



УТВЪРДИЛ:

Подписът е заличен  
на основание  
• Регламент (ЕС) 2016/679

Инж. Младенка Мангезова  
Изпълнителен директор на  
„Национална компания  
индустриални зони” ЕАД

## ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

**ЗА ПРОДАЖБА ЧРЕЗ ЕЛЕКТРОНЕН ТЪРГ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТ,  
СОБСТВЕНОСТ НА „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД,  
ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ:**

➤ **Поземлен имот с идентификатор № 18174.60.322** (осемнадесет хиляди сто седемдесет и четири, точка, шестдесет, точка, триста двадесет и две) по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1662-10.03.2017 г. на началник на СГКК-Софийска област, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, местност Спорното с площ 12 595 (дванадесет хиляди петстотин деветдесет и пет) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 18174.60.256, с номер по предходен план: 256, квартал: 6 (шест), парцел: I (първи), при съседни поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.345, 18174.60.343, 18174.60.323, 18174.60.321 съгласно скица на поземлен имот № 15-275733-13.06.2017 г. на СГКК-Софийска област.

➤ **Поземлен имот с идентификатор № 18174.60.323** (осемнадесет хиляди сто седемдесет и четири, точка, шестдесет, точка, триста двадесет и три) по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1662-10.03.2017 г. на началник на СГКК-Софийска област, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, местност Спорното с площ 17 828 (седемнадесет хиляди осемстотин двадесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 18174.60.256, номер по предходен план: 256, квартал: 6 (шест), парцел: XIII (тринадесети), при съседни поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.343, 18174.60.324, 18174.60.320, 18174.60.321, 18174.60.322, съгласно скица на поземлен имот № 15-275765-13.06.2017 г. на СГКК-Софийска област.



## СЪДЪРЖАНИЕ:

### **I. Правила и условия за провеждане на електронен търг.**

1. Указания по организацията и провеждането на търга.
2. Изисквания към кандидатите, съдържанието на документацията за участие в електронния търг, включително необходимите документите, които следва да бъдат представени и приложени към нея.
3. Условия за задържане и връщане на депозита.
4. Условия и ред за получаване на допълнителна информация за обекта на продажба.
5. Условия за допускане за участие в търга, вкл. основанията за недопускане, които задължително следва да бъдат приети от участниците, което удостоверяват с писмена декларация.

### **II. Информация за правното и фактическото състояние на имотите.**

### **III. Приложения – Образци на изискуемите документи:**

1. Заявление за участие в търга - по образец - **Приложение № 1;**
2. Декларация за липсата на непогасени изискуеми публични и частни държавни и общински вземания- по образец - **Приложение № 2.1 за юридически лица и Приложение № 2.2 за физически лица.**
3. Декларация по чл. 59, ал. 1, т. 3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари (представя се при сключване на договор от избрания купувач) - по образец – **Приложение № 3;**
4. Декларация за приемане условията на търга за покупко-продажба на имота - по образец – **Приложение № 4;**
5. Декларация за произхода и основанието за притежаване на средствата, с които се участва в търга, както и за платените данъци върху доходи, имуществва и печалби, и за финансовото състояние, което характеризира участника в търга като купувач- по образец – **Приложение № 5;**
6. Писмо за възстановяване на депозита – попълва се банковата сметка, по която ще бъде възстановен внесен депозит на неспечелилите участници в търга по образец – **Приложение № 6;**
7. Декларация за извършен оглед - по образец - **Приложение № 7;**

### **IV. Проект на договор за покупко-продажба.**

*Настоящата Тръжна документация е утвърдена с Решение № НКИЗ-0293/ 01.08.2024 г. на Изпълнителния директор на „Национална компания индустриални зони” ЕАД /НКИЗ ЕАД/.*



## I. ПРАВИЛА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ЕЛЕКТРОНЕН ТЪРГ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СЪКРАЩЕНИЯ

*В настоящите правила за провеждане на електронен търг /Правила/та/ понятията или абривиатурите, изброени по-долу, имат следното значение, освен ако контекстът изисква или е предвидено нещо различно:*

**„КЕП“** - квалифициран електронен подпис; КЕП дава възможност за индивидуална или фирмена идентификация;

**„Регистрация на електронната платформа“** - регистрацията на електронната платформа се осъществява въз основа на валиден КЕП, чрез попълване на всички изискуеми документи от платформата и данни, които не могат да бъдат извлечени от КЕП.

**„Регистрация за участие в търг“** - възможността регистриран на електронната платформа потребител да заяви участие в търг чрез подаване на изискуемите за допускане в търга документи.

**„Допуснат до участие в търга кандидат“** - регистриран за участие в търга кандидат, който отговаря на изискванията за участие в търга и е получил възможност да участва в наддаването на електронния търг, като за целта е получил УИК.

**„УИК“** - Универсален идентификационен код, който се предоставя на кандидата след одобрение от тръжната комисия на документите му за участие в търга.

**„Оторизация“** - възможността допуснат до участие в търга кандидат, чрез предоставения му УИК, да получи достъп до търга и да подава наддавателно/и предложение/я в рамките на наддавателния интервал в деня на провеждане на търга.

*Електронният търг се провежда на основание Решение на Министерски съвет № 523 от 22 юли 2024 г., Решение № РД-21-23/ 26.07.2024 г. във връзка с чл. 3а, ал 1 и чл. 28, ал. 9 от Закона за приватизацията и следприватизационния контрол и чл. 15 и следващите 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 търговските дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала (Наредба за електронната платформа), и в изпълнение на Решение по т. 1 от проведеното на 01.08.2024 г. заседание на Съвета на директорите на НКИЗ ЕАД (Протокол № 8 от 01.08.2024 г.).*

*Търгът се провежда чрез Електронната платформа за продажба на имоти, достъпна през интернет страницата на Агенция за публични предприятия и контрол /АППК/, на адрес: <http://admin.estate-sales.uslugi.io>.*



## 1. УКАЗАНИЯ И УСЛОВИЯ НА ЕЛЕКТРОННИЯ ТЪРГ

### 1.1. Наименование и описание на обекта на търга:

Електронен търг за продажба на следните недвижими имоти:

**1.1.1. Поземлен имот с идентификатор № 18174.60.322** (осемнадесет хиляди сто седемдесет и четири, точка, шестдесет, точка, триста двадесет и две) по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1662-10.03.2017 г. на началник на СГКК-Софийска област, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, местност Спорното с площ 12 595 (дванадесет хиляди петстотин деветдесет и пет) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 18174.60.256, с номер по предходен план: 256, квартал: 6 (шест), парцел: I (първи), при съседни поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.345, 18174.60.343, 18174.60.323, 18174.60.321 съгласно скица на поземлен имот № 15-275733-13.06.2017 г. на СГКК-Софийска област.

**1.1.2. Поземлен имот с идентификатор № 18174.60.323** (осемнадесет хиляди сто седемдесет и четири, точка, шестдесет, точка, триста двадесет и три) по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1662-10.03.2017 г. на началник на СГКК-Софийска област, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, местност Спорното с площ 17 828 (седемнадесет хиляди осемстотин двадесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 18174.60.256, номер по предходен план: 256, квартал: 6 (шест), парцел: XIII (тринадесети), при съседни поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.343, 18174.60.324, 18174.60.320, 18174.60.321, 18174.60.322, съгласно скица на поземлен имот № 15-275765-13.06.2017 г. на СГКК-Софийска област.

### 1.2. Начална тръжна цена

Начална тръжна цена, определена от независим оценител, е в размер на **4 248 358 /четири милиона двеста четиридесет и осем хиляди триста петдесет и осем/ лева без вкл. ДДС.**

### 1.3. Размер на депозит за участие и краен срок за внасянето му.

**1.3.1.** Депозитната вноска е в размер на **1 200 000 /един милион и двеста хиляди/ лева без вкл. ДДС**, представляваща приблизително 28, 25 /двадесет и осем цяло и двадесет и пет/ % от стойността на началната тръжна цена за имотите, без вкл. ДДС.

**1.3.2.** Депозитът се заплаща в български лева и следва да бъде внесен до деня, определен за краен срок, съгласно чл. 7, ал. 3 от Наредбата, в който могат да се регистрират всички други кандидати, а именно до изтичане на 12 работни дни от регистрацията на първия участник, по следната банкова сметка на НКИЗ ЕАД:





IBAN: BG62CECB979010A5147000

BIC: CECVBBGSF

Централна Кооперативна Банка АД - клон централен

**1.3.3.** В основанието следва да се посочи: „депозит за участие в търг за ПИ с № 18174.60.322 и 18174.60.323“.

**1.3.4.** Постъпването на депозита по сметката на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД е условие за допускане за участие в търга и се удостоверява с банково извлечение. Към документите за участие се прилага сканирано копие на банков документ за внесен депозит или електронен такъв.

#### **1.4. Стъпка на наддаване.**

Стъпката на наддаване, представляваща 9,5 /девет цяло и пет/ % от началната тръжна цена, е в размер на **403 594 /четирисотин и три хиляди петстотин деветдесет и четири/ лева без вкл. ДДС.**

#### **1.5. Срок на валидност на търга.**

**1.5.1.** Срокът на валидност на търга е 2 /два/ месеца, считано от датата на публикуване на Решението за обявяване на електронния търг на електронната платформа за продажба на имоти, поддържана от Агенцията за публични предприятия и контрол.

**1.5.2.** Срокът на валидност на процедурата може да бъде удължен с 20 /двадесет/ работни дни, в случай че първият кандидат се регистрира за участие в електронния търг в някой от последните 15 /петнадесет/ работни дни от срока на валидност на процедурата по т. 1.5.1.

#### **1.6. Срок за регистрация за участие в електронния търг.**

Срокът за регистрация за участие в електронния търг за продажба на имотите, предмет на търга, е **12 /дванадесет/ работни дни**, който започва да тече от регистрацията за участие на първия кандидат и изтича на 23:59 ч. на последния ден.

#### **1.7. Дата и час за провеждане на търга.**

**1.7.1.** Наддаването в търга се провежда на 15-тия /петнадесетия/ работен ден от регистрацията за участие на първия регистрирал се кандидат.

**1.7.2.** Търгът ще се проведе в 11:00 часа българско време.

**1.7.3.** Продължителността на търга е 30 /тридесет/ минути.

#### **1.8. Вид на търга.**

Електронен търг.

#### **1.9. Условия за оглед на имотите, предмет на търга.**

Оглед на имотите може да се извършва всеки работен ден от 09.00 ч. до 17.30 ч., до датата, предхождаща деня на провеждане на търга, за което участниците следва да се обръщат към г-н

Коста Илиев, тел: 0885097199, e-mail: k.iliev@nciz.bg, представител на „Национална компания индустриални зони” ЕАД, който следва да бъде информиран поне един ден предварително.

#### **1.10. Общи и специални условия на търга и изисквания към участниците.**

**1.10.1.** До участие в търга се допускат български физически и юридически лица, физически лица - граждани на държавите членки на Европейския съюз и на държавите - страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, както и юридически лица от държавите членки на Европейския съюз, или от държавите - страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Други чуждестранни физически или юридически лица могат да участват в търга, ако имат право да придобиват собственост върху земя при условията на международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България, обнародван и влязъл в сила.

**1.10.2.** Посочените в т. 1.10.1. категории лица се допускат до участие в търга и могат да сключат договор за покупко-продажба на имотите, при условие че нямат публични задължения по смисъла на чл. 162, ал. 2, т. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

**1.10.3.** Договор за покупко-продажба не се сключва с участник, за когото е установено наличие на изискуеми публични задължения към българската държава, установени с влязъл в сила акт.

#### **1.11. Указания по организацията и провеждането на търга.**

**1.11.1.** За получаване на достъп до информацията за правното и фактическото състояние на имота се изисква регистрация в платформата. Регистрацията в платформата се извършва с КЕП, като са попълват всички изискуеми от платформата данни, които не могат да бъдат извлечени от КЕП.

**1.11.2.** След регистрацията по т. 1.11.1. кандидатът получава достъп до информацията за правното и фактическото състояние на имотите.

**1.11.3.** Регистриран по т. 1.11.1. кандидат може да участва в настоящия търг чрез подаване на изискуемите документи за допускане до търга. С подаването на всички документи, кандидатът е извършил регистрацията за участие в търга.

**1.11.4.** От регистрацията по т. 1.11.3 на първия кандидат в търга, започва да тече срок от **12 работни дни**, изтичащ в 23:59 ч. на последния ден, в който всяко лице може да се регистрира като кандидат в същия търг чрез подаване на изискуемите документи за допускане до участие в търга.

1.11.4.1. Моментът, от който се определя този срок, се оповестява в платформата.

1.11.4.2. До изтичане на срока по т. 1.11.4., всеки кандидат има право да се откаже от регистрацията си, като при отказ от първия регистрирал се кандидат, срокът е валидно започнал и продължава да тече по отношение на останалите кандидати.





1.11.4.3. До изтичане на срока по т. 1.11.4., всеки кандидат може да променя и допълва представените от него документи.

1.11.5. Когато лице предвижда да участва в търга чрез пълномощник, то трябва да посочи това обстоятелство в платформата по указания начин и да представи към документите изрично нотариално заверено пълномощно за участие в конкретния търг. В този случай, пълномощникът се идентифицира и подписва с личен КЕП, данните от който следва да съвпадат с тези в представеното пълномощно.

1.11.6. Всички, изискуеми за участие в търга, документи се представят подписани с КЕП от кандидата, съответно негов пълномощник по т. 1.11.5., или подписани извън платформата- в сканиран вид, без да е необходимо всеки от сканираните документи да бъде допълнително подписван с КЕП.

1.11.7. За провеждане на електронния търг чрез електронната платформа, Изпълнителния директор на НКИЗ ЕАД назначава тръжна комисия, чиито членове са служители в „Национална компания индустриални зони” ЕАД.

1.11.8. Тръжната комисия по т. 1.11.7. разглежда документите на регистрираните по реда на т. 1.11.3. и т. 1.11.4. кандидати най-рано в първия работен ден след изтичането на срока за регистрация от 12 /дванадесет/ работни дни и се произнася за допускането или недопускането на всеки от тях до участие в тръжното наддаване, до края на работния ден, предхождащ деня на търга.

1.11.9. За допускането или отстраняването на всеки кандидат, членовете на комисията се произнасят поотделно, а председателят отразява в системата решението на комисията.

1.11.10. Платформата изпраща уведомление до всеки кандидат в търга, на електронния адрес, посочен в КЕП, с който се регистрира, най-късно до края на работния ден преди деня на провеждане на тръжното наддаване, като на недопуснатите кандидати се съобщават и причините за това.

1.11.11. Всеки допуснат до участие в търга кандидат получава генериран от електронната платформа УИК за участие в търга най-късно в последния работен ден преди деня на търга, чрез съобщение на електронния адрес, посочен в КЕП, с които е регистриран.

1.11.12. За да се оторизира като участник в търга, всеки кандидат, получил УИК, трябва да го въведе в системата, в рамките на наддавателния времеви интервал в деня за провеждане на наддаването.

1.11.13. С оторизацията си, участникът се съгласява автоматично с началната тръжна дена.

1.11.14. Електронният търг се провежда на **15- тия /петнадесетия/ работен ден** след деня регистрация по т. 1.11.3. на първия кандидат, като започва в обявения начален час и наддаването продължава **30 /тридесет/ минути**.

**1.11.15.** Наддавателни предложения могат да правят само участници, които са се оторизирали съгласно т. 1.11.12.

**1.11.16.** Търгът се провежда и ако има един оторизирал се участник съгласно т.1.11.12.

**1.11.17.** Когато е само един оторизираният се участник, той задължително трябва да предложи една стъпка за наддаване над началната цена, за да бъде определен за купувач. В противен случай търгът се обявява за непроведен и внесените депозит за участие се задържа.

**1.11.18.** В случай че никой от оторизиралите се участници не обяви по-висока от началната цена с една стъпка, търгът се обявява за закрит и внесените депозити за участие се задържат.

**1.11.19.** Когато, до крайния срок на валидност на търга, няма регистриран кандидат или нито един кандидат не бъде допуснат до участие, или никой не се е оторизирал, търгът се обявява за непроведен.

**1.11.20.** Наддаването се извършва само чрез платформата с обявената стъпка на наддаване, като участниците потвърждават последователни суми, посочени автоматично, всяка от които е по-висока от предходната, потвърдена от друг участник, с една стъпка на наддаване.

**1.11.21.** Всеки участник в търга получава информация в платформата за достигнатите цени, без данни за останалите участници и техния брой.

**1.11.22.** Електронният търг приключва с изтичането на времевия интервал от 30 /тридесет/ минути.

**1.11.22.1.** В случай че в последните 60 /шестдесет/ секунди от времевия интервал по т. 1.11.22. постъпи наддавателно предложение, срокът за приключване на търга автоматично се удължава с 5 /пет/ минути, като платформата визуализира това и оставащото време на участниците.

**1.11.22.2.** Срокът за приключване на търга се удължава автоматично и многократно с 5 /пет/ минути във всички случаи, когато в последните 60 /шестдесет/ секунди от времевия интервал по т. 1.11.22.1. постъпи наддавателно предложение.

**1.11.23.** В случай че никой от участниците в търга не потвърди цена, която е по-висока с една стъпка на наддаване от последната достигната цена, платформата съобщава, че е най-висока и при липса на предложение визуализира край на наддаването.

**1.11.24.** С изтичането на срока по т. 1.11.14., съответно по т. 1.11.22., електронната платформа посочва участника, предложил най-високата цена, и този, предложил втора по размер цена, когато има такъв.

**1.11.25.** За резултатите от наддаването, платформата генерира протокол с информация за обекта на търга, началния час, участника с най-високо тръжно предложение и втория класиран, ако има такъв, и час на закриване на търга, който се подписва от членовете на тръжната комисия по т.1.11.7. с КЕП.





**1.11.26.** В случаите по т. 1.11.17., изр. 2, т. 1.11.18. и т. 1.11.19. електронната платформа генерира протокол за непроведен или закрит търг, който се подписва от членовете на тръжната комисия по т.1.11.7. с КЕП.

**1.11.27.** Електронният търг завършва с Решение на Съвета на директорите на “Национална компания индустриални зони” ЕАД за:

- определяне на купувач;
- прекратяване на търга в определените случаи, включително когато е непроведен или закрит.

**1.12. Условия и срок за сключване на договора със спечелилия търга и начин на плащане на цената.**

**1.12.1.** Въз основа на резултатите от търга, Съветът на директорите на НКИЗ ЕАД взема Решение, с което се определя спечелилият търга участник, продажната цена и условията за нейното плащане, на основание чл. 27, ал. 2 от Наредбата.

**1.12.2.** Участниците в търга и недопуснатите кандидати се уведомяват писмено за Решението по т. 1.12.1.

**1.12.3.** Председателят на комисията изпраща писмо-покана /уведомление/ до участника, класиран на първо място, за сключване на договор, към което се прилага и Решението по т.1.12.1.

**1.12.4.** Обявеният за спечелил търга участник и продавачът „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, чрез Изпълнителния директор или упълномощено от последния лице, сключват договор за покупко-продажба, в срок до 6 /шест/ месеца, считано от получаване на уведомлението по т. 1.12.3. Срокът може да бъде удължаван, ако възникнат обективни пречки или причини, независещи от някоя от страните. Остатъкът от крайната цена за закупуване на имота, след прихващане на депозита за участие в търга по т. 1.3.1, се заплаща в деня, предхождащ деня на сключването на окончателния договор.

**1.12.5.** Всички разходи, свързани с преводите на суми и с участието в търга, както и всички разноски по прехвърляне на собствеността на имотите, в това число такса вписване, местен данък, нотариални такси, са изцяло за сметка на всеки участник в търга и на спечелилия търга участник.

**1.12.6.** Спечелилият търга участник дължи върху предложената от него цена законоустановените данъци и такси, в това число ДДС.

**1.12.7.** При неплащане на цената, респективно отказ за сключване на договор за покупко-продажба, в определения срок, посочен в Решението по т.1.12.1., обявеният за спечелил търга участник губи правото за сключване на договор, както и внесения от него депозит. В този случай, за спечелил се определя участникът, класиран на второ място в протокола на комисията. Процедурата и сроковете, приложими за класирания на първо място участник, се прилагат и по отношение и на класирания на второ място участник.

**1.12.8.** Ако участникът, класиран на второ място в протокола на комисията, откаже да сключи окончателен договор или не внесе предложената от него цена в определения срок, процедурата се прекратява и се насрочва нов електронен търг.

## **2. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ КАНДИДАТИТЕ И СЪДЪРЖАНИЕТО НА ДОКУМЕНТАЦИЯТА ЗА УЧАСТИЕ В ЕЛЕКТРОННИЯ ТЪРГ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБХОДИМИТЕ ДОКУМЕНТИ, КОИТО СЛЕДВА ДА БЪДАТ ПРЕДСТАВЕНИ И ПРИЛОЖЕНИ КЪМ НЕЯ:**

### **2.1. Минимални изисквания към съдържанието на инвестиционното предложение на участниците:**

**2.1.1.** Началната тръжна цена в размер на 4 248 358 /четири милиона двеста четиридесет и осем хиляди триста петдесет и осем/ лева без вкл. ДДС.

**2.1.2.** Срокът за реализация и въвеждане в експлоатация на инвестицията не може да е по-дълъг от 3 г. от датата на сключване на договора за покупко- продажба, с който се прехвърля правото на собственост на имотите.

**2.1.3.** Броят осигурени работни места след изграждане на обекта/ите в имотите, предмет на продажба, не може да бъде по-малко от 35 /тридесет и пет/ души, които да бъдат поддържани за срок не по-кратък от 3 /три/ години.

**2.1.4.** Размерът на планираната инвестиция, като разходи за дълготрайни материални активи, да не бъде по-малко от 25 000 000 лв. /двадесет и пет милиона лева/.

**2.1.5.** Минимална плътност на застрояване - 40 % /четиридесет процента/ от допустимата максимална площ на застрояване, съгласно действащия подробен устройствен план, изменен със Заповед № ТС-355 от 06.12.2021 г. на заместник-кмета на община Божурище.

**2.1.6.** Купувачът следва да поеме следните задължения:

2.1.6.1. да не извършва промяна в предназначението за ползване на имотите за срок от 5 /пет/ години, освен в случаите, когато това е необходимо с оглед осъществяване основната дейност на Купувача или представлява изпълнение на нормативно изискване;

2.1.6.2. да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;

2.1.6.3. да извърши строителството на имота и да го въведе в експлоатация в предложения срок, като срокът спира да тече за времето, за което изпълнението на инвестиционния проект се забавя по причини, независещи от Купувача, като административни и съгласувателни процедури;





2.1.6.4. да поддържа инвестицията в икономическата дейност, в съответния регион по местонахождение, за период не по-малко от 3 /три/ години, считано от датата на нейното завършване;

2.1.6.5. да осигури предложения брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържа за срок не по-кратък от 3 /три/ години;

2.1.6.6. да реализира заявения размер на инвестицията в предвидените срокове;

2.1.6.7. да заплаща такса за поддръжка и управление на общите части в „Индустриален парк София – Божурище“, регламентирана в писмено споразумение, сключено допълнително между страните;

2.1.6.8. да извършва дейностите по изпълнение и управление на инвестиционния проект, при спазване условията на Закона за индустриалните паркове и на Правилника за цялостната организация в „Индустриален парк София – Божурище“ и в съответствие с одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план на индустриалния парк.

2.1.6.9. да отчита направената от него инвестиция по реда и условия, подробно описани в договора за покупко-продажба;

## **2.2. Изисквания към кандидатите:**

**2.2.1.** В електронния търг има право да участва всяко физическо или юридическо лице, имащо право да придобива недвижим имот на територията на Република България, съгласно нормативните изисквания и отговарящо на условията, посочени в Решението за провеждане на електронен търг и настоящата тръжна документация.

2.2.1.1. **Физическите лица** задължително попълват при регистрация в електронната платформа всички данни в зависимост от избраното физическо лице (българско/ чуждестранно).

2.2.1.2. **Юридическите лица** задължително попълват при регистрация в електронната платформа всички данни в зависимост от избраното юридическо лице (българско/ чуждестранно), като чуждестранните представят документи за регистрация и за удостоверяване липсата на обявяване в несъстоятелност, на производство за обявяване в несъстоятелност или на процедура по ликвидация.

2.2.1.3. **Юридическите лица - търговци**, които не са регистрирани или пререгистрирани по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, не се допускат до участие.

**2.2.2.** Кандидатът трябва да отговаря на условията на чл. 6, ал. 5 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 (Наредбата) и следва да притежава квалифициран

електронен подпис (КЕП), който трябва да бъде издаден от лицензиран в Република България доставчик на удостоверителни услуги, като за физическо лице в КЕП трябва да бъде вписан единният граждански номер (ЕГН) на лицето, съответно личен номер на чужденец (ЛНЧ) или други индивидуализиращи данни на чуждестранното лице.

**2.2.3.** В случаите на представителство по пълномощие в електронния търг, пълномощникът се идентифицира и подписва с личен КЕП, от който трябва да е установимо упълномощеното лице, което да съвпада с данните на представлявания кандидат или участник в представеното пълномощно.

**2.3. Документи, които кандидатите са длъжни да представят, за да бъдат допуснати до участие в търга:**

**2.3.1.** Документ за легитимация – сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника;

**2.3.1.1.** За физическите лица, които не са търговци – копие на документ за самоличност;

**2.3.1.2.** За едноличните търговци – копие на документ за самоличност и актуално състояние по партидата на лицето в търговския регистър или посочване на ЕИК, съгласно чл. 23, ал. 6 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ЗТРРЮЛНЦ);

**2.3.1.3.** За юридическите лица - документ за самоличност на законния представител на юридическото лице и актуално състояние по партидата на лицето в търговския регистър или посочване на ЕИК, съгласно чл. 23, ал. 6 от ЗТРРЮЛНЦ. Когато участник е юридическо лице с нестопанска цел (ЮЛНЦ), което не е пререгистрирано в ТРРЮЛНЦ – удостоверение за актуално състояние, издадено от съответния съд по регистрацията, заедно с копие на актуален устав или друг учредителен акт, заверен от лице с представителна власт;

**2.3.1.4.** За чуждестранно физическо или юридическо лице – съответните документи, посочени в т.2.3.1.1- 2.3.1.3. – преведени на български език и легализирани съгласно Правилника за легализациите, заверките и преводите на документи и други книжа. Кандидатите представят документ за актуално състояние от компетентния орган в съответствие с действащото законодателство на държавата, където лицето е регистрирано.

**2.3.2.** Документ за внесен депозит за участие в електронен търг – сканиран оригинал на банково бордеро с печат на банката или електронен банков документ за внесен депозит по банковата сметка и в размера, посочени в настоящата тръжна документация. Документът служи за допускане до участие в търга само на посоченото в него задължено лице, за чиято сметка е извършено плащането и важи единствено за търга на имотите, за който е внесен точният размер на предварително обявения за него депозит.





**2.3.3.** Съдебно удостоверение или съответен на него документ от съдебен или административен орган на държавата, в която участникът е установен, за удостоверяване липсата на обявяване в несъстоятелност, на производство за обявяване в несъстоятелност или на процедура по ликвидация, освен ако не е посочен ЕИК на българско юридическо лице;

**2.3.4.** Удостоверение по чл. 87, ал. 6 от ДОПК - за удостоверяване липсата на задължения за публични вземания на държавата - сканиран оригинал.

**2.3.5.** Нотариално заверено изрично пълномощно за участие в търга, когато представителството в търга е по упълномощаване.

**2.3.6.** Изброените по-горе декларации се попълват и подписват саморъчно от кандидата - физическо лице или от законния представител на юридическото лице, посочен в удостоверението за актуално състояние.

**2.4.** Всички изискуеми за участие в търга документи се прилагат, подписани с КЕП от кандидата, съответно от негов пълномощник, или подписани извън платформата - в сканиран вид.

**2.5.** Участниците в процедурата носят отговорност за достоверността, актуалността и пълнотата на въведената от тях информация в платформата.

**2.6.** В тържната процедура не може да участва се отстранява кандидат, за когото е налице някое от следните основания за недопускане, посочени в чл. 14, ал. 1, т. 1, 4, 5 и 6 от Наредбата:

**2.6.1.** има публични задължения към българската държава, установени с влязъл в сила акт;

**2.6.2.** е обявен в несъстоятелност или е в процедура по ликвидация, или е осъден за банкрут;

**2.6.3.** е лице, за което със закон е установено, че няма право да придобива право на собственост върху земя на територията на Република България;

**2.6.4.** е дружество по смисъла на Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикция с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици, регистрирано в юрисдикция с преференциален данъчен режим съгласно същия закон.

### **3. УСЛОВИЯ ЗА ЗАДЪРЖАНЕ И ВРЪЩАНЕ НА ДЕПОЗИТА:**

**3.1.** Депозитната вноска на спечелилия участник в търга не се възстановява, а се прихваща от стойността, която следва да се заплати за покупка на имотите, предмет на настоящия търг.

**3.2.** Внесените от участниците в търга депозити се освобождават в следните случаи:





**3.2.1.** При проведен търг с определяне на купувач. В този случай се освобождават депозитите на участниците, които не са класирани на първо и на второ място, в срок от 5 работни дни след влизането в сила на решението, с което се определя спечелилият търга участник.

**3.2.2.** При прекратяване на търга с Решение:

3.2.2.1. когато няма нито един допуснат кандидат;

3.2.2.2. нито един регистрирал се участник не се е оторизирал за наддаване;

3.2.2.3. поради отпадане на необходимостта от провеждане на търга или за провеждането му са необходими съществени изменения на обявените условия, или възникнат обстоятелства, които правят провеждането на търга невъзможно, както и в случаите по чл. 7, ал. 5 от Наредбата;

**3.2.3.** При упражнено право на отказ от регистрация съгласно чл. 7, ал. 3, изр. 2 от Наредбата, в срока за регистрация за участие в електронния търг.

**3.3.** Депозитите се освобождават по посочените от участниците банкови сметки, с които са направили регистрация в електронната платформа, в срок до 5 работни дни след влизането в сила на решението, с което се определя спечелилият търга участник, съответно от решението за прекратяване.

**3.4.** Внесените от участниците депозити се задържат и не се възстановяват, в случай че никой от оторизиралите се участници не потвърди цена, която е по-висока с една стъпка на наддаване от началната тръжна цена.

#### **4. УСЛОВИЯ НА ПРОДАЖБАТА, КОИТО ЗАДЪЛЖИТЕЛНО СЛЕДВА ДА БЪДАТ ПРИЕТИ ОТ УЧАСТНИЦИТЕ, ЗА КОЕТО ТЕ ПРЕДСТАВЯТ ПИСМЕНА ДЕКЛАРАЦИЯ (Приложение № 4).**

**4.1.** да не извършва промяна в предназначението за ползване на имотите за срок от 5 години, освен в случаите, когато това е необходимо с оглед осъществяване основната дейност на Купувача или представлява изпълнение на нормативно изискване;

**4.2.** да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;

**4.3.** да извърши строителството в имотите и да го въведе в експлоатация в срок до 3 /три/ години, считано от датата на сключване на договора за покупко- продажба, като срокът спира да тече за времето, за което изпълнението на инвестиционния проект се забавя по причини, независещи от Купувача, като административни и съгласувателни процедури;

**4.4.** размерът на планираната инвестиция като разходи за дълготрайни материални активи да не бъде по-малко от 25 000 000 лв. /двадесет и пет милиона лева/.



4.5. да поддържа инвестицията в икономическата дейност, в съответния регион по местонахождение, за период не по-малко от 3 /три/ години, считано от датата на нейното завършване;

4.6. да осигури не по-малко от 35 /тридесет и пет/ на брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържа за срок не по-кратък от 3 /три/ години;

4.7. да реализира заявения размер на инвестицията в срок до 3 /три/ години, считано от датата на сключване на договора за покупко- продажба;

4.8. да извършва дейностите по изпълнение и управление на инвестиционния проект, при спазване условията на Закона за индустриалните паркове и на Правилника за цялостната организация в „Индустриален парк София – Божурище“ и в съответствие с одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план на индустриалния парк;

4.9. да заплаща такса за поддръжка и управление на общите части в „Индустриален парк София – Божурище“, регламентирана в писмено споразумение, сключено допълнително между страните;

4.10. да отчита направената от него инвестиция по реда и условия, подробно описани в договора за покупко-продажба;

4.11. неустойките, свързани с неизпълнението на задълженията на купувача, както и клаузите за разваляне на договора за продажба при неизпълнение на посочените условия, са подробно описани в договора за покупко-продажба.

## **II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВНОТО И ФАКТИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ИМОТИТЕ.**

*Приложена към настоящата тържсна документация.*

## **III. ПРИЛОЖЕНИЯ – ОБРАЗЦИ НА ИЗИСКУЕМИТЕ ДОКУМЕНТИ:**

*Освен посочените по-горе документи, кандидатите следва да представят и образци на следните документи:*

1. Заявление за участие в търга- по образец - **Приложение № 1;**
2. Декларация за липсата на непогасени изискуеми публични и частни държавни и общински вземания- по образец - **Приложение № 2.1 за юридически лица или Приложение № 2.2 за физически лица (потълва се само едното от тях, приложимо за участника);**
3. Декларация по чл. 59, ал. 1, т. 3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари (представя се при сключване на договор от избрания купувач)- по образец - **Приложение 3;**
4. Декларация за приемане условията на търга за покупко-продажба на имота - по образец - **Приложение № 4;**



5. Декларация за произхода и основанието за притежаване на средствата, с които се участва в търга, както и за платените данъци върху доходи, имуществва и печалби, и за финансовото състояние, което характеризира участника в търга като купувач- по образец - *Приложение № 5*;

6. Писмо за възстановяване на депозита - попълва се банковата сметка, по която ще бъде възстановен внесения депозит на неспечелилите участници в търга по образец - *Приложение 6*;

7. Декларация за извършен оглед -по образец - *Приложение № 7*;

8. Изложение */в свободен текст/* за реализация на инвестиционното намерение на територията на обекта на търга. Представяне на кандидата, посочване на осигурени работни места, минимален обем на инвестицията за посочения в предложението на кандидата срок.

#### IV. ПРОЕКТ НА ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА

*Приложен към настоящата тръжна документация.*