

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗАКОНА ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И  
ДОГОВОРИТЕ, ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Днес, .....2022 г. в гр. Несебър, к.к.Слънчев бряг, между:

1. „СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД, със седалище и адрес на управление к.к. Слънчев бряг, п.к. 8240, община Несебър, ЕИК 812020577, представлявано от Златко Тодоров Димитров – Изпълнителен директор, e-mail: [info@sunnybeachbg.net](mailto:info@sunnybeachbg.net), тел.: (0554) 22510, факс: (0554) 22524, 22510, наричано за краткост „ПРОДАВАЧ“ от една страна И

2.

.....  
....., ЕИК/ЕГН ....., със седалище и адрес на управление/  
с постоянен адрес: .....,  
представлявано от .....,  
наричан за краткост по-долу „КУПУВАЧ”, от друга страна

във връзка с проведен 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) и на основание Решение № .....на за обявяване на купувач и протокол от .....г., и влязло в сила (частично изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване) за УПИ II в кв. 8 по ПУП-ПР на КК „Слънчев бряг-изток”, гр. Несебър, ПИ с идентификатор 51500.505.42 и ПИ с идентификатор 51500.505.297 по КК на гр. Несебър, одобрено с Решение № 638 по Протокол № 25/05.04.2022 г. на Общински съвет – Несебър, с който проект 225 кв. м от ПИ 51500.505.297 се придават към УПИ II (ПИ 51500.505.42 – с площ 1175 кв. м) съгласно приложените чертежи и таблици със съответните цветове, сигнатури, надписи и размери, неразделна част от решението на ОбС – Несебър, като след промяната площта на ПИ 51500.505.297 става 3837 кв. м, а на УПИ II (ПИ 51500.505.42) – 1400 кв. м., Решение № 6.10.2019 по Протокол № 10/2019 от 29.08.2019 г. и последващо Решение № 8.12.2019 по Протокол № 12/2019 от 21.11.2019 г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД за процедиране на изменението, на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите и при действие на Решение № 1637 от 21 декември 2015г. на Агенцията за приватизация и следприватизационен контрол, с което е отменено Решение № 1564 от 12 декември 2013г. на АПСК за наложена забрана на „Слънчев бряг“ АД, гр. Несебър за сключване на разпоредителни сделки с имущество (обн. ДВ, бр.2 от 8 януари 2016г., стр.166),

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА**

**Чл. 1. ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следният свой собствен недвижим имот, а именно: **терен с площ 225** (двеста двадесет и пет) кв.м. – **придаваема по регулация, част от поземлен имот с идентификатор 51500.505.297 по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - изток**, целият с площ 4062 кв.м, НТП: за второстепенна улица, предвидена по ПУП – ПР на к.к.Слънчев бряг - изток, одобрен с Решение № 638 по Протокол № 25/05.04.2022 г. на Общински съвет – Несебър, за присъединяване към УПИ II в кв. 8 (ПИ с идентификатор 51500.505.42 - с площ 1175 кв. м., в режим на съсобственост), наричан по-нататък „имота“. ПИ с идентификатор 51500.505.297 по КККР на гр. Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-46/18.08.2006 г. на ИД на АК, последно изменение със Заповед № КД-14-02-1495/26.10.2007 г. на началника на СГКК – Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Несебър, п.к.к 8230, Слънчев бряг 1, е с площ 4062 (четири хиляди и шестдесет и две) кв. м, предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за второстепенна улица, предходен идентификатор: няма; номер по предх. план: няма, при съсед: 51500.505.298, 51500.505.40, 51500.505.302, 51500.505.44, 51500.505.43, 51500.505.42, 51500.505.389, 51500.505.38, 51500.505.37, 51500.505.296, 51500.505.34, 51500.505.32 и 51500.505.39. Имотът е индивидуализиран чрез приложената към Договора Скица №15-1123013-28.09.2022г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Бургас. ПРОДАВАЧЪТ удостоверява правото си на собственост върху Имота, предмет на настоящия договор, с АДС № 2600/ 1995г. и комплект документи.

**Чл.2.(1) КУПУВАЧЪТ** се задължава да заплати цената на имота, предложена от него в електронния търг, в размер на ..... лева. Внесеният депозит се приспада от стойността, която следва да се заплати за покупката на имотае, освен ако същия не е възстановен.

(2) Съгласно Закона за данък върху добавената стойност, доставката е облагаема и се начислява и се дължи данък добавена стойност в размер на .....лв.

**Чл.3. КУПУВАЧЪТ** е заплатил цената по чл. 2.(1) и ДДС по чл. 2.(2), в указания с поканата срок и при спазване условията на тръжната документация. КУПУВАЧЪТ е заплатил и разноските по подготовка на сделката, както и **разноските по процедуране на ЧИ на ПУП: 500** (петстотин) лв. за изготвяне на мотивираното градоустройствено становище вх. № В53-00-53/07.10.2019 г. от архитект, 560 (петстотин и шестдесет)лв. без ДДС за 2 броя пазарни оценки от независим оценител, 60 (шестдесет) лв. с ДДС - такса на услугата „Разглеждане и изготвяне на документи“ във връзка с инвестиционното намерение, разходите по изготвяне на Техническо задание и проект за ЧИ на ПУП – ПР, възлизащи приблизително 5 000 лв. и др. Пълният и точен размер на всички разходи по подготовка на сделката ще бъде посочен в поканата за плащане.

**Чл.4.** Владението върху имота се предава от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА в деня на сключване на окончателния договор.

## **II. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР**

**Чл.5. (1)** Окончателният договор, във формата на нотариален акт, се сключва в 1-месечен срок след като се снабдят всички документи за изповядване на сделката и се запатят всички разноски, посочени в поканата за плащане, съгласно условията на тръжната процедура, като се представи оригинален платежен документ и са изпълнени всички предварителни условия на чл. 6 от настоящия предварителен договор. Договорът поражда действие от момента, в който бъде подписан от двете страни.

(2) Ако стане очевидно, че посочените в този Договор срокове бъдат или има опасност да бъдат просрочени, страните могат да подпишат двустранно писмено споразумение за удължаване на който и да е от сроковете по настоящия договор, с изключение за заплащане на продажната цена, при постигнато съгласие за това. Допустимо е разсрочване до срока за сключване на окончателния договор на разходите за подготовка на сделката или за процедуриране на одобреното през 2022г. ЧИ на ПУП – ПР.

(3) Всяка от страните се задължава да представи необходимите документи за сключване на окончателен договор, както следва:

**За СТРАНА ПЪРВА (Продавач):**

1. Актуална скица за ПИ;
2. Актуално удостоверение за данъчна оценка;
3. Документ за собственост;
4. Декларация по ДОПК;
5. Протоколно решение на Съвета на директорите на „Слънчев бряг” АД за извършване на продажбата;
6. Извлечение от ДВ за обнародване на Решението на ОБС - Несебър за одобряване изменението на ПУП – ПР и графична част;
7. Решение от проведенния електронен търг за продажба на имота;
8. Писмо-покана за сключване на окончателен договор;

**За СТРАНА ВТОРА (Купувач):**

1. Всички документи и декларации от Купувача за сключване на сделката, в т.ч. по ЗМИП и другото приложимо законодателство или поискани от нотариуса;

### **III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ**

**Чл.6.** КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати и всички разходи, такси и разноси, свързани с прехвърляне на собствеността, включително и местния данък по начин и в срок, определени в тръжните условия и настоящия договор, като уведоми ПРОДАВАЧА за извършеното плащане.

**Чл.7.** ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли собствеността върху описания недвижим имот в договорения срок и без тежести, ако КУПУВАЧЪТ е изпълнил своето задължение по предходния чл.6 и условията на тръжната процедура. ПРОДАВАЧЪТ се задължава след сключване на настоящия Договор да не прехвърля собствеността върху Имота на което и да е трето лице, различно от КУПУВАЧА, да не обременява Имота с каквито и да било Тежести, както и да не предприема каквито и да било други фактически или правни действия, които биха застрашили или осуетили изпълнението на предмета на този Договор.

**Чл.8.** ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде имота в състоянието, в което се е намирал по време на провеждане на търга, като се отчете обикновеното му изхабяване.

**Чл.9.** ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предостави всички документи, необходими за подписване на нотариален акт и установяващи правото му на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона.

**Чл.10. (1)** КУПУВАЧЪТ се задължава да представи всички документи, необходими за извършване на сделката, като осигури оригинали на представяните от него документи: - лична карта, ако е физическо лице, съответните декларации, с нотариално заверен подпис. Ако при извършване на сделката не се яви лично КУПУВАЧЪТ, следва да представи пълномощно и/или решения на съответния управителен орган за извършване на сделката, както и всички необходими документи, съгласно специалните закони. Не представянето на някои от изискуемите документи е равносилно на отказ от сделката.

(2) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати покупната цена, допълнителни разходи и разносните по сключването на Нотариалната сделка, в размерите и сроковете, посочени в Поканата.

**Чл.11.** Нотариалният акт се подписва лично от ПРОДАВАЧА и КУПУВАЧА (техни законни представители) или от техни пълномощници, снабдени с изрични пълномощни с нотариално заверени подписи.

#### **IV. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗАБАВЕНО ИЗПЪЛНЕНИЕ. ИЗКЛЮЧВАНЕ ОТГОВОРНОСТТА НА СТРАНИТЕ**

**Чл.12.** (1) При неизпълнение от страна на КУПУВАЧА на задължението му да се яви лично в деня на сделката или да изпрати валидно упълномощен представител, включително и да удостовери правното си състояние със съответните лични документи, ПРОДАВАЧЪТ незабавно отказва подписване на нотариален акт, като му предоставя нов срок за предоставяне на същите и сключване на сделката.

(2) В случай че по вина на КУПУВАЧА се стигне до прекратяване на настоящия договор и не бъде сключен окончателен договор, изготвен с нотариална форма, внесенят депозит за участие в търга за продажба в размер на 50 000 лв. не се връща и се запазва в полза на ПРОДАВАЧА.

**Чл.13.** Страните по настоящия договор не дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

**Чл.14.** Ако страната, която е следвало да изпълни свое задължение по договора е била в забава, тя не може да се позове на непреодолима сила.

„Непреодолима сила“ по смисъла на този договор е непредвидено или непредвидимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора.

**Чл.15.** Страната, която не може да изпълни задълженията си поради непреодолима сила, уведомява писмено другата страна в подходящ срок от настъпването на непреодолимата сила, в какво се състои тя и какви са възможните последици от нея за неизпълнението на договора. При не уведомяване се дължи обезщетение за настъпилите от това вреди.

**Чл.16.** Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения спира.

**Чл.17.** Не представлява непреодолима сила събитие, причинено от небрежност или умишлени действия на представители и служители на страните, както и недостиг на парични средства при КУПУВАЧА.

#### **V. ДЕКЛАРАЦИИ И УВЕРЕНИЯ**

**Чл.18.** (1) ПРОДАВАЧЪТ декларира и гарантира пред КУПУВАЧА, че при сключването, по време на действието на този Договор, включително и при сключването на Нотариалната сделка:

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 съблюдава и изпълнява задълженията си по този Договор;

2. ПРОДАВАЧЪТ е единствен собственик и не съществуват трети лица с право на собственост и/или каквито и да е други права върху Имота и/или части от него;

3. Документите, удостоверяващи правото му на собственост, са истински и верни;

4. Собствеността на ПРОДАВАЧА върху прехвърляната част от имота, е необременена с каквито и да е Тежести и права на трети лица. "Тежест" по смисъла на този Договор означава: ипотeka, залог на търговско предприятие, включващо имота, предмет на настоящия договор или друго обезпечение или право на предпочтително удовлетворение касаещо Имота; вещно право на ползване или на преминаване, вещно право на строеж, сервитут или друга вещна тежест; възбрана, висящ съдебен или извън съдебен спор или изпълнителни дела за Имота, претенция за възстановяване на собственост върху имота (в т.ч. и реституционни претенции) или договор за наем; С нотариален акт в полза на трети лица, върху ПИ 51500.505.297 е учредено сервитутно право за прокарване на електропровод (кабелен), ниско напрежение 0,23 kV - 1 бр.тип СВТ 3x4мм<sup>2</sup>, положен подземно, по трасе (тротоари и зелени площи) през територията на ПИ 51500.505.297, с дължина на кабелното трасе 25 (двадесет и пет) линейни метра и сервитутна площ 52,50 (петдесет и две цяло и петдесет) кв.м. Това кабелно трасе не засяга прехвърляната част от имота, предмет на настоящия договор.

(2) СТРАНА ВТОРА декларира, че ѝ е известно за откритата процедура за приватизация на „Слънчев бряг“ АД, както и за последиците, които тази процедура може да доведе – сключване на приватизационна сделка.

#### **VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.19.** Настоящият договор влиза в сила от деня на подписването му.

**Чл.20.** За всички неуредени по този договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

**Чл.21.** Споровете, евентуално възникнали по изпълнението на настоящия договор, ще се решават между страните в дух на разбирателство и взаимно зачитане на интересите, а когато това се окаже невъзможно, спорът ще се решава по общия ред на българското законодателство.

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра по един за всяка от страните.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ: