

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, 23.05.2024 г., в гр.София, се сключи настоящият Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот („**Договорът**“), между:

1. **„Сток Плюс” АД**, ЕИК 175356940, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1632, р-н Красно Село, ж.к. Овча Купел, бл. 419, вх. Б, ет. 3, ап. 44, представлявано от Севдалин Русанов Русанов, ЕГН 6506085621, Борислав Велинов Христов, ЕГН 6910126767, Панчо Владиславов Панев, ЕГН 9906086280, тримата в качеството си на членове на съвета на директорите, наричано по-долу **„Продавачът”**, от една страна,

и

2. **„СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД**, ЕИК 204551163, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4000, р-н Централен, бул. „Марица“ № 154, Секция А, ет. 10, представлявано от Емил Тодоров Янков, в качеството му на Изпълнителен директор, наричано по-долу **„Купувачът”**, от друга страна,

наричани заедно **„Страни”** или всеки поотделно **„Страна”**.

Страните се споразумяха за следното:

1. Предмет на предварителния договор

1.1. С подписване на настоящия предварителен договор и след изпълнение на предвидените в него предварителни условия, Продавачът се задължава да прехвърли на Купувача, а последният да придобие следния недвижим имот, собственост на Продавача (наричани по-долу „Недвижимия имот“):

1) Поземлен имот с площ от 17 799 кв. м., с идентификатор 66915.19.91 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-36 /06.03.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, е от 26.05.2021 г., адрес на поземления имот: обл. Пловдив, общ. Марица, с. Скуtare, местност Веста, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 019091, съседни: 66915.19.43, 66915.19.46, 66915.19.47, 66915.19.27;

2. Цена и заплащане на цената:

2.1. Продажната цена на Недвижимия имот е в размер на **213 588** (двеста и тринадесет хиляди и пет стотин и осемдесет и осем) **евро** или неговата равностойност в лева, определена съгласно официалния курс на Българската народна банка към датата на плащането („**Цената**“).

2.1.1. Продажната цена не включва данък добавена стойност, като такъв не се начислява съгласно ЗДДС.

2.2. Цената ще бъде заплатена със собствени средства на Купувача, по следния начин:

2.2.1. Сума в размер на 21 358 (двадесет и едно хиляди триста петдесет и осем) евро или неговата равностойност в лева, определена съгласно официалния курс на Българската народна банка към датата на плащането, представляваща 10% от Цената, представляваща задатък (капаро) по смисъла на чл. 93 от Закона за задълженията и договорите („ЗЗД“), ще бъде заплатена по банков път в 5 (пет) дневен срок от подписване на настоящия предварителен договор по следните банкови сметки на Продавача:

в лева (BGN):

IBAN: 70BUIN95611000695287

BIC: BUINBGSF

Банка: „Алианц Банк България“ АД

Титуляр: Сток Плюс АД

2.2.2. Остатъкът от Цената в размер на 192 230 (сто деветдесет и две хиляди двеста и тридесет) евро или неговата равностойност в лева, определена съгласно официалния курс на Българската народна банка към датата на плащането, ще бъде заплатен по банковите сметки, посочени в т. 2.2.1, в деня на сключването на окончателен договор за прехвърляне на Недвижимия имот под формата на нотариален акт, след подписването на нотариалния акт и преди внасянето му за вписване в Служба по вписванията.

2.3. Продавачът ще предаде на Купувача владението на Недвижимия имот след превеждане на пълната продажна цена по сметка на продавача, без да е необходимо някакво действие от страните по договора, както и без да е необходимо подписването на някакъв друг документ между Страните.

2.4. Всички разноски (включително нотариалните и държавните такси и др. под.) във връзка с прехвърлянето на собствеността върху Недвижимия имот вписването на нотариалния акт в Службата по вписванията, включително и за извършването на правен анализ по т. 4.1 ще бъдат за сметка на Купувача. Всяка от страните поема самостоятелно разноските си по правни и финансови консултанти.

3. Декларации на Страните

3.1. Продавачът декларира, че Недвижимият имот е изцяло негова собственост, върху него няма учредени или запазени ограничени вещни права в полза на трети лица, че Недвижимият имот не е предмет на съдебни спорове, изпълнителни дела и обезпечителни производства. Продавачът декларира, че не му е известно имотът да е предмет на реституционни претенции, на висящ исков или изпълнителен процес, че за него няма сключени други предварителни договори, договори за наем или аренда с трети физически или юридически лица, с изключение на сключения договор за наем на земеделска земя от 01.06.2023 г. с наемател „Форест Груп“ ЕООД, за срок от една стопанска година, считано от 01.10.2023 г. до 20.09.2024 г. Имотът не е обременен с договорна или законна ипотека, както и че не е предмет на особен залог по смисъла на Закона за особените залози. Продавачът декларира, че от момента на придобиването на Недвижимия имот същият се владее непрекъснато и необезпокоявано от Продавача, а преди това – доколкото му е известно, от неговите праводатели по веригата на собствеността и че (доколкото му е известно) няма трети лица, които могат да претендират придобиване на Недвижимия имот по

давност. Продавачът декларира и гарантира, че (доколкото му е известно) по отношение на Недвижимия имот не е налице издаден актове за държавна и/или общинска собственост, след, като е придобит от Продавача, както и че доколкото му е известно, Недвижимия имот не е предвиден за изпълнение на инвестиционни намерения на държавата или общината. Продавачът декларира, че със сключването на предвидената в този Договор сделка няма да бъдат увредени интереси на кредитори на Продавача. Продавачът декларира, че доколкото му е известно, в Недвижимия имот няма констатирани екологични замърсявания и че не разполага данни за извършвани в Недвижимия имот, в миналото или понастоящем, дейности, които да създават риск от възникване на такива замърсявания. Продавачът декларира, че няма данни в Недвижимия имот да се намират паметници на недвижимото културно наследство. Продавачът разбира и потвърждава, че интересът на Купувача от придобиването на Недвижимия имот се обуславя от наличието на влязъл в сила и действащ подробен устройствен план, който позволява реализиране на инвестиционно намерение, съгласно посоченото по-горе отреждане на Недвижимия имот. Продавачът декларира, че нито той, нито свързани с него физически или юридически лица са включени в санкционен списък, както и че Недвижимия имот не е придобит с доходи от незаконна дейност.

4. Предварително условие за сключване на окончателния договор

- 4.1. Окончателният договор за прехвърляне на Недвижимия имот ще бъде сключен при следното условие – наличие на положителни резултати от извършен от Купувача правен анализ на Недвижимия имот. Под „положителни резултати“ от правния анализ ще се разбира установяването на база представените от Продавача документи на съответствие на декларациите, предоставени от Продавача по т. 3.1. по-горе с действителното правно положение.
- 4.2. За целите на извършване на правен анализ Продавачът ще предостави на Купувача за преглед следните документи: доказателствен нотариален акт за собственост, Устав на акционерно дружество „Сток Плюс“, вписан в Служба по вписванията, както и предходни титули за собственост, покриващи правната история на Недвижимия имот за 10 години назад във времето, кадастрална скица на Недвижимия имот, удостоверение по чл. 87 от ДОПК по отношение на Продавача, както и удостоверения от Камарата на ЧСИ и от публичен изпълнител за липса на изпълнителни дела срещу Продавача, други документи, които разумно и обосновано могат да бъдат поискани от Купувача за изясняването на конкретни аспекти, свързани с вещно правния и градоустройствен статут на Недвижимия имот.
- 4.3. Продавачът се съгласява, в случай на необходимост, да предостави пълномощно на посочено от купувача лице, което да се снабди с удостоверяващи документи, необходими му да извършване на правния анализ, включително и да се снабди с удостоверения, издадени от съответната Общинска служба „Земеделие“ по местонахождението на Недвижимия имот, от които да е видно, че по отношение на Недвижимия имот не са налице предявени от трети лица реституционни претенции по реда на ЗСПЗЗ (освен ако се касае за уважени реституционни претенции в полза на праводатели на Продавача по веригата на собствеността), удостоверение от съответната общинска администрация за липса на актове за държавна собственост преди 1996 г., респ. за липса на актове за общинска собственост, издадени след 1996 г., съответно удостоверение от съответната областна администрация за липса

на актове за държавна собственост, издадени след 1996 г., удостоверения за история на земеделски земи по отношение на Недвижимия имот, както и цялата документация, свързана с проведената градоустройствена процедура.

- 4.4. Купувачът е длъжен да извърши правния анализ в срок от 14 (четирнадесет) работни дни, считано от подписване на настоящия договор и да уведоми писмено Продавача в същия срок дали приема резултатите от анализа за положителни. За избягване на съмнение се уточнява, че преценката относно резултатите от анализа е положителна, ако декларациите, предоставени от Продавача по т. 3.1. по-горе, съответстват на действителното правно положение, установено на база представените от Продавача документи.
- 4.5. При липса на положителни резултати, освен ако страните не говорят друго в писмена форма, този договор се прекратява автоматично, а Продавачът е длъжен да върне на Купувача сумата по т. 2.2.1 в срок от 5 (пет) работни дни, считано от получаването на писмено уведомлението за липса на положителни резултати от правния анализ.

5. Задължения на страните

- 5.1. Продавачът се задължава да не извършва следното:
 - 5.1.1. няма да влиза в преговори или предварителни разговори с потенциални купувачи на Недвижимия имот, да изпраща оферти, пряко или косвено да сключва меморандуми за разбирателство или сходни споразумения с други потенциални купувачи, обвързващи или необвързващи, няма да предоставя документи за проучвания, няма да сключва каквито и да е споразумения, чиято крайна цел е извършване на разпоредителни действия с Недвижимия имот и/или учредяването на каквито и да било ограничени вещни права върху Недвижимия имот, включително, но не само и да поема задължения за извършване на сделки, сходни със сделките, предмет на този предварителен договор;
 - 5.1.2. няма да продава, заменя, дарява, прехвърля, учредява ограничени вещни права, апортира в капитала на друго дружество, отделя в ново дружество, и изобщо няма да се разпорежда по какъвто и да било друг начин с Недвижимия имот;
 - 5.1.3. няма да обременява Недвижимия имот с тежести, включително особени залози върху търговско предприятие, както и всякакви права в полза на трети лица, включително няма да сключва договори за наем или аренда.
- 5.2. Продавачът се легитимира като собственик въз основа на Нотариален акт № 41, том II, рег. № 4711, дело № 240 от 2017 г. на Нотариус Росица Грозева Вулева, вписана под № 643 в регистъра на НК, вписан в Служба по вписванията акт № 43, том 121, дело 23942/2017, мх. Рег. 42988 от 20.12.2017 година.
- 5.3. За сключване на окончателен договор Продавачът ще се снабди и представи в оригинал следните документи:
 - 5.3.1. Скици на Недвижимия имот, издадени от Агенция по геодезия, картография и кадастър;

- 5.3.2. Удостоверения за данъчна оценка на Недвижимия имот, от които е видно, че не са налице неизпълнени задължения;
- 5.3.3. Решение на Съвета на директорите на Продавача за прехвърляне на Недвижимия имот;
- 5.3.4. Всички останали документи, декларации и т.н., които е необходимо да бъдат представени от Продавача за сключване на окончателен договор за прехвърляне на Недвижимия имот.
- 5.4. За сключване на окончателен договор Купувачът ще се снабди и представи в оригинал следните документи:
 - 5.4.1. Всички и всякакви решения на органите на Купувача, необходими за сключване на окончателен договор за прехвърляне на Недвижимия имот;
 - 5.4.2. Всички останали документи, декларации и т.н., които е необходимо да бъдат представени от Купувача за сключване на окончателен договор за прехвърляне на Недвижимия имот.
- 5.5. В случай че предварителното условие по т. 4 е надлежно изпълнено, Продавачът е изпълнил всички свои задължения от настоящия предварителен договор и не са констатирани каквито и да е било нарушения на предоставените декларации и гаранции, Страните се задължават да се явят в 20 (двадесет) дневен срок, считано от получаване на уведомлението по т. 4.3 от настоящия Договор, но не по-късно от 60 /шестдесет/ календарни дни от подписна на настоящия договор в кантората на нотариус Миглена Цацарова рег. № 155 в Нотариалната камара, с район на действие Районен съд – Пловдив, с адрес на кантората: ул. Опълченска 24, ет. 1, тел.: 032/ 62 82 62, 032/ 62 03 41, Емейл: tsatsarova_m@abv.bg, m.tsatsarova155@notary-chamber.bg („Нотариусът“), и да сключат окончателен договор за покупко-продажба на Недвижимия имот, В случай че до тази дата страните не са прехвърлили по нотариален ред имота, то те се задължават да се явят най-късно на 20.06.2024 г. в 10.00 часа в кантората на нотариуса. С подписване на настоящия договор страните се считат за уведоми за посочения ден и час и промяна на договорения срок може да става само по взаимно писмено споразумение.

6. **Неизпълнение**

- 6.1. При забава за плащане на Цената или част от нея Купувачът дължи на Продавача неустойка в размер на 0,1% (нула цяло и една десета процента) от дължимата сума за всеки ден забава, но не повече от 5% (пет процента) от неплатената в срок сума.
- 6.2. В случай че не бъде сключен окончателен договор за покупко-продажба на Недвижимия имот в уговорения срок по вина на Купувача, същият губи платения задатък. Ако договорът не бъде сключен по вина на Продавача, същият дължи връщане на задатъка в двоен размер.
- 6.3. В случай че след като Купувачът е изпратил до Продавача уведомление за наличие на положителни резултати от правния анализ, но преди сключването на окончателния договор във формата на нотариален акт, Продавачът, в нарушение на този договор, е извършил някои от действията по т. 5.1. по-горе и/или трети лица са предявили иск за собственост по отношение на Недвижимия имот (или някои от тях),

или по вина на Продавача върху Недвижимия имот е наложена възбрана (обезпечителна или изпълнителна) за установени с влязъл сила акт публични или частни задължения, или Продавачът бъде включен в санкционен списък, Купувачът има право да се откаже от сключването на окончателен договор, в която хипотеза се прилагат правните последици по т. 6.2., изречение последно по-горе (с изключение на случай на предявен иск за собственост по отношение на Недвижимия имот или някои от тях от страна на трети лица, при който Продавачът ще върне единствено получения задатък). В горния случай, ако сделката въпреки констатирания проблем се осъществи, като от цената се приспадне сумата, необходима за решаване на съответния проблем (уреждане на отношения с трети лица, претендиращи права, заплащане на задължения, с оглед вдигане на наложени възбрани и др.), която ще бъде определена по взаимно съгласие между Страните.

7. Прекратяване

- 7.1. Настоящият предварителен договор може да бъде прекратен по взаимно съгласие на Страните.
- 7.2. Настоящият предварителен договор се прекратява, ако Купувачът не заплати задатъка в сроковете, предвидени в настоящия договор.

8. Разни

- 8.1. Ако нотариалното изповядване на сделката не се осъществи по причина на някоя от страните, изправната страна има право да сезира съда за обявяването на предварителния договор за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. При възникване на форсмажорни обстоятелства, като война, експлозии, пожари, земетресения, наводнения, бури, урагани, епидемии и други природни бедствия, общонационални, регионални или браншови стачки; забава при издаването на административни актове/документи от орган на държавна или местна власт (когато това не е по вина на някоя от Страните), необходим за надлежното изпълнение на задълженията на съответната страна по договора, промени в законодателството, с които се въвеждат нормативни ограничения, засягащи изпълнението на задълженията на която и да е от Страните; забавяне в действията на административен орган, длъжностни лице по регистрация, държавни агенции, извършване на оценки на вещи лица, всяко друго подобно събитие, което е извън разумно приетия контрол на Страните, действието на настоящия предварителен договор се спира до отпадането на тези обстоятелства, а уговорените срокове се удължават със срока на времетраене на форсмажорните обстоятелства и никоя от Страните не търпи неустойки, както и никоя от страните не може да предяви претенции към другата за неизпълнение на настоящия предварителен договор. Форсмажорното събитие се доказва с официален документ.
- 8.2. Всички известия, искания, уведомления, покани или други съобщения между Страните във връзка с настоящия предварителен договор се считат за надлежно връчени, ако са в писмена форма и са предадени лично, с препоръчана поща или чрез куриерска служба на адреса на съответната Страна, посочен в настоящия предварителен договор. Всяка от Страните може да промени адреса си за кореспонденция, като промяната има действие спрямо другата Страна от момента на писменото ѝ уведомяване.

- 8.3. Настоящият предварителен договор е подписан в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от Страните, и влиза в сила от датата на заплащане на уговореното в т. 2.2.1 капаро /задатък/ .
- 8.4. В случай, че в срок от 15 петнадесет дни от подписване на настоящия договор не бъде заплатено уговореното в т. 2.2.1 капаро /задатък/ настоящия договор се счита недействителен и няма обвързваща сила за нито една от страните.
- 8.5. Към всички неуредени в настоящия предварителен договор въпроси се прилагат съответните разпоредби на действащото българско право.

За Продавача:

Севдалин Русанов Русанов

Борислав Велинов Христов

Панчо Владиславов Панев

За Купувача:

Емил Тодоров Янков