

Нот такса по ЗННД от
Удостоверяван
Материален интерес:

..... лв.
Пропорц. такса: лв.
Обикн. такса: лв.
Доп. такса: лв.
Всичко: лв.
Сметка №..... от г.
Кв. №..... от г.

Вписване по ЗС/ПВ

Агенция по вписванията

Вх. рег. №..... от г.
Акт №....., том....., дело №..... г.
Партидна книга: том..... стр.....
Такса за вписване по ЗДТ:
..... лв.
Кв. №..... от г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко-продажба на недвижим имот

№....., том....., рег. №..... дело №..... от 2022 г.

Днес, (.....), пред мен – с район на действие – Районен съд Сливница, вписан в регистъра на Нотариалната камара под номер в канцеларията ми в, се явиха:, с ЕГН:, притежаваща Л.К. №, издадена на г. от, в качеството си на Изпълнителен директор на „**НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ**” ЕАД, еднолично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър на Република България към Агенция по Вписванията с ЕИК: 121706255, със седалище и адрес на управление: град София, община Столична, район Средец, п. к. 1000, ул. „Ангел Кънчев” № 1, наричано за краткост **ПРОДАВАЧ**, от една страна, и, от друга страна с ЕГН:, притежаващ лична карта № издадена на г. от, в качеството си на на,, регистрирано в Търговския регистър на Република България към Агенция по Вписванията с ЕИК:, със седалище и адрес на управление: като **КУПУВАЧ**, на основание чл. 14, ал. 1 от Закона за индустриалните паркове, Решение и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА:-----

1. „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД, представлявано от изпълнителния си директор, **ПРОДАВА** на основание Решение на Министерски съвет № 348 от 30 май 2022 г., Решение № РД-21-25/31.05.2022 г. на министъра на икономиката и индустрията във връзка с чл. 3а, ал. 1 и чл. 28, ал. 9 от Закона за приватизацията и следприватизационния контроли продава след проведен електронен търг по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти - частна държавна собственост, и на имоти - собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала (Наредбата) на представлявано от следният свой собствен недвижим имот, а именно: **незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 18174.60.379**, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Гурмазово, община Божурище, обл. София, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г. на изп. дир. на АГКК., последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота: няма данни за изменение: с адрес по КККР: с. Гурмазово, местност Спорното, с площ: 195 219 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект, предишен идентификатор: 18174.60.275; 18174.60.273; 18174.60.272; 18174.60.271;

18174.60.270; 18174.60.269; 18174.60.268; 18174.60.267; номер по предходен план: 379, квартал 1А, парцел: I; съсед: 18174.60.341, 18174.60.276, 18174.60.274, 18174.60.342, 18174.60.345, собственост на „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД, съгласно скица на поземлен имот № 15-44904-18.01.2022 г. на СГКК – Софийска област, който поземлен имот съгласно действащият подробен устройствен план, одобрен със Заповед № ТС-355 от 06.12.2021 г. на заместник-кмета на община Божурище, е предвиден за УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-379, квартал 1А м. „Спорното“, с. Гурмазово, община Божурище, ведно с всички приращения и подобрения **СРЕЩУ ПОКУПНА ЦЕНА, достигната на проведения на електронен търг, ведно със съответните стъпки на наддаване, в размер на.....ведно с дължимия данък добавена стойност /наричан по-долу ДДС/, което е сума в размер на, или общо сума в размер на**

2. Данъчната оценка на имота елева (.....) съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № г., издадено от Община Божурище.-----

3. Купувачът, представляван от, заяви, че е съгласен и КУПУВА от името и за сметка на представляваното от него дружество имота, описан в пункт 1 /първи/ от настоящия нотариален акт, срещу покупната цена, описана в пункт 1 от настоящия нотариален акт. Покупната цена, заедно с начисления и дължим ДДС, съгласно всички нормативни изисквания на приложимото законодателство е заплатена от Купувача по следната банкова сметка: IBAN: BG62CECB979010A5147000, BIC: CECBVBGSF, „Централна кооперативна банка“ АД преди подписване на настоящия нотариален акт, както следва:-----

3.1. Сумата в размер от (.....) представляваща депозит за участие в търга, е заплатена на

3.2. Остатъкът от покупната цена в размер на (.....) ведно с дължимия данък добавена стойност върху цялата покупна цена, което е сума в размер на (.....) лева или общо сума в размер на (.....) е заплатена от Купувача в деня, предхождащ подписването на настоящия нотариален акт.

3.3. Продавачът е длъжен в срок не по-късно от 5 /пет/ дни от подписването на този нотариален акт да издаде и предостави на Купувача фактура-оригинал за стойността на платената част от покупната цена, описана в пункт 3 /три/ от настоящия договор. Фактурата трябва да бъде в съответствие с изискванията на действащото законодателство в Република България. Купувачът, след като я е проверил, следва да удостовери приемането ѝ с подпис върху нея. В случай, че Купувачът е изразил несъгласие, Продавачът е длъжен да отстрани нередностите по фактурата. -----

4. Продавачът „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД, чрез Изпълнителния директор, заявява, че е напълно удовлетворен по отношение на размера на покупната цена и я счита надлежно платена от Купувача на Продавача. Покупната цена, ведно с дължимия ДДС, е единственото дължимо от Купувача плащане за цялостното изпълнение на всички задължения на Продавача, предвидени в този договор. Това не се отнася до потенциалните задължения на Купувача към Продавача за неустойки, които задължения евентуално биха възникнали при условията на този договор.

5. Страните заявяват, че за сключването на настоящия договор са спазени специалните изисквания на Закона за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСПК), Закона за публичните предприятия и Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, Наредбата, както следва:---

5.1. По възлагане от Продавача „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД е изготвена експертна оценка от независим лицензиран оценител по смисъла на чл. 15, ал. 2 от Наредбата.

5.3. Извършено е съгласуване с компетентните органи по ЗПСПК, ЗПП и Устава на

дружеството – Министъра на икономиката и индустрията, който е дал писмено разрешение с Протокол № РД-21-25/31.05.2022 г., за продажба на Имота чрез провеждане на електронен търг по реда на Наредбата.

6. Продавачът „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД, чрез Изпълнителния директор, декларира и гарантира на Купувача, че:-----

6.1. Продавачът е дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законите на Република България и има правоспособността да притежава своите активи, да осъществява дейността си и да встъпи в, съблюдава и изпълнява задълженията си по този договор;-----

6.2. сключването на този договор, както и спазването на неговите условия, не нарушава изискванията на нормативен акт, индивидуален административен акт, съдебно решение, постановление, наредба, заповед, правилник или инструкция, приложими спрямо Продавача;-----

6.3. нито сключването на този договор, нито спазването на неговите условия изисква даването на съгласие от трето лице, извън лицата посочени в ЗПСПК, ЗПП и ППЗПП нито ще доведе до противоречие с някои от условията и разпоредбите, или до нарушение на някои от условията или разпоредбите на договор, или друг акт или споразумение, по които Продавачът е страна, или които създават задължения за него, или ще представлява тяхно неизпълнение;-----

6.4. предоставени са му всички разрешения от административните органи, които се изискват за изпълнение на задълженията му по договора, в това число и: а/ Разрешение от едноличния собственик на капитала за продажбата на Имота при условията на този договор и след обявяване на електронен търг, б/ Решение на Съвета на директорите за продажба на Имота при условията на този договор.-----

6.5. считано за период от 2 /две/ години преди сключването на този нотариален акт, Продавачът не е бил неплатежоспособен. С подписването му Продавачът не уврежда права или законни интереси на свои кредитори по смисъла на чл. 135 от Закона за задълженията и договорите.-----

6.6. Собствеността на Продавача върху имота и/или част от него е необременена с каквито и да е вещни тежести или права на трети лица, които могат да накърнят или ограничат правото на Купувача да придобие и използва имота свободно и без каквито и да е ограничения. “Тежест” по смисъла на този договор означава: ипотека, залог на търговско предприятие, включващо имота, предмет на настоящия договор или друго обезпечение или право на предпочитително удовлетворение, касаещо имота; вещно право на ползване или на преминаване, вещно право на строеж, сервитут или друга вещна тежест; възбрана, всяка съдебен или извън съдебен спор или изпълнителни дела за имота, претенция за възстановяване на собственост върху имота или договор за наем. -----
=

6.7. Състоянието на имота при подписването на настоящия договор е годно за ползването му по предназначение.-----

6.8. ПУП-ПРЗ е със следните характеристики и параметри за застрояване:-----

- Н /височина/ – 50 м;-----
- К инт. /интензивност на застрояване/ – 1.6;-----
- П застр. /плътност на застрояване/ – 65%;-----
- П озел. /необходима озеленена площ/ – 20%;-----
- е /застрояване/ – свободно;-----

7. Купувачът заяви, че е съгласен и купува имота, за да изпълни инвестиционен проект -----

8. Продавачът се задължава изцяло за своя сметка да проектира и съгласува с

всички компетентни за целта инстанции необходимите инвестиционни проекти (в т.ч. и от фазата „Технически проект”/„Работен проект“), и да получи надлежно издадени и влезли в сила Разрешения за строеж за всички посочени по-долу инфраструктурни обекти („Инфраструктурни обекти“);-----

8.1. Шахта за електроенергийна връзка пред имота. Такса присъединяване на консуматора към електроенергийната мрежа, определена от съответното електроразпределително/електропреносно дружество и изчислена на база на заявената мощност, е за сметка на консуматора;

8.2. Водопроводно отклонение за питейно-битови нужди и водопроводно отклонение за противопожарни нужди, изградени до границата на имота.

8.3. Канализационно отклонение за дъждовни води и канализационно отклонение за битови отпадъчни води, изградени до границата на имота;

8.4. Шахта с положен оптичен кабел, изградена пред имота

8.5. Газопроводно отклонение, изградено до границата на имота, изведено в обсадна тръба. Точката на присъединяване към газово-измервателно табло е на границата на имота.

8.6. Пътна връзка с едно платно на движение, с асфалтово покритие и един вход-изход към имота

9. Продавачът е длъжен да изпълни проектирането и изграждането на Инфраструктурните обекти с приети Разрешения за ползване в срок до години, считано от подписване на настоящия нотариален акт.-----

10. Срокът по пункт 9 /девет/ спира да тече за времето на обжалване на процедурите за възлагане на обществени поръчки за избор на изпълнител за проектиране и изграждане на инфраструктурните обекти по реда на Закона за обществените поръчки.

11. Купувачът се задължава да изгради за своя сметка отклонения от линейните инфраструктурни обекти от границата на имота до точките на свързване в изгражданите обекти, заедно с всички съпътстващи понижителни/измервателни и пр. спомагателни съоръжения (преобразуватели, кранове, табла и др.) за съвместяване на параметрите на довеждащата инфраструктура с параметрите на обектовата такава.-----

11.1. С цел захранване на трафопост, изграден от Купувача, съгласно пункт 11 /единадесет/, Купувачът изпълнява електроенергийна връзка до кабелна шахта пред имота с кабели 20 kV. От горесцитираната шахта за кабелната мрежа средно напрежение, връзката се реализира в съответствие с указанията за присъединяване, предмет на договор, сключен между Купувача и съответното електроразпределително/електропреносно дружество. Такса присъединяване на консуматора към електроенергийната мрежа, определена от съответното електроразпределително/електропреносно дружество и изчислена на база на заявената мощност, е за сметка на консуматора.

11.2. Връзките за присъединяване към водопроводните отклонения до имота, се изпълняват от Купувача.

11.3. Връзките за присъединяване към канализационните отклонения до имота на Купувача, се изпълняват от Купувача;

11.4. Връзката на оптичния кабел от имота до шахтата за оптичен кабел срещу имота се изпълнява от Купувача.

11.5. Купувачът трябва да изготви и съгласува за своя сметка работните проекти за цитираните по-горе външни връзки.

11.6. Всички поправки на уличните настилки и инфраструктура, повредени от Купувача са за негова сметка.

12. Купувачът се задължава:-----

12.1. да не извършва промяна в предназначението за ползване на имота за срок от 10 години, освен в случаите, когато това е необходимо с оглед осъществяване основната дейност на Купувача или представлява изпълнение на нормативно изискване;

12.2. да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно

предназначението на имота, съгласно ПУП;

12.3. да извърши строителството на имота и да въведе изградения обект в експлоатация в срок от месеца, считано от подписване на настоящия нотариален акт. Срокът по настоящия пункт спира да тече за времето, за което изпълнението на инвестиционния проект се забавя по причини, независещи от Купувача, като административни и съгласувателни процедури;

12.5. размерът на планираната инвестиция като разходи за дълготрайни материални активи да е не по-малко от лв. /...../;

12.6. 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;

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

12.8. да реализира заявения размер на инвестицията в срок от месеца, считано от подписване на настоящия нотариален акт;

12.9. да реализира инвестиционния си проект минимум върху 40 % от допустимата максимална стойност на застрояване съгласно ПУП;

12.10. да отчита направената от него инвестиция по реда и условия, определени в пункт 18 и 19;

13. Продавачът има право да развали този договор в случай, че Купувачът не изпълни задълженията си по пункт 12 /дванадесет/, както и да получи от Купувача неустойка в размер на 10 % /десет процента/ от стойността на покупната цена за неизпълнение на задълженията по пункт 12.3./дванадесет точка три/ от настоящия нотариален акт.

13.1. Купувачът дължи неустойка за неосигуряване на предложените работни места – за всяко работно място до 20% /двадесет процента/ от установената средна годишна работна заплата за страната за съответната година, за всеки месец от неизпълнението;

13.2. Купувачът дължи неустойка в размер на 10 % /десет процента/ от стойността на покупната цена, ако не изпълни посочения в пункт 12.5. размер на инвестицията.

14. Купувачът има право да развали настоящия договор в случай, че същият бъде съдебно отстранен от Имота по вина на Продавача. В този случай Продавачът се задължава да заплати на Купувача обратно Покупната цена заедно с всички разноски по извършване на Нотариалната сделка, и дължимия и платен от Купувача на Продавача ДДС за Покупната цена и стойността на направените в имота подобрения.-----

15. Ако Купувачът бъде отстранен само отчасти от Имота, без да е увреден съществено вследствие отстранението, то Продавачът дължи връщане на Купувача само на съответната част от общата Покупна цена ведно с лихва в размер на законната лихва, изчислена от датата на изплащане на Покупната цена или на частта от нея от Купувача в полза на Продавача до датата на връщане на изплатената Покупна цена от Продавача на Купувача, както и дължимото и платено от Купувача на Продавача ДДС за Покупната цена или частта от нея ведно със законната лихва. Ако съответната част от Имота съществено уврежда Купувача, то се прилагат правилата на предходния пункт.

16. Когато настоящият договор бъде развален по причина, за която страна по договора отговаря, другата страна има право на обезщетение за направените от нея до момента разноски.-----

17.1. Купувачът се задължава да заплаща такса за поддръжка и управление на общите части в Индустриален парк София – Божурище, регламентирана в писмено споразумение, сключено допълнително между Страните.

17.2. Купувачът декларира, че е запознат с обстоятелството, че имотът предмет на настоящия договор, е разположен на територията на „Индустриален парк София –

Божурище“, вписан със Заповед № РД-16-662/10.05.2021 г. на министъра на икономиката в регистъра на индустриалните паркове по чл. 21 от Закона за индустриалните паркове (ЗИП) с регистров код 26-Н-106/06.04.2021 г. и в тази връзка следва да извършва дейностите по изпълнение и управление на инвестиционния проект при спазване условията на ЗИП 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.

17.3. Купувачът се задължава ежегодно, до 31-ви декември на съответната година, да изпраща писмена информация относно етапите на изпълнение на инвестиционния проект, до окончателното изпълнение на дейностите по проекта.

18. Финалното отчитане на размера на инвестицията, пред Продавача, с оглед удостоверяване изпълнението на инвестиционния проект на Купувача, се извършва до 6 /шест/ месеца след въвеждане на изградения обект в експлоатация.

19.1. Размерът на извършените инвестиции се удостоверява за отчетния период с годишен финансов отчет по реда на Закона за счетоводството в срок от 6 /шест/ месеца, считано от края на годината, в която обектът е въведен в експлоатация. Към финансовия отчет се прилага справка от счетоводния регистър на Купувача, в която са описани активите за изпълнение на инвестиционния проект и тяхната стойност, подписана от главен счетоводител и управителя. Справката се изготвя в съответствие с правилата за признаване на материални/нематериални дълготрайни активи (текущи/нетекущи), установени в МСС (НСФОМСП) или НСС.

19.2. Броят на наетия персонал на пълно работно време при условията и по реда на Кодекса на труда, заел създадените нови работни места, се удостоверява за отчетния период с документ от Националната агенция за приходите, копия на трудовите договори, копия на актове за прекратяване на трудовото правоотношение и уведомления за тях съгласно Кодекса на труда, декларация за внесените осигурителни вноски във фондовете на държавното обществено осигуряване, допълнителното задължително пенсионно осигуряване и Националната здравноосигурителна каса, копие на разплащателната ведомост или справка за изплатените средства за възнаграждения на наетите лица - поименно и с други относими документи.

19.3. В размерът на инвестицията се включват разходи за материални активи, състоящи се от земя, сгради, съоръжения, машини и оборудване, а нематериалните - до активи, които нямат физически или финансов израз, като патенти, лицензи, ноу-хау или друга интелектуална собственост.

19.4. Инвестиционният проект се счита изпълнен след представяне на документите по пункт 19.1. /деветнадесет точка едно/ и 19.2 /деветнадесет точка две/.

20. Владението на имота се счита предадено с подписване на настоящия нотариален акт.

21. Участниците в нотариалното производство декларират, че сумата, посочена като покупна цена в настоящия нотариален акт, в размер на (.....) лева с включен ДДС, е действително уговорената цена по сделката.----

22. Всички разноски, свързани с нотариалното изповядване на сделката /такса вписване, местен данък, нотариална такса/, са за сметка на Купувача. -----

23. При спор между страните приложимо е българското законодателство и компетентен е съответният български съд.-----

24. Страните по този договор – „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД, представлявано от Изпълнителния директор и, представлявано от, заявиха че са напълно съгласни и сключват настоящия нотариален акт, при условията описани по-горе.-----

След като се уверих от документите, които ми се представиха, че „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД е собственик на продавания имот, описан в

пункт 1 /първи/ от настоящия нотариален акт, и че са изпълнени особените изисквания на закона, прочетох на страните проекта на нотариален акт представен от тях, разясних на страните по чл. 25 от ЗННД правните последици от сключената между тях сделка и след като същият бе одобрен от тях, се подписа от страните, които собственоръчно си изписаха трите имена и се подписа и от мен – НОТАРИУСА. -----

При съставяне на нотариалния акт бяха представени следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона, а именно:---

1.

ЗА ПРОДАВАЧА „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД:

.....

.....
/– Изпълнителен директор/

ЗА КУПУВАЧА

.....

.....
/...../