

УТВЪРДИЛ:.....

АННА МИРЧЕВА – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН
ДИРЕКТОР



ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ
ЗА ПРОДАЖБА С ЕЛЕКТРОНЕН ТЪРГ ЧРЕЗ ЕЛЕКТРОННА ПЛАТФОРМА НА
следните недвижими имоти:

1. Имот № 000542 /нула нула нула петстотин четиридесет и две/ с площ 1.801 дка. /един дка осемстотин и един кв.м./, представляващ „Стопански двор“ в землището на с. Янино, ЕКАТТЕ 87415 /осемдесет и седем хиляди четиристотин и петнадесет/ община Кирково, област Кърджали, при граници: на целия имот - имот №000540, имот №000541, имот №000544, имот №000454, имот №000449, имот №000530, имот №000544.

София, 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ:

I. Правила за провеждане на електронен търг.

1. Основание за откриване на електронен търг - Решение на Министерски съвет № 434 от 01.07.2025 г. и на основание чл.2, ал.1, т.3 от Наредба 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 и чл. 28, ал. 9 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, както и в изпълнение на Протокол по чл. 232а от Търговския закон №РД59-64/24.07.2025г. на Министъра на земеделието и храните – едноличен собственик на капитала на „Земинвест“ ЕАД и Решение на СД на Дружеството от 25.07.2025г.

2. Други изисквания.

3. Изисквания към кандидатите и начина на изпълнението им - необходими документи:

3.1. Документ за легитимация - сканиран оригинал, подписано с електронен подпис на кандидата или пълномощника;

3.2. Документ на компетентния орган за взето решение за покупка на недвижимия имот, според правната форма на кандидата при условията на ТЗ или съответния нормативен акт - сканиран оригинал, подписано с електронен подпис на кандидата или пълномощника;

3.3. Документ за внесен депозит за участие в търга - сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника;

3.4. Удостоверение по чл. 87, ал.6 по ДОПК за липса на публични задължения към българската държава, установени с влязъл в сила акт - сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника;

3.5. Нотариално заверено пълномощно, в случай, че кандидата упълномощи трето лице да участва от негово име в електронния търг - сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на пълномощника.

4. Ред за извършване на регистрация за участие в електронен търг.

5. Условия, свързани с плащането на цената.

5.1. Внасяне на депозит.

5.2. Условия за извършване на оглед.

6. Провеждане на електронен търг.

II. Образци на изискуеми документи

1. Декларация - образец № 1.1.
2. Декларация - образец № 1.2.
3. Декларация - съгласие със състоянието на имота - образец № 2.
4. Декларация по чл.59, ал. 1, т. 3 от ЗМИП - образец № 3.
5. Декларация по чл. 66, ал. 2 от ЗМИП - образец № 4.
6. Декларация за съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни.

III. Проект на предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД, за покупко-продажба на недвижим имот - сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника.

IV. Информация за правното и фактическо състояние на имота - обект на търга.

I. ПРАВИЛА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ЕЛЕКТРОНЕН ТЪРГ

1. Основание за откриване на електронен търг

Електронният търг е открит с Решение от 25.07.2025г. на Съвета на директорите на „ЗЕМИНВЕСТ“ ЕАД и Заповед №61 от 31.07.2025г. на Изпълнителния директор на дружеството на основание чл. 16 и следващите във връзка с чл.2, ал.1, т.3 от Наредба 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 /наричана по-долу за краткост „Наредбата“/ и във връзка с Решение на Министерски съвет № 434 от 01.07.2025г. и Протокол по чл. 232а от Търговския закон № РД59-64/24.07.2025г. на Министъра на земеделието и храните.

2. Други изисквания

Критерият за класиране на участниците е най-високата предложена цена. Всички разходи, такси и разноски по сделката за сключване на окончателен договор, включително и местният данък, се поемат изцяло от страна на купувача. Спечелилият търга участник трябва да изпрати в срок от 1 работен ден след приключване на търга на електронната поща на „ЗЕМИНВЕСТ“ ЕАД- zeminvestead@gmail.com информация с данни за контакт с него, в т.ч. адрес на електронна поща, на който продавачът ще изпрати писмо-покана за сключване на предварителен и окончателен договор за покупко-продажба и с която ще му се връчи и заповедта за спечелил търга.

3. Изисквания към Кандидатите и начина на изпълнението им - необходими документи.

В търга има право да участва всяко физическо или юридическо лице, имащо право да придобива недвижим имот в Република България съгласно нормативните изисквания и

отговарящо на условията, посочени в решението за провеждане на електронен търг и настоящата тръжна документация.

Физическите лица задължително попълват при регистрация в електронната платформа всички данни.

Юридически лица задължително попълват при регистрация в електронната платформа всички данни, като представят и документ за регистрация/извлечение от Търговския регистър.

Кандидатът трябва да отговаря на условията на чл.6, ал. 5 от Наредбата и следва да има 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 Единен граждански номер на лицето, съответно Личен номер на чужденец или други индивидуализиращи данни за чуждестранното лице; за юридическо лице в КЕП като титуляр трябва да бъде вписан Единен идентификационен код на юридическо лице и данни за законния му представител.

В случаите на представителство по упълномощаване в електронен 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.

В тръжната процедура не може да участва и се отстранява кандидат, за когото са налице забраните, посочени в чл.14 от Наредбата. В тази връзка кандидатът прилага сканиран оригинал на Удостоверение по чл. 87, ал. 6 от ДОПК за липса на публични задължения към българската държава, установени с влязъл в сила акт, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника, както и попълва, подписва с електронен подпис и прилага Декларация - Образец №1.1 (за физически лица) или Декларация-Образец № 1.2 (за юридически лица) от настоящата тръжна документация.

Регистрация за участие, подадено след изтичане на срока, определен съгласно чл. 7, ал.2 и ал. 3 от Наредбата, не се допуска.

За редовното участие в търга съгласно описаното по-горе задължително се прилагат:

- необходимите документи по т.3.1, т.3.2, т.3.3, т.3.4, т.3.5 от настоящата тръжна документация;
- образците на документи от раздел II - попълнени, подписани с електронен подпис; проект на предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД за покупко - продажба на недвижим имот от раздел III, - попълнен, съдържащ данните на кандидата, подписан, с който същият удостоверява, че е съгласен и безусловно приема условията на договора и подпечатан (за юридически лица), без попълнена цена.

Не се допуска до участие в търга кандидат, който не е представил изброените по-горе документи.

Не се допускат до участие в търга кандидати, които са извършили корекции в текстовата част на предоставените образци на декларации и в проекта на предварителния договор за покупко-продажба. С подписването на проекта на предварителен договор за покупко-продажба кандидатът неотменимо се съгласява с всички негови условия, които ще бъдат част от съдържанието на нотариалния акт.

3.1. Документ за легитимация - сканиран оригинал, подписано с електронен подпис на кандидата или пълномощника:

- за юридически лица - документ за регистрация и лична карта на представляващия;
- за физически лица – лична карта;

Кандидатът прилага сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника, удостоверяващ верните обстоятелства, изброени по-горе.

Когато кандидатът е чуждестранно физическо или юридическо лице - съответният документ трябва да е издаден от компетентния орган в страната, в която е установено лицето и да се представи в официален превод на български език.

3.2. Документ на компетентния орган за взето решение за покупка на недвижимия имот, според правната форма на кандидата при условията на ТЗ или съответния нормативен акт-сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника.

3.3. Документ за внесен депозит за участие в електронен търг - сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника.

3.4. Удостоверение по чл. 87, ал.6 по ДОПК за липса на публични задължения към българската държава, установени с влязъл в сила акт - сканиран оригинал, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника

3.5. Нотариално заверено пълномощно за участие - сканиран оригинал, подписано с електронен подпис на пълномощника. В случаите на представителство по упълномощаване в електронен търг пълномощникът се идентифицира и подписва с личен КЕП, от който трябва да е установимо упълномощеното лице, което да съвпада с данните на представявания кандидат или участник в представеното пълномощно.

Когато лице предвижда да участва в търга чрез пълномощник трябва да посочи това обстоятелство в платформата по указания начин и да приложи към изискуемите документи за участие в търга сканиран оригинал на изрично нотариално заверено пълномощно за участие в търг, наддаване, подписване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот и сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт за имота - обект на настоящия търг.

3.6. Други документи, които кандидатът счита, че са от особена важност при разглеждане на документите.

4. Ред за извършване на регистрация за участие в търга

Достъпът до публичната част на платформата е без регистрация. За получаване на достъп до информацията за правното и фактическото състояние на имота, обявен за продажба чрез електронната платформа се изисква регистрация в платформата. Кандидатът се регистрира в нея с квалифициран електронен подпис /КЕП/, който трябва да отговаря на изискванията на чл. 6, ал.5 от Наредбата.

Кандидатът попълва всички изискуеми от системата данни, които не могат да бъдат извлечени от съответния КЕП. Регистриран кандидат, съгласно условията на чл. 20 от Наредбата, може да се регистрира за участие в търга чрез подаване на изискуемите за допускане до търга документи, в т.ч. както необходимите документи по т. 3 от настоящата тръжна документация, така и образците на документи по раздел II и проекта на предварителен договор от раздел III от настоящата документация.

От регистрацията по ал. 2 на чл. 20 от Наредбата започва да тече срок от 12 работни дни, в който могат да се регистрират за същия търг всички други кандидати. Моментът, от който се определя този срок, се оповестява в платформата. Когато лице предвижда да участва в търга чрез пълномощник трябва да посочи обстоятелство в платформата по указания начин и да представи към документите изрично нотариално заверено пълномощно за участие в търга. Всички изискуеми за участие в електронен търг документи се представят подписани с КЕП от кандидата, съответно от негов пълномощник, или подписани извън платформата - в сканиран вид. Кандидатите могат да променят и допълват представени от тях документи до изтичане на срока от 12 работни дни, съгласно условията на чл. 20, ал.3 от Наредбата, както и да се откажат от регистрацията, като при отказ от първия регистрирал се кандидат срокът е валидно започнал и продължава да тече по отношение на останалите кандидати.

5. Условия, свързани с плащането на цената.

Началната тръжна цена на недвижимите имоти е в размер **на 7 357.00 /седем хиляди триста петдесет и седем лева/ лева без ДДС. ДДС се дължи съгласно Закона за данък върху добавената стойност.**

Всички разходи, свързани с преводите на суми и с участието в търга, както и по прехвърляне на собствеността върху имота, включително местния данък и нотариални такси, изцяло се поемат от купувача.

Цената следва да бъде платена от спечелилия търга по банковата сметка на „ЗЕМИНВЕСТ“ ЕАД, гр. София:

Банка „УниКредит Булбанк“ АД, IBAN: BG98UNCR75271059001120, BIC CODE: UNCRBGSF, в срок от 30/тридесет/ дни след провеждане на търга.

Когато спечелилият търга участник не внесе цената в този срок, се приема, че се е отказал от сключването на сделката и депозитът му се задържа.

В този случай се поканва класирания на второ място, предложил следващата по размер цена. Ако и новият определен за спечелил търга участник не внесе цената в 30-дневен срок, търгът се прекратява.

5.1. Депозит.

1. Депозитът за участие в размера, определен в заповедта за провеждане на търга, следва да се плати 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 кандидат, по следната банкова сметка: **IBAN: BG98UNCR75271059001120, BIC CODE: UNCRBGSF, Банка „УниКредит Булбанк“ АД.**

В случай, че кандидатът не удостовери съответното плащане на депозита с документ за внесен депозит и средствата не са постъпили по сметката на продавача, последният не се допуска и се отстранява до участие в търга.

5.2. Депозитът за участие, внесен от спечелилия търга участник, се задържа като гаранция за сключване на договор в нотариална форма. В случай че купувачът не внесе цената в определения срок, не се яви за изповядване на нотариалната сделка или създаде други пречки за извършването на сделката, депозитът се задържа.

5.3. Депозитът на участника, избран за купувач се приспада от стойността, която следва да заплати за покупката на имота, предмет на настоящи търг.

5.4. Депозитът на спечелилия търга участник не се възстановява в случай, че същият не преведе определената в заповедта сума по остатъка от продажната цена в 30-дневен срок от датата на провеждане на търга. В този случай се приема, че същият се е отказал от сделката.

5.5. Депозитите на останалите участници се освобождават и възстановяват по посочената от тях банковата сметка, с която са направили регистрация в електронната платформа в срока по чл. 27, ал.4 от Наредбата. „ЗЕМИНВЕСТ“ ЕАД не дължи лихва или обезщетение за задържането на депозитите в този срок.

5.6. 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.

6. Условия за извършване на оглед.

Кандидатите могат да извършват оглед на имота - обект на търга в срока, определен за краен срок, съгласно чл.7, ал.3 от Наредбата.

Оглед може да се извърши всеки работен ден от 10:00 до 16:00 часа след предварителна заявка на тел: 02/988 67 22 и предоставено от кандидата потвърждение за регистрация в електронната платформа за горепосочения търг.

При условие, че кандидатът не извърши оглед на имота при условията, посочени по-горе се счита, че приема фактическото състояние на имота към момента на провеждане на търга.

7. Провеждане на електронен търг.

Електронният търг се провежда при условията на Глава четвърта, Раздел II от Наредбата.

Електронният търг може да се проведе и ако има един оторизирал се участник. Когато има един оторизирал се участник, той трябва да предложи една стъпка за наддаване над началната цена, за да бъде определен за купувач, в противен случай търгът е непроведен и внесеният депозит за участие се задържа.

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.

Стъпката на наддаване е в размер на **400,00 /четиристотин/ лева**.

Комисията отстранява от участие в търга кандидат, който не е представил някой от изискуемите документи, не отговаря на определените изисквания за допустимост и не е внесъл депозит за участие в търга по предвидения ред.

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

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 с КЕП. В случаите, когато никой от оторизиралите се участници не обяви по-висока от началната цена с една стъпка, няма регистриран кандидат или нито един кандидат не бъде допуснат до участие, или никой не се е оторизирал, електронната платформа генерира протокол за непроведен или закрит търг, който се подписва от членовете на тръжната комисия с КЕП.

Председателят на комисията обявява за спечелил търга, участника предложил най-висока цена. Решенията на тръжната комисия се вземат с обикновено мнозинство. Когато член на комисията отстранява кандидат, посочва причините за това в системата, а когато е против взетото решение, особеното му мнение се отразява в доклада на комисията или се представя отделно към протокола за класирането на участниците. Решението на тръжната комисия за допускане, съответно отстраняване на кандидатите се отразява в системата от председателя. Протоколите за класиране, съответно за закрит търг се подписват с КЕП от всичките ѝ членове. За своята работа комисията изготвя доклад извън системата, който ведно с протокола от електронния търг се представя на компетентния орган на търговеца за одобряване.

До спечелилия търга участник се изпраща писмо-покана на посочения от кандидата е-мейл, с което същият се уведомява, че е спечелил търга и е избран за купувач и му с която му се връчва заповедта за спечелил търга. В 30-дневен срок от приключване на търга, спечелилият участник е длъжен да внесе (след приспадане на депозита за участие в търга) крайната цена на имота.

Когато спечелилият търга участник не внесе цената в този срок, се приема, че се е отказал от сключването на сделката и депозитът му се задържа. В този случай се кани за подписване на договор участникът, предложил следващата по размер цена. Ако и новият определен за спечелил търга участник не внесе цената в 30-дневен срок, кани се следващият класиран участник /ако има такъв/ или търгът се прекратява.

Въз основа на заповедта, до 10-дневен срок след окончателното плащане на пълния размер на цената на имота (след приспаднал депозит), страните сключват предварителен договор. След подписване на предварителния договор до два месеца страните изповядват сделката пред нотариус като сключват окончателен договор - нотариален акт за покупко-продажба на имот.

При сключването на окончателния договор при нотариус, купувачът е длъжен да представи официален документ за самоличност, както и всички документи и декларации, необходими за сключване на сделката, в т.ч. декларация за произход на средствата, декларация за семейно положение и др. поискани от нотариуса (ако е физическо лице). Ако купувачът е търговец следва да представи всички необходими документи в оригинал, доказващи взето решение от компетентния орган за покупко-продажбата на имота, според правната форма на кандидата, при условията на ТЗ, както и всички документи, изискани от нотариуса. В случай, че купувачът не сключи окончателен договор за имота, при посочените в предварителния договор условия, платената от купувача цена остава за „Земинвест“ ЕАД.

II. Образци на изискуеми документи

Кандидатите следва да подадат освен посочените в предходната т.3 „Изисквания към Кандидатите и начина на изпълнението им - необходими документи" и образци на следните изискуеми документи:

1. Декларация - образец № 1.1 - попълва се само от кандидати - физически лица.
2. Декларация - образец № 1.2 - попълва се само от кандидати - юридически лица.
3. Декларация - съгласие със състоянието на имота - образец №2
4. Декларация по чл. 59, ал.1, т. 3 от ЗМИП- образец №3.

Декларацията по чл. 59, ал.1, т. 3 от ЗМИП се попълва и подава само от законни представители на кандидата - юридическо лице.

5. Декларация по чл. 66, ал.2 от ЗМИП- образец №4.
6. Декларация за съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни.

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

Всички изискуеми за участие в електронен търг документи се представят подписани с КЕП от кандидата, съответно от негов пълномощник, или подписани извън платформата - в сканиран вид. За подписването с КЕП се прилага чл.6, ал. 5 и 6 от Наредбата.

III. Проект на предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД за покупко - продажба на недвижим имот.

Проектът на предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД за покупко-продажба на недвижим имот - образец - попълнен, съдържащ данните на кандидата, подписан, с който същият удостоверява, че е съгласен и безусловно приема условията на договора и подпечатан (за юридически лица), без попълнена цена.

IV. Информация за правното и фактическото състояние на имота - обект на търга

Информацията за правното и фактическото състояние на имота ще бъде достъпна за потребителите, които са се регистрирали на електронната платформа на АПСК.

За всички неизяснени въпроси в настоящата тръжна документация да се прилагат разпоредбите 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.