 26 (ПИ с идентификатор 51500.505.138), към който се придава по ПУП имотът, предмет на търга, е собственост на „С.Б.М.Д.” ООД и е застроен с хотелски комплекс Кубан, като новообразуваният УПИ I (ПИ 51500.505.138) с площ 9071 кв.м., става в режим на съсобственост между купувача и „С.Б.М.Д.” ООД.

Чл.2.(1) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената на имота, предложена от него в електронния търг, в размер на лева. и предварителните разходи за продажба на имота в размер на 2000 (две хиляди) лв. без ДДС. Внесеният депозит се приспада от стойността, която следва да се заплати за покупката на имотае, освен ако същия не е възстановен.

(2) Съгласно Закона за данък върху добавената стойност, доставката е облагаема и се начислява и се дължи данък добавена стойност в размер налв.

Чл.3. КУПУВАЧЪТ е заплатил цената по чл. 2.(1) и ДДС по чл. 2.(2), в указания с поканата срок и при спазване условията на тръжната документация. КУПУВАЧЪТ е заплатил и разноските по подготовка на сделката, както и разноските по процедиране на ЧИ на ПУП, възлизащи приблизително 2 000 лв. Пълният и точен размер на всички разходи по подготовка на сделката ще бъде посочен в решението за резултатите от търга, респ. в поканата за плащане:

Чл.4. Владението върху имота се предава от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА в деня на сключване на окончателния договор.

II. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл.5. (1) Окончателният договор, във формата на нотариален акт, се сключва в 1-месечен срок след като се снабдят всички документи за изповядване на сделката и се заплатят всички разноски, посочени в поканата за плащане, съгласно условията на тръжната процедура, като се представи оригинален платежен документ и са изпълнени всички предварителни условия на чл. 6 от настоящия предварителен договор. Договорът поражда действие от момента, в който бъде подписан от двете страни.

(2) 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, с изключение за заплащане на продажната цена, при постигнато съгласие за това. Допустимо е разсрочване до срока за сключване на окончателния договор на разходите за подготовка на сделката от 2 000 лв. без ДДС.

(3) Всяка от страните се задължава да представи необходимите документи за сключване на окончателен договор, както следва:

За СТРАНА ПЪРВА (Продавач):

1. Актуална скица за ПИ;
2. Актуално удостоверение за данъчна оценка;
3. Документ за собственост;
4. Декларация по ДОПК;
5. Протоколно решение на Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД за извършване на продажбата;
6. Извлечение от ДВ за обнародване на Решението на ОбС - Несебър за одобряване изменението на ПУП – ПР и графична част;
7. Решение от проведения електронен търг за продажба на имота;
8. Писмо-покана за сключване на окончателен договор;

За СТРАНА ВТОРА (Купувач):

1. Всички документи и декларации от Купувача за сключване на сделката, в т.ч. по ЗМИП и другото приложимо законодателство или поискани от нотариуса, както и решение на собствениците (съдружниците) за придобиване на имота;

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл.6. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати и всички разходи, такси и разноски, свързани с прехвърляне на собствеността, включително и местния данък по начин и в срок, определени в тръжните условия и настоящия договор, като уведоми ПРОДАВАЧА за извършеното плащане.

Чл.7. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли собствеността върху описания недвижим имот в договорения срок и без тежести, ако КУПУВАЧЪТ е изпълнил своето задължение по предходния чл.6 и условията на тръжната процедура. 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.

Чл.8. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде имота в състоянието, в което се е намирал по време на провеждане на търга, като се отчете обикновеното му изхабяване.

Чл.9. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предостави всички документи, необходими за подписване на нотариален акт и установяващи правото му на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона.

Чл.10. (1) КУПУВАЧЪТ се задължава да представи всички документи, необходими за извършване на сделката, като осигури оригинали на представяните от него документи: - лична карта, ако е физическо лице, съответните декларации, с нотариално заверен подпис. Ако при извършване на сделката не се яви лично КУПУВАЧЪТ, следва да представи пълномощно и/или решения на съответния управителен орган за извършване на сделката, както и всички необходими документи, съгласно специалните закони. Не представянето на някои от изискуемите документи е равносилно на отказ от сделката.

(2) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати покупната цена, допълнителни разходи и разносните по сключването на Нотариалната сделка, в размерите и сроковете, посочени в Поканата.

(3) Купувачът на имота се задължава в едномесечен срок от сключването на окончателен договор да подаде документи в КККР за отразяване изменението на ПУП, както и за прилагане на ПУП.

Чл.11. Нотариалният акт се подписва лично от ПРОДАВАЧА и КУПУВАЧА (техни законни представители) или от техни пълномощници, снабдени с изрични пълномощни с нотариално заверени подписи.

IV. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗАБАВЕНО ИЗПЪЛНЕНИЕ. ИЗКЛЮЧВАНЕ ОТГОВОРНОСТТА НА СТРАНИТЕ

Чл.12. (1) При неизпълнение от страна на КУПУВАЧА на задължението му да се яви лично в деня на сделката или да изпрати валидно упълномощен представител, включително и да удостовери правното си състояние със съответните лични документи, ПРОДАВАЧЪТ незабавно отказва подписване на нотариален акт, като му предоставя нов срок за предоставяне на същите и сключване на сделката.

(2) 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 5 000 лв. не се връща и се запазва в полза на ПРОДАВАЧА.

Чл.13. Страните по настоящия договор не дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

Чл.14. Ако страната, която е следвало да изпълни свое задължение по договора е била в забава, тя не може да се позове на непреодолима сила.

„Непреодолима сила“ по смисъла на този договор е непредвидено или непредвидимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора.

Чл.15. Страната, която не може да изпълни задълженията си поради непреодолима сила, уведомява писмено другата страна в подходящ срок от настъпването на непреодолимата сила, в какво се състои тя и какви са възможните последици от нея за неизпълнението на договора. При не уведомяване се дължи обезщетение за настъпилите от това вреди.

Чл.16. Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения спира.

Чл.17. Не представлява непреодолима сила събитие, причинено от небрежност или умишлени действия на представители и служители на страните, както и недостиг на парични средства при КУПУВАЧА.

V. ДЕКЛАРАЦИИ И УВЕРЕНИЯ

Чл.18. (1) 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 прехвърляната част от имота, 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;

(2) СТРАНА ВТОРА декларира, че ѝ е известно за откритата процедура за приватизация на „Слънчев бряг" АД, както и за последиците, които тази процедура може да доведе – сключване на приватизационна сделка.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.19. Настоящият договор влиза в сила от деня на подписването му.

Чл.20. За всички неуредени по този договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

Чл.21. Споровете, евентуално възникнали по изпълнението на настоящия договор, ще се решават между страните в дух на разбирателство и взаимно зачитане на интересите, а когато това се окаже невъзможно, спорът ще се решава по общия ред на българското законодателство.

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

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ: