

УТВЪРДИЛ:

АНТОНИЙ ЙОРДАНОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА ПРОДАЖБА С ЕЛЕКТРОНЕН ТЪРГ ЧРЕЗ ЕЛЕКТРОННА ПЛАТФОРМА НА следния недвижим имот:

Поземлен имот № 301041 с площ 21,720 дка, с начин на трайно ползване „Стопански двор“, в землището на гр. Карнобат, ЕКАТТЕ 36525, община Карнобат, област Бургас, при граници: имот № 301049, имот № 000105, имот № 301042, ведно с изградените в имота: 1. ОВЧАРНИК, на един етаж от масивна конструкция, с площ от 480.00 кв.м.; 2. ОВЧАРНИК, на един етаж от масивна конструкция, с площ 397.00 кв.м.; 3. ОВЧАРНИК на един етаж от масивна конструкция с площ от 135.00 кв.м.; 4. ОВЧАРНИК на един етаж от масивна конструкция, с площ от 299,00 кв.м.; 5. ОВЧАРНИК на един етаж от масивна конструкция с площ от 392.00 кв.м.; 6. ОВЧАРНИК на един етаж от масивна конструкция, с площ от 311,00 кв.м.; 7. ОВЧАРНИК на един етаж от масивна конструкция, с площ от 162 кв.м.; 8. ОВЧАРНИК на един етаж от масивна конструкция, с площ от 390 кв.м., съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот – констативен № 132, том пети, рег. № 3630, дело 642 от 2015 г. на Нотариус Нели Стоянова – рег.№ 570 на НК с район на действие РС Карнобат, а съгласно скица на поземлен имот № 15-768793-24.08.2020 г., издадена от СГКК – гр. Бургас Поземлен имот с идентификатор 36525.301.41, с адрес: гр. Карнобат, общ. Карнобат, обл. Бургас, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-703/14.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 15.04.2019 г.; площ: 21 717 кв. м.; трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: за стопански двор; категория на земята: 0; съседи: 36525.301.49, 36525.301.42, 36525.104.105; сгради, които попадат в имота: 1. Сграда 36525.301.41.1, застроена площ 479 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска; 2. Сграда 36525.301.41.2, застроена площ 397 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска; 3. Сграда 36525.301.41.3, застроена площ 135 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска; 4. Сграда 36525.301.41.4, застроена площ 299 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска; 5. Сграда 36525.301.41.5, застроена площ 392 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска; 6. Сграда 36525.301.41.6, застроена площ 311 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска; 7. Сграда 36525.301.41.7, застроена площ 162 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска; 8. Сграда 36525.301.41.8, застроена площ 390 кв.м., брой етажи 1, предназначение: селскостопанска.

София, 2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ:

I. Правила за провеждане на електронен търг.

1. Основание за откриване на електронен търг - Решение на Министерски съвет № 162 от 11.03.2016 г., Протокол по чл. 232а от Търговския закон № РД-59-15/ 07.04.2016 г., Заповед № РД-56-9/ 07.04.2016 г. на Министъра на земеделието и храните – едноличен собственик на капитала на „Земинвест“ ЕАД и Решение на СД на Дружеството

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.

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 23.04.2020 год. на Съвета на директорите на „ЗЕМИНВЕСТ“ ЕАД и Заповед от 16.12.2020 год. 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 № 162 от 11.03.2016 г. и Протокол по чл. 232а от Търговския закон № РД-59-15/ 07.04.2016 г. и Заповед № РД-56-9/ 07.04.2016 г. 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 тържната 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 тържна 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 тържна 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 представлявания 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 **48 612 /четиридесет и осем хиляди шестстотин и дванадесет/ 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, на три вноски, както следва:

5.1. първа вноска в размер на 35% от цената, с която участникът е спечелил търга - в срок до 30 дни след провеждането на търга, като сумата за доплащане на първата вноска се определя, като от нея се извади депозитът, платен за участие в търга.

5.2. втора вноска в размер на 35% от цената, с която участникът е спечелил търга - в срок до 12 месеца от датата, на която е подписан предварителния договор;

5.3. трета вноска в размер на 30% от цената, с която участникът е спечелил търга – в срок до 24 месеца от датата, на която е подписан предварителния договор.

Когато спечелилият търга участник не внесе първата вноска в срока по т. 5.1, 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 първата вноска 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 първата вноска 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 внесените 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 **500 /петстотин/** 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.

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.