



НАЦИОНАЛНА ЕЛЕКТРИЧЕСКА КОМПАНИЯ ЕАД

1000 София, ул. "Веслец" No 5, тел. (02) 9263 636, факс: (02) 987 25 50, www.nek.bg

УТВЪРДИЛ:

10.10.2023 г.

X МГ

МАРТИН ГЕОРГИЕВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА НЕК ЕАД
Signed by: MARTIN IVANOV GEORGIEV

ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЗА ПРОДАЖБА С ЕЛЕКТРОНЕН ТЪРГ ЧРЕЗ ЕЛЕКТРОННАТА ПЛАТФОРМА НА

ЖИЛИЩЕН БЛОК 323 НА ПЕТ ЕТАЖА С ГАРАЖИ, С ПЛОЩАДКОВИ ВОДОПРОВОД И КАНАЛ, СЪС СГРАДНИ ВИК ОТКЛОНЕНИЯ И КАБЕЛНО ЗАХРАНВАНЕ НН ОТ ТП ДО КК 1 И КК 2 (60 БР. АПАРТАМЕНТИ, 18 БР. ГАРАЖИ, 60 БР. МАЗИ, 2 БР. ПОМЕЩЕНИЯ ЗА АБОНАТНО И 4 БР. ОБЩИ ПОМЕЩЕНИЯ), НАХОДЯЩ СЕ В ГР. ПЛЕВЕН, Ж.К. „КАЙЛЪКА“ (НАРИЧАН ОБЩО „ИМОТ“ ИЛИ „НЕДВИЖИМ ИМОТ“)

2023 г

СЪДЪРЖАНИЕ НА ТРЪЖНАТА ДОКУМЕНТАЦИЯ:

- I. Правила за провеждане на електронен търг.
 1. Основание за откриване на електронен търг.
 2. Други изисквания.
 3. Изисквания към кандидатите и начина на изпълнението им - необходими документи.
 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.
- III. Проект на предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД за покупко - продажба на недвижим имот.
- 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 със заповед № ЦУ-ЗАП-..... на Изпълнителния директор на „Национална електрическа компания“ ЕАД (НЕК ЕАД) в изпълнение на решение на Съвета на директорите на НЕК ЕАД по т. 1.7 от протокол № 16/12.04.2022 г. и решение по т. II.20 от протокол № 53-2023/03.08.2023 г. на Съвета на директорите на „Български енергиен холдинг“ ЕАД (БЕХ ЕАД), във връзка чл. 29, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия и във връзка с чл.2, ал.1, т.2 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 „Наредбата“).

Търгът ще се проведе при следните условия:

- **Начална тръжна цена – 2 478 380 лв. без ДДС**
- **Депозит за участие – 10% от началната тръжна цена или 247 838 лв., който се превежда по посочената банкова сметка на НЕК ЕАД, в срока и съгласно изискванията в тръжната документация**
- **Стъпка за наддаване – 5 % от началната тръжна цена или 123 919 лв.**
- **Банкова сметка на НЕК ЕАД:
Юробанк България АД
IBAN: BG07 BPVI 7942 10 87792201
BIC: BPVIBGSF**
- **Срок на валидност на процедурата – 1 месец от датата на публикуването ѝ в платформата като този срок се удължава автоматично с 20 работни дни, когато първият кандидат се регистрира за участие в електронния търг в някой от последните 15 работни дни.**
- **Срок за регистрация за участие в електронния търг – 12 (дванадесет) работни дни, считано от датата на регистрация на първия кандидат-купувач**
- **Начален час на търга – 10:00 часа**

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 местния данък, се поемат изцяло от купувача.

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

В търга има право да участва всяко физическо или юридическо лице, което може 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 в зависимост от избрано ФЛ (българско/чуждестранно) лице.

Юридическите лица задължително попълват при регистрация в електронната платформа всички данни в зависимост от избрано ЮЛ (българско/чуждестранно) лице, като представят и документ за регистрация.

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, който отговаря на изброените условия в чл. 14, ал. 1, т.1 - т. 6 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 и т.3.5 от настоящата тържна документация;

- образците на документи от раздел II от настоящата тържна документация – 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 **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, подписан с електронен подпис на кандидата или пълномощника

- за физически лица, които не са търговци - копие на документ за самоличност;
- за еднолични търговци – копие на документ за самоличност и актуално състояние на вписванията по партидата в търговския регистър или посочва ЕИК, съгласно чл. 23, ал. 6, от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел
- за българско юридическо лице – копие на документ за сачоличност на законния представител на юридическото лице; документ за регистрация, а за тези, които не са регистрирани в търговския регистър - удостоверение с код по БУЛСТАТ;
- за чуждестранно юридическо лице - документ, издаден от компетентния орган в страната, в която е установено лицето с посочване на наименование, идентификационен номер, държава на регистрация, седалище и адрес на управление, представителни органи, вид и начин на представляване.

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 Търговския закон /ТЗ/ или съответния нормативен акт.

3.3 Документ за внесен депозит за участие в електронен търг.

Кандидатът следва да е внесъл депозит за участие, в срок и размер, определени в решението. Кандидатът следва да удостовери плащането на депозита като приложи и документ за внесен депозит за участие в електронен търг. В случаите на представителство чрез пълномощие депозитът може да се внесе от сметката на пълномощника от името и за сметка на кандидата.

3.4 Удостоверение по чл. 87, ал. 6 по ДОПК за липса на публични задължения към българската държава, установени с влязъл в сила акт.

3.5 Нотариално заверено пълномощно за участие

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 покупка-продажба на недвижимия имот и сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт за имота - обект на настоящия търг /за подписване на нотариалния акт пълномощното следва да е със заверка на подпис и съдържание/.

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

Забележка: Съгласно чл. 20, ал. 5 от Наредбата 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.

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 КЕП, който трябва да отговаря на изискванията на чл. 6, ал.5 и 6 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 раздел I, т. 3 и проекта на предварителен договор от раздел II от настоящата документация.

От регистрацията по чл. 20, ал. 2 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. Кандидатите могат да променят и допълват представени от тях документи до изтичане на срока от 12 работни дни, както и да се откаже 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 недвижимия имот е в размер на 2 478 380 (два милиона

четиристотин седемдесет и осем хиляди триста и осемдесет) лева без ДДС.

При продажба на имот на физическо лице върху постигнатата цена не се начислява ДДС. В останалите случаи 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 и местния данък и нотариалните такси изцяло се поемат от купувача.

5.1 Внасяне на депозит.

1. **Депозитът за участие в размер на 10% от началната тръжна цена или 247 838 (двеста четиридесет и седем хиляди осемстотин тридесет и осем) лв.** следва да се плати до деня, определен за краен срок, съгласно чл.7, ал.3 от Наредбата, по следната банкова сметка:

Юробанк България АД

IBAN: BG07 BPBI 7942 10 87792201

BIC: BPBIBGSF

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.

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

4. Депозитът на спечелилия търга участник, не се възстановява в случай че същият не преведе определената в заповедта сума в 30-дневен срок от датата на връчване на писмото - покана за сключване на договор. В този случай се приема, че същият се е отказал от сделката.

5. Депозитите на останалите участници се освобождават и възстановяват по посочената от тях банковата сметка, с която са направили регистрация в електронната платформа, в срок от 5 работни дни след изтичане срока за обжалване на решението, с което участник е определен за спечелил търга, съответно в срок от 5 работни дни след влизане в сила на решението, с което търгът е прекратен.

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.

7. Внесените депозити не се олихвяват.

5.2 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: 0899829643.

При условие, че кандидатът не извърши оглед на имота при условията, посочени по-горе, то същият се счита, че приема фактическото състояние на имота към момента на провеждане на търга. В двата случая, кандидатът подписва и подава Декларация - съгласие със състоянието на имота - образец № 2.

6. Провеждане на електронен търг.

Електронният търг се провежда при условията на Раздел II от Глава четвърта „Провеждане на електронен търг“ от Наредбата.

Електронният търг се провежда на петнадесетия работен ден, считано от регистрацията на първия регистрирал се кандидат в електронния търг, като започва в обявения на

електронната платформа начален час и наддаването продължава 30 (тридесет) минути.

За да се оторизира като участник в търга, всеки кандидат, получил уникален идентификационен код (УИК), трябва да го въведе в системата в рамките на наддавателния времеви интервал в деня на провеждане на търга. С оторизацията си участникът се съгласява автоматично с началната тръжна цена.

Наддавателни предложения могат да правят само участници, които са се оторизирали с УИК. 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 за наддаване е 5 % от началната тръжна цена или 123 919 (сто двадесет и три хиляди деветстотин и деветнадесет) лв.

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.

Наддаването се извършва само чрез платформата с обявената стъпка на наддаване, като участниците потвърждават последователни суми, посочени автоматично, всяка от които е по-висока от предходната, потвърдена от друг участник, с една стъпка на наддаване.

Всеки участник в търга получава информация в платформата за достигнатите цени без данни за останалите участници и техния брой.

Електронният търг приключва с изтичането на времеви интервал от 30 (тридесет) минути. В случай че в последните 60 (шестдесет) секунди от времеви интервал от 30 (тридесет) минути постъпи наддавателно предложение, срокът за приключване на търга автоматично се удължава с 5 (пет) минути, като платформата визуализира това и оставащото време на участниците. Срокът за приключване на търга се удължава автоматично и многократно с 5 (пет) минути във всички случаи, когато в последните 60 (шестдесет) секунди от времеви интервал от 5 (пет) минути постъпи наддавателно предложение.

В случай че никой от участниците в търга не потвърди цена, която е по-висока с една стъпка на наддаване от последната достигната цена, платформата съобщава, че е най-висока и при липса на предложение визуализира край на наддаването.

С изтичането на срока от 30 (тридесет) минути, съответно удълженията от по 5 (пет) минути, електронната платформа посочва участника, предложил най-високата цена, и този, предложил втора по размер цена, когато има такъв.

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.

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 членове. За своята работа комисията изготвя доклад извън системата, който ведно с протокола от електронния търг се представя на Изпълнителния директор на НЕК ЕАД за одобрение.

За сключване на договор НЕК ЕАД следва да получи разрешение от Съвета на директорите на „Български енергиен холдинг“ ЕАД (едноличен собственик на капитала на НЕК ЕАД).

В случай, че поради каквато и да е причина НЕК ЕАД не получи разрешение от Съвета на директорите на „Български енергиен холдинг“ ЕАД за сключване на договора внесеният депозит от спечелилия търга участник се възстановява по посочена от него банкова сметка.

С оглед стриктното спазване на разпоредбата на чл.66 от Закона за собствеността, която гласи: „Собственикът на постройката може да я продаде на трето лице при съответно приложение разпоредбите на чл. 33“

и

Чл. 33. Съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение.

след подписване на протокола за класиране НЕК ЕАД ще отправи запитване до община Плевен (като собственик на поземления имот, в който е изграден жилищния блок) дали желае да закупи жилищния блок за цената и при условията предложени от класирания на първо място участник.

В случай, че община Плевен приеме да закупи жилищния блок тръжната процедура се прекратява без НЕК ЕАД да носи отговорност пред регистрираните и допуснати кандидати. В този случай всички депозити се връщат на съответните участници.

В случай, че община Плевен откаже за закупи жилищния блок или не отговори в срок от 1 месец от получаване на писмото тръжната процедура продължава като до спечелилия търга участник се изпраща писмо - покана за сключване на предварителен договор, с която му се връчва заповедта за спечелил търга (след получаване на разрешение от СД на НЕК ЕАД и СД на БЕХ ЕАД за сключване на договор). В 10-дневен срок от изпращане на заповедта, страните сключват предварителен договор .

В 30-дневен срок от подписване на договора спечелилият търга участник е длъжен да внесе (след приспадане на депозита за участие в търга) крайната цена на имота.

Когато спечелилият търга участник не внесе сумата в този срок, се приема, че се е отказал от сключването на сделката и депозитът му се задържа. В този случай Изпълнителния директор на НЕК ЕАД може да прекрати търга или да определи за купувач участник, предложил следващата по размер цена (след получаване на разрешение от СД на НЕК ЕАД и СД на БЕХ ЕАД). В този случай участникът класиран на второ място трябва да внесе изцяло предложената от него цена. Ако и новият определен за спечелил търга участник не внесе цената в 30-дневен срок, търгът се прекратява.

След подписване на предварителния договор до шест 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 - физическо/юридическо лице, 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 раздел I, 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
Декларация – образец 1.2 – попълва се само от кандидати – юридически лица и физически лица – търговци
2. Декларация – съгласие със състоянието на имота – образец № 2
3. 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

4. Декларация по чл. 66, ал.2 от ЗМИП – образец № 4
5. Декларация за съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни – образец № 5
6. Заявление-декларация, в която кандидат-купувачът посочва данни за контакт, включително и електронен адрес – образец № 6

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 и физическите лица - търговци), 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 АППК.

За всички неизяснени въпроси в настоящата тръжна документация 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.