

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ

Днес, 20.08.2018г., в гр. София, на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите се сключи настоящият Предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове (наричан по-нататък „Договора“), между:

"СЛЪНЦЕ СТАРА ЗАГОРА - ТАБАК" АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 833045174, със седалище и адрес на управление в град Стара Загора, ул. „Стамо Пулев“ № 1, представлявано от Изпълнителните директори Милен Пенчев Тодоров и Диана Стоянова Бонева-Кършакова, наричано по-нататък „**Продавач**“, от една страна,

и

„СИЛА ХОЛДИНГ“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 112100237, със седалище и адрес на управление в гр. София, район „Красно село“, бул. „България“ № 58, бл. „С“, ет. 7, офис 24, представлявано от Изпълнителния директор Георги Николаев Николов, наричано по-нататък „**Купувач**“, от друга,

заедно наричани Страните или по отделно Страната,

КАТО ВЗЕХА ПРЕДВИД, ЧЕ:

1. Продавачът притежава правото на собственост върху следните недвижими имоти (наричани по-нататък „Недвижимите имоти“):

Поземлен имот с идентификатор 68850.522.6128 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, общ. Стара Загора, обл. Стара Загора, одобрени със Заповед РД-18-65/ 30.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. Стара Загора, с площ 17 336 кв. м. /седемнадесет хиляди триста тридесет и шест квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване /от 10 до 15 м./, стар идентификатор: 68850.522.5199 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, пет хиляди сто деветдесет и девет/, номер по предходен план: 5199 /пет хиляди сто деветдесет и девет/, квартал: 3 /трети/, парцел: I /първи/, при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68850.522.15 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, петнадесет/, 68850.522.6127 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и седем/, 68850.522.307 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, триста и седем/, 68850.522.304 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, триста и четири/, 68850.522.6023 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди двадесет и три/, 68850.522.16 /шестдесет

и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шестнадесет/, който имот съгласно Заповед № 19.12.199 /25.08.2017г. на Главния архитект на Община Стара Загора за изменение на Подробния устройствен план – План за регулация и План за застрояване на гр. Стара Загора, представлява **Урегулиран поземлен имот № IX-6128** (девети, отреден за имот планоснимачен номер шест хиляди сто двадесет и осем) след обособяването му от недвижим имот, представляващ по документ за собственост **Урегулиран поземлен имот** с площ от 73 100 кв. м. /седемдесет и три хиляди и сто квадратни метра/, находящ се в гр. Стара Загора, квартал „Индуриален“, съставляващ парцел I /първи/ за ТК „Слънце“ с планоснимачен номер № 5199 /пет хиляди сто деветдесет и девет/ от квартал 3 /трети/ по плана на града, при граници: от север ул. „Стамо Пулев“, от югоизток - НПСКР „Берое“, от юг - п. II Автокомбинат, от запад – „Тих труд“ ЕООД, ведно със следните находящи се в **Поземления имот с идентификатор 68850.522.6128** /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем/ **сгради, а именно:**

1. **Сграда с идентификатор 68850.522.6128.9** /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем, точка, девет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, общ. Стара Загора, обл. Стара Загора, одобрени със Заповед РД-18-65/30.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Стара Загора, п. к. 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68850.522.6128 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем/, застроена площ на сградата от 1 103 кв. м. /хиляда сто и три квадратни метра/, брой етажи: 2 /два/, с предназначение: промишлена сграда, която съгласно документ за собственост представлява **РЕМОНТНО-МЕХАНИЧЕН ЦЕХ**, едноетажна постройка с едропанелна конструкция със стоманено сглобяеми елементи, монтирани върху бетонен фундамент и наличие на бетонно укрепващи пръстени /трегери/, със застроена площ от 1080 кв. м. /хиляда и осемдесет квадратни метра/, въведен в експлоатация през 1985г.;

2. **Сграда с идентификатор 68850.522.6128.7** /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем, точка, седем/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, общ. Стара Загора, обл. Стара Загора, одобрени със Заповед РД-18-65/30.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Стара Загора, п. к. 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1/едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68850.522.6128 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем/, застроена площ на сградата от 104 кв. м. /сто и четири квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, с предназначение: постройка за допълващо застрояване, която съгласно документ за собственост, представлява **КОНТРОЛНО - ПРОПУСКВАТЕЛЕН ПУНКТ**, едноетажна масивна постройка, с площ от 45 кв. м. /четиридесет и пет квадратни метра/ построен през 1974 г.;

3. **Сграда с идентификатор 68850.522.6128.4** /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем, точка, четири/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, общ. Стара Загора, обл. Стара Загора, одобрени със Заповед РД-18-65/

30.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Стара Загора, п. к. 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68850.522.6128 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем/, застроена площ на сградата от 25 кв. м. /двадесет и пет/, брой етажи: 1 /един/, с предназначение: промишлена сграда и **Сграда с идентификатор 68850.522.6128.5** /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем, точка, пет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, общ. Стара Загора, обл. Стара Загора, одобрени със Заповед РД-18-65/ 30.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Стара Загора, п. к. 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68850.522.6128 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем/, застроена площ на сградата от 35 кв. м. /тридесет и пет/, брой етажи: 1 /един/, с предназначение: промишлена сграда, които сгради, съгласно документ за собственост, заедно представляват **ВЕЛОГАРАЖ**, едноетажна масивна постройка със стоманобетонна конструкция, със застроена площ от 54 кв. м. /петдесет и четири квадратни метра/, построен през 1974г.;

4. **Сграда с идентификатор 68850.522.6128.6** /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем, точка, шест/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Стара Загора, общ. Стара Загора, обл. Стара Загора, одобрени със Заповед РД-18-65/ 30.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Стара Загора, п. к. 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 68850.522.6128 /шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин двадесет и две, точка, шест хиляди сто двадесет и осем/, застроена площ на сградата от 79 кв. м. /седемдесет и девет квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, с предназначение: сграда за търговия, която съгласно документ за собственост, представлява **ПАВИЛИОН ЗА ХРАНИТЕЛНИ СТОКИ** с полумасивна метална конструкция, със застроена площ от 74 кв. м. /седемдесет и четири квадратни метра/, построен през 1978г.

2. Продавачът се легитимира като собственик на Недвижимите имоти със следните документи:

(а) Нотариален акт за право на собственост върху недвижими имоти № 12, том II, рег. № 5107, дело № 184/2001 г. по регистъра на нотариус Веселина Иванова с район на действие РС – Стара Загора, вписан в регистъра на Нотариалната камара под рег. № 089, нотариалният акт е вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 6603/03.10.2001 г., акт № 20, том XVI, дело № 3609/2001 г.;

(б) Нотариален акт за поправка на констативен нотариален акт за право на собственост върху недвижими имоти № 67, том I, рег. № 1067, дело № 46/2005 г. по регистъра на нотариус Веселина Иванова с район на действие РС - Стара Загора, вписан в регистъра на Нотариалната камара под рег. № 089, нотариалният акт е вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 1465/21.03.2005 г., акт № 121, том VI, дело № 1465/2005 г.;

(в) Заповед № 19.12.199/25.08.2017 г. на Главния архитект на Община Стара Загора за изменение на Подробния устройствен план – План за регулация за УПИ I-5199, ТК „Слънце“ от кв. 3 „Индустириален“ и План за застрояване за новообразуваните УПИ I6127 и УПИ IX-6128 от кв. 3 „Индустириален“ по плана на гр. Стара Загора.

3. Продавачът притежава правото на собственост върху Недвижимите имоти, което право ще предостави с апортна вноска по реда на Търговския закон за учредяване на свое дъщерно еднолично дружество с ограничена отговорност (наричано по-нататък „Дъщерното дружество“), с капитал изцяло образуван от непаричната вноска - Недвижимите имоти.

4. Купувачът желае да придобие Недвижимите имоти чрез закупуване на 100% (сто на сто) от капитала на Дъщерното дружество.

5. Настоящият договор отразява резултатите на водените до момента между Страните разговори и преговори, и постигнатите между тях договорки за извършване продажбата на Недвижимите имоти чрез продажба на дружествени дялове от капитала на Дъщерното дружество, от **Продавача** на **Купувача** при условията на този договор. Договорът отразява всички договорки между страните до момента, във връзка с посочения предмет, като изцяло ги потвърждава и съответно преурежда.

6. Предварителният договор ще служи и за основа на бъдещия договор с нотариална заверка на подписите и съдържанието, за покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на новоучреденото Дъщерно дружество на **Продавача**, в което последният ще притежава 100% (сто на сто) от капитала, който договор Страните ще сключат при условията на настоящия предварителен договор.

СТРАНИТЕ СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. **Продавачът** се задължава да продаде на **Купувача**, а **Купувачът** се задължава да закупи от **Продавача** притежаваните от последния дружествени дялове от капитала на Дъщерното дружество, в което ще се апортират Недвижимите имоти, при условията на настоящия Договор.

II. СКЛЮЧВАНЕ, ВЛИЗАНЕ В СИЛА И СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 2. Настоящият договор влиза в сила от датата на неговото подписване от Страните.

Чл. 3. Срокът за подписване на договора за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на Дъщерното дружество (окончателния договор), което ще бъде учредено с апортна вноска, представляваща Недвижимите имоти, е 31.12.2018 г. (тридесет и първи декември две хиляди и осемнадесета година).

Чл. 4. (1) Ако стане очевидно, че посочените в този Договор срокове има опасност да бъдат просрочени, всяка от Страните има правото да удължи тези срокове с едностранно писмено волеизявление до другите Страни, но при всички случаи с не повече от 90 (деветдесет) календарни дни.

(2) В случай, че до края на срока, определен съгласно чл. 3 и съгласно предходната алинея, не е налице решение на Общото събрание на акционерите на Продавача за овластяване на Съвета на директорите му за учредяване на Дъщерното дружество с апортна вноска на Недвижимите имоти и продажба на 100% (сто процента)

от дяловете на Дъщерното дружество на Купувача, настоящият договор се разваля по право, като Продавачът няма да търпи каквито и да било санкции.

III. ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ НА СТРАНИТЕ

Чл. 5. (1) Продавачът, декларира и гарантира пред **Купувача**, че към датата на сключване на настоящия Договор, по време на неговото действие, включително и при сключването на договора за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на Дъщерното дружество (окончателния договор):

(а) **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 изпълнява задълженията си по този Договор;

(б) сключването на този Договор, както и спазването на неговите условия, няма да доведат до нарушение на нормативен акт, индивидуален административен акт, съдебно решение, постановление, наредба, заповед, правилник или инструкция, приложими спрямо **Продавача**;

(в) нито сключването на този Договор, нито спазването на неговите условия изисква даването на съгласие от трето лице или 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;

(г) представените на **Купувача** копия от документи, удостоверяващи правото му на собственост, са истински и верни и **Продавачът** ги притежава в оригинал, както и че след отразените в документите дати по отношение на Недвижимите имоти не са настъпвали каквито и да било промени в собствеността;

(2) **Продавачът** гарантира пред **Купувача**, че всяка от неговите декларации и гаранции е вярна, пълна и точна, и че не пропуска обстоятелство, чието пропускане би направило дадените в този Договор декларации и гаранции подвеждащи, заблуждаващи или по друг начин би повлияло на решението на **Купувача** да сключи окончателен договор за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на Дъщерното дружество.

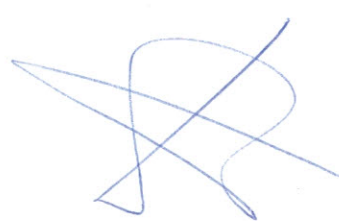

IV. ПРЕХВЪРЛЯНЕ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ (ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР)

Чл. 6. (1) В уговорения в настоящия договор срок и при положение, че не е договорено отлагане, Страните се задължават да пристъпят към сключване на окончателен договор за покупко-продажба на дружествени дялове с нотариална заверка на подписите, наричан по-нататък ("**Окончателния договор**"). В този случай, както **Купувачът**, така и **Продавачът** имат право да искат от насрещната Страна сключване на Окончателния договор чрез писмено уведомление ("**Уведомление**") до другата Страна по договора, с искане за извършване на покупко-продажбата.

(2) **Продавачът** и **Купувачът** се задължават да предприемат всички необходими действия от тяхна страна, с цел сключване на Окончателния договор пред нотариус, в срок от **10 (десет) работни дни** от извършване на Уведомлението.

(3) Разходите по нотариалното прехвърляне са за сметка на **Купувача**.

V. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ



Чл. 7. (1) Продавачът се задължава да продаде на **Купувача** 100% от дяловете от капитала на Дъщерното дружество, което **Продавачът** ще учреди с апортна вноска, представляваща Недвижимите имоти, срещу заплащане на покупна цена в размер на 5 300 000.00 лв (пет милиона и триста хиляди лева). Цената е базирана на Експертно становище № w12470p /14.08.2018г., изготвено от “ИНТЕЛЕКТ ДИАМАНДИЕВИ И СИЕ” СД, гр. Стара Загора – дружество на независими оценители, със Сертификат рег. № 900300052 /20.07.2010г. от Камара на независими оценители в България.

(2) Купувачът ще заплати по банкова сметка на **Продавача** пълния размер на цената в срок най – късно до деня на подписване на окончателния договор.

(3) Страните изрично декларират и гарантират, че са съгласни с условията, описани в настоящия Договор.

(4) Плащанията по този договор в полза на **Продавача** се извършват по следната банкова сметка на **Продавача**:

„Централна Кооперативна Банка” АД,
IBAN: BG 51 CECB 1004 5980 01

VI. ОСНОВНИ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 8. (1) Продавачът се задължава да прехвърли на **Купувача** собствеността върху 100% (сто на сто) от капитала на Дъщерното дружество, което **Продавачът** ще учреди с апортна вноска, представляваща Недвижимите имоти, извършена по реда на чл. 72 от ТЗ, без тежести по смисъла на този договор.

(2) Купувачът се задължава да заплати покупната цена при условията на чл. 7, както и разноските по сключването на Окончателния договор.

VII. РАЗВАЛЯНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 9. В допълнение на хипотезите изрично предвидени на други места в този Договор, при виновно неизпълнение на задълженията по Договора, изправната страна има право да развали Договора като отправи писмено изявление за това до неизправната страна с незабавен ефект.

VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 10. (1) За избягване на всякакво съмнение страните потвърждават, че този Договор има значението на Предварителен договор по смисъла на чл. 19 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и всяка от Страните може да иска обявяването му за окончателен по реда на чл.19, ал. 3 от ЗЗД.

(2) Всички съобщения и уведомления във връзка с настоящия Договор, доколкото не е уговорено друго изрично, се извършват в писмена форма на адресите, посочени по-горе в този Договор.

(3) Всяка Страна е длъжна незабавно да уведоми другата страна когато стане ясно, че има опасност договорените по-горе срокове да не бъдат спазени, като посочи предполагаемия срок на забавата.

(4) Адресираните до Страната уведомления трябва да са в писмена форма и се приемат за получени в момента на връчването им на посочения договора адреси, в случай че връчването е лично, с препоръчано писмо или по куриер.

(5) Адресираните до Страната уведомления, които са изпратени предварително по факс или по електронната поща, не се приемат за връчени в съответствие с настоящия договор. Правно действие спрямо Страната пораждат само уведомленията, които са връчени съгласно чл. 8, ал. 2 по-горе.

(6) Ако някои от относимите за изпълнението на задължението за информиране данни се променят, в частност се промени представителите на **Страната**, упълномощеният му представител или се променят адресите, тези обстоятелства се съобщават писмено на другата Страна. От момента на постъпване на подобно уведомление тази Страна е длъжна да отчита промяната в относимите данни, в частност е длъжна да изпраща документите до новия представител на съответната Страна или до нейния упълномощен представител, евентуално до новия адрес.

Чл. 11. Всички спорове по тълкуването и изпълнението на настоящия договор ще се решават чрез писмени споразумения между страните, а при невъзможност да се постигнат такива - пред компетентния съд по реда на ГПК.

Чл. 10. При възникване на форсмажорни обстоятелства, засягащи изпълнението на договора, като война, експлозии, пожари, земетресения, наводнения, бури, урагани, епидемии и други природни бедствия, общонационални, регионални или браншови стачки, промени в законодателството, с които се въвеждат нормативни ограничения, засягащи изпълнението на задълженията на която и да е от страните по Договора; действието на настоящия Договор се спира до отпадането на тези обстоятелства, а уговорените в настоящия Договор срокове за изпълнение на задълженията по него се удължават със срока на времетраене на форсмажорните обстоятелства. В този случай никоя от Страните не дължи неустойки както и никоя от страните не може да предяви претенции към другите за неизпълнение на Договора. Форсмажорното събитие се доказва с официален документ.

Чл. 11. Настоящият Договор може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл. 12. Този договор поражда права и задължения и за правопримниците на страните, които са го подписали.

Настоящия договор се състои от 6 (шест) страници, като същия и приложенията към него са изготвени и подписани в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от подписалите го страни.

За Продавача:



За Купувача:

