

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

Днес,2023 г. в гр. София, 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 по т....., Протокол №/.....2023 г. на УС на ББР ЕАД, и по решение т....., протокол №/.....2023 г. на НС на ББР ЕАД, за обявяване на купувач и протокол за проведен електронен търг от**Г., между:

1. „БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ“ ЕАД, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121856059, със седалище и адрес на управление - гр. София, район Средец, ул. "Дякон Игнатий" № 1, представлявано от и, в качеството им на Изпълнителни директори, 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

на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите, **СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:**

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Чл. 1. (1) ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следният свой собствен недвижим имот, а именно:

ДВОРНО МЯСТО, представляващо имот с планоснимачен номер 1835, от квартал 3, по плана на град София, местността „бул. Баба Парашкева“, цялото с площ от 2 640 кв.м, който имот е заснет по кадастралната карта и кадастралните регистри като **поземлен имот с идентификатор 68134.4355.1835**, с административен адрес: гр. София, бул. Европа № 142, с площ от 2 640 кв.м. (две хиляди шестотин и четиридесет) квадратни метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м); при съседни по скица – поземлен имот с идентификатор 68134.4355.218, поземлен имот с идентификатор 68134.4356.1, поземлен имот с идентификатор 68134.4355.3296, поземлен имот с идентификатор 68134.4355.160, поземлен имот с идентификатор 68134.4355.174, поземлен имот с

идентификатор 68134.4355.217, поземлен имот с идентификатор 68134.4355.2681, **ведно с построените в него: 1. Масивна сграда на 6 (шест) етажа, заснета в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.1 с площ по скица от 159 кв.м. (сто петдесет и девет) квадратни метра**, състояща се от: ПЪРВИ ЕТАЖ – гараж – работилница, котелно складове – два броя и санитарен възел със застроена площ на етажа от 141.75 (сто четиридесет и едно цяло седемдесет и пет стотни) квадратни метра: ПОЛУЕТАЖ, състоящ се от две стаи и коридор със застроена площ от 33.75 (тридесет и три цяло седемдесет и пет стотни) квадратни метра: ВТОРИ ЕТАЖ – стълбищна клетка, разпределително фоайе, кухненски бокс, девет офиса, три санитарни възела със застроена площ на етажа от 215.56 (двеста и петнадесет цяло петдесет и шест стотни) квадратни метра; ТРЕТИ ЕТАЖ – стълбищна клетка, разпределително фоайе, три санитарни възела, кухненски бокс, административен салон със застроена площ на етажа от 215.56 (двеста и петнадесет цяло и петдесет и шест стотни) квадратни метра; ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ – стълбищна клетка, разпределително фоайе, кухненски бокс, девет офиса, три санитарни възела със застроена площ на етажа от 215.56 (двеста и петнадесет цяло петдесет и шест стотни) квадратни метра; ПЕТИ ЕТАЖ – стълбищна клетка, разпределително фоайе, кухненски бокс, девет офиса, три санитарни възела със застроена площ на етажа от 215.56 (двеста и петнадесет цяло петдесет и шест стотни) квадратни метра; ШЕСТИ ЕТАЖ – стълбищна клетка, разпределително фоайе, кухненски бокс, осем офиса, два санитарни възела със застроена площ на етажа 184.40 (сто осемдесет и четири цяло и четиридесет стотни) квадратни метра с тераса (на покрива) с площот 76.80 (седемдесет и шест цяло и осемдесет стотни) квадратни метра; **2. СКЛАД № 1 (първи)**, със застроена площ от 288 (двеста осемдесет и осем) квадратни метра, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица № 15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.6**, с площ по скица 292 (двестадеветдесет и два) квадратни метра; **СКЛАД № 2 (втори)**, със застроена площ от 259 (двеста петдесет и девет) квадратни метра, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.7**, с площ по скица 252 (двеста петдесет и два) квадратни метра; **СКЛАД № 3 (трети)**, със застроена площ от 237 (двеста тридесет и седем) квадратни метра, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.8**, с площ по скица 244 (двеста четиридесет и четири) квадратни метра; **СКЛАД № 4 (четвърти)**, със застроена площ от 338 (триста тридесет и осем) квадратни метра, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.9**, с площ по скица от 357 /триста петдесет и седем/ квадратни метра; **3. РЕСТОРАНТ** на един етаж, със застроена площ от 142.50 (сто четиридесет и две цяло и петдесет стотни) квадратни метра с тераса (от горе) с площ от 132.80 (сто тридесет и две цяло и осемдесет стотни) квадратни метра, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.2**, брой етажи 2 (два), с площ по скица 158 (сто петдесет и осем) квадратни метра; **4. МАГАЗИН № 1 (първи)**, със застроена площ от 46.90 (четирдесет и шест цяло и деветдесет стотни) квадратни метра състоящ се от помещение /търговска площ и санитарен възел, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.5**, с площ по скица 51 (петдесет и един) квадратни метра; **МАГАЗИН № 2 (втори)**, със застроена площ от 53.50 (петдесет и три цяло и петдесет стотни) квадратни метра, състоящ се от помещение /търговска площ/ и санитарен възел, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.4**, с площ по скица 59 (петдесет и девет) квадратни метра; **МАГАЗИН № 3 (трети)**, със застроена площ от 52.30 (петдесет и две цяло и тридесет стотни) квадратни метра, състоящ се от помещение /търговска площ/ и санитарен възел, **заснет в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.3**, с площ по скица 39 (тридесет и девет) квадратни метра; **5. ПОРТИЕРНА** на два етажа, със застроена площ от 12 (дванадесет) квадратни метра, **заснета в АГКК гр. София и съгласно скица №15-240055/15.07.2014г., като имот с идентификатор 68134.4355.1835.14**, с площ по скица от 12 (дванадесет) квадратни метра; брой етажи 1 (един); **6. ТРАФОПОСТ** със застроена площ

от 24 (двадесет и четири) квадратни метра, заснет в поземлен имот с идентификатор 68134.4355.174, а по скица №15-29683-13.01.2023 г. с площ от 14 кв.м.

(2).КУПУВАЧЪТ заявява, че знае и се съгласява, че относно следните обекти в имота има сключени договори за наем, както следва:

- 2.1. ОФИС на първи етаж, с площ от 10 кв.м., в административна сграда, с НАЕМАТЕЛ „СК +“ ЕООД, с ЕИК 831810953. Договорът е сключен за срок от една година, считано от 01.12.2015 г. с клауза за автоматично, многократно продължаване на едногодишния срок, с 2-месечно предизвестие при прекратяване. Не е вписан в Служба по вписванията.
- 2.2. МАГАЗИН № 3 с площ от 52,30 кв.м., с НАЕМАТЕЛ „ЖИЦОНИ“ ЕООД с ЕИК 175235472, за срок от една година, считано от 01.12.2015 г. с клауза за автоматично, многократно продължаване на едногодишния период, с 2-месечно предизвестие при прекратяване. Не е вписан в Служба по вписванията.
- 2.3. СКЛАД № 3 с площ от 228 кв.м, с НАЕМАТЕЛ „ХИДРОПЛАСТ-10“ ЕООД, с ЕИК 201359976. Договорът е сключен за срок от една година, считано от 01.12.2015 г. с клауза за автоматично, многократно продължаване на едногодишния период, с 2-месечно предизвестие при прекратяване. Не е вписан в Служба по вписванията.
- 2.4. ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ – РЕСТОРАНТ, с площ от 125 кв.м., с НАЕМАТЕЛ „ОНДЕАЗ“ ООД с ЕИК 202012843, за срок от една година, считано от 01.12.2015 г. с клауза за автоматично, многократно продължаване на едногодишния период, с 2-месечно предизвестие при прекратяване. Не е вписан в Служба по вписванията.
- 2.5. МАГАЗИН №1, с площ от 48 кв.м и СКЛАД №1, с площ от 288 кв.м., с НАЕМАТЕЛ „ГАФФАР“ ЕООД с ЕИК 115291922. Договорът е сключен за срок от една година, считано от 01.12.2015 г. с клауза за автоматично, многократно продължаване на едногодишния период, с предвидено 2-месечно предизвестие за прекратяване. Не е вписан в Служба по вписванията.
- 2.6. МАГАЗИН №2 с площ от 53,50 кв.м и СКЛАД №2 с площ от 259 кв.м., с НАЕМАТЕЛ ЕТ „ФАВОРИТ – ДИМИТЪР ТОМОВ“ с ЕИК 831193295, за срок от една година, считано от 01.12.2015 г. с клауза за автоматично, многократно продължаване на едногодишния период, с 2-месечно предизвестие при прекратяване.

Чл.2.(1). КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената на имота, предложена от него в електронния търг, в размер на лева. Внесенят депозит се приспада от стойността, която следва да се заплати за покупката на имота, освен ако същия не е възстановен.

(2). Съгласно Закона за данък върху добавената стойност, доставката е облагаема и върху **сумата** лева се начислява и е дължим данък добавена стойност. ПРОДАВАЧЪТ уведомява КУПУВАЧА, в срок от три работни дни от подписване на настоящия предварителен договор, за точния размер на дължимия данък върху добавената стойност, за което издава съответен документ.

Чл.3. (1) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2.(1), ведно с дължимия ДДС съгласно чл.2 (2), в 1 – месечен срок от подписване на настоящия предварителен договор и при спазване условията на тръжната документация.

(2). КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2.(1) и дължимия ДДС по следната банкова сметка, с титуляр ББР ЕАД: **IBAN: BG72NASB96201000062004 BIC: NASBBGSF**

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. Окончателният договор, във формата на нотариален акт, се сключва в 1-месечен срок след като КУПУВАЧЪТ е извършил плащането на цената, съгласно условията на тръжната процедура, като представи оригинален платежен документ и е изпълнил всички предварителни условия на чл. 6 от настоящия предварителен договор.

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, ако КУПУВАЧЪТ е изпълнил своето задължение по предходния чл.6 и условията на тръжната процедура.

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. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предостави копие от договорите за наем, сключен с наемателите по чл.1, ал.2.

Чл.10. (1) 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.

(2) КУПУВАЧЪТ се задължава в 5-дневен срок от нотариалното прехвърляне на собствеността върху имота, писмено да уведоми наемателите по чл. 1, ал. 2 за извършеното прехвърляне, в което да посочи и банкова сметка, по която да бъде заплащан месечния наем. Копие от уведомлението и доказателства за получаването му се предоставят на ПРОДАВАЧА в 3-дневен срок.

Чл.11. 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.

Чл.12. 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.13. 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.

Чл.14. Страните по настоящия договор не дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

Чл.15. 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.16. 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.17. Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения спира.

Чл.18. 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. 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:

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР