

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 2024 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 на основание Решение на Министерски съвет № 523 от 22 юли 2024 г., Протокол № РД-21-23/ 26.07.2024 г. на Министъра на икономиката и индустрията, във връзка с чл. 28, ал. 9 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, чл. 29, ал. 1 и ал. 4 от Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия, 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) по чл. 3а, ал. 1 ЗПСК по реда на чл. 15 и следващите от Наредбата, **ПРОДАВА** на представлявано от следните свои собствени недвижими имоти, а именно: **Поземлен имот с идентификатор № 18174.60.322** (осемнадесет хиляди сто седемдесет и четири, точка, шестдесет, точка, триста двадесет и две) по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1662-10.03.2017 г. на началник на СГКК-Софийска област, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, местност Спорното с площ 12 595 (дванадесет хиляди петстотин деветдесет и пет) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар

идентификатор: 18174.60.256, с номер по предходен план: 256, квартал: 6 (шест), парцел: I (първи), при съседи поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.345, 18174.60.343, 18174.60.323, 18174.60.321 съгласно скица на поземлен имот № 15-275733-13.06.2017 г. на СГКК-Софийска област и **Поземлен имот с идентификатор № 18174.60.323** (осемнадесет хиляди сто седемдесет и четири, точка, шестдесет, точка, триста двадесет и три) по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-1662-10.03.2017 г. на началник на СГКК-Софийска област, с адрес на поземлен имот: с. Гурмазово, местност Спорното с площ 17 828 (седемнадесет хиляди осемстотин двадесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 18174.60.256, номер по предходен план: 256, квартал: 6 (шест), парцел: XIII (тринадесети), при съседи поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.343, 18174.60.324, 18174.60.320, 18174.60.321, 18174.60.322 съгласно скица на поземлен имот № 15-275765-13.06.2017 г. на СГКК-Софийска област, които поземлени имоти са разположени на територията на „Индустирален 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., **СРЕЩУ ОБЩАТА ПОКУПНАТА 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 общ размер на**

2. Данъчната оценка на имотите елева (.....), съгласно удостоверения за данъчна оценка с изх. № № 2024 г., издадени от Община Божурище.-

3. Купувачът, представляван от, заяви, че е съгласен и КУПУВА от името и за сметка на представляваното от него дружество имотите, описани в пункт 1 /първи/ от настоящия нотариален акт, срещу покупната цена в размер на(.....) лева без ДДС, ведно с дължимия ДДС в размер на (.....) лева или общо сума в размер на (.....) лева с ДДС. Покупната цена, включва начисления и дължим ДДС, съгласно всички нормативни изисквания на приложимото законодателство, и ще бъде заплатена от Купувача, както следва:-----

3.1. (.....) лева без ДДС, представляваща депозит за участие в електронния търг, Продавачът заяви, че е получил напълно от Купувача по банков път на дата Г.-----

3.2. Остатъкът от покупната цена е в размер на (.....) лева, ведно с дължимия ДДС върху пълния размер на покупната цена по пункт 3, който е в размер на (.....) лева, или общо сума в размер на (.....) лева, Продавачът заяви, че е получил напълно от Купувача по следната банкова сметка: IBAN: BG62CECB979010A5147000, BIC: CECBBSF, „Централна кооперативна банка“ АД, в деня, предхождащ деня на подписване 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 пълния размер на покупната цена с вкл. ДДС по пункт 3 /трети/ от настоящия договор. Фактурата трябва да бъде в съответствие с изискванията на действащото законодателство в Република България. В случай че Купувачът изрази 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 (ЗПСК), Закона за публичните предприятия, Правилника за прилагане на закона за публичните предприятия и 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.-----

5.2. Извършено е съгласуване с компетентните органи по ЗПСК, ЗПП и Устава на дружеството – Министерски съвет, който е взел решение за продажбата на имотите с № 523/ 22.07.2024 г. и Министъра на икономиката и индустрията, в качеството на едноличен собственик на капитала, който е дал писмено разрешение с Протокол № РД-21-23/ 26.07.2024 г., за продажба на Имотите 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, висящ съдебен или извън съдебен спор или изпълнителни дела за имота, претенция за възстановяване на собственост върху имота или договор за наем. -----

6.7. Купувачът декларира, че състоянието на имотите, при подписването на настоящия договор, е годно за ползването им по предназначение и не е по-лошо от това, в което са се намирали към момента на подаване на документите за участие в електронния търг, в това число и по отношение на параметрите за застрояване, предвидени в същия.....

6.8. Въводът на Купувача във владение на Имота да се счита извършен с подписване на настоящия нотариален акт.....

7. Купувачът заяви, че е съгласен и купува имоти с идентификатори 18174.60.322 и 18174.60.323, за да изпълни инвестиционен проект „.....“ . Размерът на инвестицията, като обща стойност на материални и нематериални активи, за периода на осъществяване на Инвестиционния проект, възлиза на лева (..... лева). Купувачът заяви, че ще завърши Инвестиционния проект в срок от 3 /три/ години от подписването на настоящия нотариален акт.

8. Купувачът декларира, че приема Имотите с идентификатори 18174.60.322 и 18174.60.323 с изпълнените и изградени към датата на сключване на настоящия договор инфраструктурни обекти, посочени по-долу, като Продавачът няма задължения, свързани с допълнително изграждане и строителство. За всеки ПИ е изградена следната инфраструктура:.....

8.1. За ПИ с идентификатор 18174.60.322.....

8.1.1. Пътна връзка с асфалтово покритие към имота;.....

8.1.2. Тръбна мрежа с шахти за електроенергийна връзка пред имота;.....

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

8.1.4. Оптичен кабел, изтеглен в тръбна мрежа с шахти, изградена в рамките на тротоара пред имота;.....

8.1.5. Газопроводно отклонение, изградено до границата на имота.

8.2. За ПИ идентификатор 18174.60.323.....

8.2.1. Пътна връзка с асфалтово покритие към имота;.....

8.2.2. Тръбна мрежа с шахти за електроенергийна връзка пред имота;

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

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

8.2.5. Оптичен кабел, изтеглен в тръбна мрежа с шахти, изградена в рамките на тротоара пред имота;.....

8.2.6. Газопроводно отклонение, изградено до границата на имота.

9. Купувачът се задължава да изгради за своя сметка отклонения от линейните инфраструктурни обекти от границата на Имотите до точките на свързване в изгражданите обекти и площадковите мрежи, заедно с всички съпътстващи понижителни/измервателни и пр. спомагателни табла и съоръжения за съвместяване на параметрите на довеждащата инфраструктура с параметрите на обектовата такава.

9.1. Нови отклонения от линейните инфраструктурни обекти, в случай на необходимост, се проектират и изграждат от Купувача за негова сметка, по безизкопен метод, след съгласуване/одобрение на инвестиционните проекти от Продавача.

9.2. Всички поправки на уличните настилки и инфраструктура, повредени от КУПУВАЧА са за негова сметка.

9.3. С цел захранване на трафопост, който ще бъде изграден от Купувача съгласно пункт 9 /девет/, Купувачът изпълнява електроенергийна връзка за кабелна мрежа средно напрежение в съответствие с указанията за присъединяване, предмет на договор, сключен между Купувача и “Електроразпределителни мрежи Запад” АД. Такса присъединяване на консуматора към електроенергийната мрежа, определена от съответното електроразпределително дружество и изчислена на база на заявената мощност, е за сметка на консуматора;.....

<p>9.4. Оптична връзка.-----</p> <p>9.5. За ПИ с идентификатор 18174.60.322 - канализационно отклонение за дъждовни води и канализационно отклонение за битови отпадъчни води, изградени по безизкопен метод;-----</p> <p>9.6. ПУП-ПРЗ е със следните характеристики и параметри за застрояване:</p> <p>- Н /височина/ – 15 м.-----</p> <p>- К инт. /интензивност на застрояване/ – 1.6-----</p> <p>- П застр. /плътност на застрояване/ – 70 %-----</p> <p>- П озел. /необходима озеленена площ/ – 20 %-----</p> <p>- е /застрояване/ – свободно-----</p> <p>10.1. Купувачът е длъжен да изпълни Инвестиционния проект, съгласно подаденото Изложение за реализация на инвестиционното намерение, приложено към документите за участие в електронния търг, което представлява неразделна и неотменима част от настоящия договор. -----</p> <p>10.2. Купувачът е длъжен да изпълни Инвестиционния проект с приет Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (Приложение № 15 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) в срок до три години, считано от датата на подписване на настоящия договор. -----</p> <p>11. Купувачът се задължава:-----</p> <p>11.1. да не извършва промяна в предназначението за ползване на имотите за срок от 5 години, освен в случаите, когато това е необходимо с оглед осъществяване основната дейност на Купувача или представлява изпълнение на нормативно изискване;-----</p> <p>11.2. да използва изградения обект на 100% за дейността, съгласно предназначението на имота, съгласно ПУП;-----</p> <p>11.3. да извърши строителството в имотите и да го въведе в експлоатация в срок до 3 /три/ години, считано от датата на сключване на договора за покупко- продажба, като срокът спира да тече за времето, за което изпълнението на инвестиционния проект се забавя по причини, независещи от Купувача, като административни и съгласувателни процедури;</p> <p>11.4. размерът на планираната инвестиция като разходи за дълготрайни материални активи да не бъде по-малко от 25 000 000 лв. /двадесет и пет милиона лева/.-----</p> <p>11.5. 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;-----</p> <p>11.6. да осигури не по-малко от 35 /тридесет и пет/ на брой работни места по трудов договор в изградения обект и да ги поддържа за срок не по-кратък от 3 /три/ години;-----</p> <p>11.7. да реализира заявения размер на инвестицията в срок до 3 /три/ години, считано от датата на сключване на договора за покупко- продажба;-----</p> <p>11.8. да извършва дейностите по изпълнение и управление на инвестиционния проект, при спазване условията на Закона за индустриалните паркове 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;-----</p> <p>11.9. да отчети направената от него инвестиция по реда и условия, подробно описани в пунктове 18 и 19 от договора за покупко-продажба;-----</p> <p>12. Продавачът има право да развали този договор, в случай че Купувачът не изпълни задълженията си по пункт 11 /единадесет/, както и да получи от Купувача неустойка в размер на 10 % /десет процента/ от стойността на покупната цена за неизпълнение на задълженията по пункт 11.3./единадесет точка три/ от настоящия нотариален акт.-----</p> <p>13.1. Купувачът дължи неустойка за неосигуряване на предложените работни места – за всяко работно място до 10% /десет процента/ от установената средна годишна работна заплата за страната за съответната година, за всеки месец от неизпълнението;-----</p>

13.2. Купувачът дължи неустойка в размер на 10 % /десет процента/ от стойността на покупната цена, ако не изпълни посочения в пункт 11.4. /единадесет точка четири/ размер на инвестицията.-----

14. Купувачът има право да развали настоящия договор, в случай че същият бъде съдебно отстранен от Имотите 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 Имотите, 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 декларира, че е запознат с обстоятелството, че имотите, предмет на настоящия договор, са разположен на територията на „Индуриален 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 „Индуриален парк София – Божурище“, и в съответствие с одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план на индустриалния парк.-----

17.2. Купувачът се задължава да заплаща такса за поддръжка и управление на общите части в „Индуриален парк София – Божурище“, регламентирана в писмено споразумение, сключено допълнително между Страните.-----

17.3. Купувачът се задължава ежегодно, до 31-ви март на следващата година, да изпраща писмена информация относно етапите на изпълнение на инвестиционния проект за изминалата година, 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 получаване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа, съгласно пункт 10.2.-----

19.1. Размерът на извършените инвестиции се удостоверява за отчетния период с годишен финансов отчет по реда на Закона за счетоводството, в срок до 6 /шест/ месеца, считано от края на годината, в която за обекта е приет Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа, съгласно пункт 10.2. 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. 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.-----

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

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

23. 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 продаваните имоти, 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 собственооръчно 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

.....

/...../