

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ,
СОБСТВЕНОСТ НА
"ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК
ШУМЕН" АД**

Днес,.....г., в гр. Шумен между:

1. "Индустириален Парк Шумен" АД, със седалище и адрес на управление: град Шумен, ул."Любен Каравелов" № 27, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 200667896, представлявано от Николай Тончев Тончев, ЕГН 5506066487, в качеството му на изпълнителен директор на Дружеството, наричано по-долу ПРОДАВАЧ, от една страна

и

2 ".....", със седалище и адрес на управление: регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК:....., представлявано от, в качеството му на законен представител /управител, изпълнителен директор, пълномощник/, наричано по-долу КУПУВАЧ от друга страна,

на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. С настоящия предварителен договор страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба, с който ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността на следните недвижими имоти, наричани общо по-долу за краткост "Имота", а именно:

1.1. Поземлен имот с идентификатор (.....) с площ (.....) кв.м. и местонахождение: гр. Шумен, местност "БЕШ ТЕПЕ", Индустириален Парк Шумен;

като към датата на сключване на окончателния договор, ПРОДАВАЧЪТ е

**PRELIMINARY CONTRACT
FOR SALE OF REAL ESTATE OWNED BY
"INDUSTRIAL PARK SHUMEN" AD**

This....., in the town of Shumen between:

1. "Industrial Park Shumen" AD, with seat and registered address: Shumen, 27 Lyuben Karavelov Str., registered in the Registry Agency with UIC 200667896, represented by Nikolay Tonchev Tonchev, personal ID No. 5506066487, in his capacity of CEO of the Company, hereinafter referred to as SELLER, on the one hand,

and

2 ".....", with seat and registered address..... registered in the Registry Agency, UIC:, represented by, in his capacity of legal representative (manager, CEO, attorney) hereinafter referred to as BUYER, on the other,

pursuant to Art. 19 of the Law on Obligations and Contracts

**WAS CONCLUDED THE PRESENT
CONTRACT AS FOLLOWS:**

I. SUBJECT OF CONTRACT

1. With this preliminary contract the parties undertake to conclude the final contract of sale with which the SELLER undertakes to transfer to the BUYER ownership of land property the following real estates, hereinafter all referred to as the "Property", namely:

1.1. Land property with identification number (.....) with area of (.....) sq.m., and location: Shumen, area "BESH TEPE", Industrial Park Shumen;

as of the date of the purchase the SELLER have built connecting infrastructure to the real estate,

изградил довеждащата инфраструктура до Имота, включваща следните елементи и техните параметри:

- Вътрешни пътища с ширина на платното - 10 м.;
- Електроснабдяване: Инсталирана мощностKw и платени такси към електроразпределителното дружество за проучване и присъединяване в описания размер; Достъп до подземна тръбна мрежа с диаметър 110 – 140 мм осигуряваща възможност за получаване на допълнителни мощности по безископна технология;
- Газификация: Достъп до вътрешна газоразпределителна мрежа с диаметър на тръбите 63 мм;
- Водоснабдяване: Достъп до вътрешна водоснабдителна мрежа с диаметър на тръбите 63 мм;
- Канализация: Достъп до вътрешна канализационна мрежа свързана с канализационната мрежа на гр. Шумен с диаметър на тръбите 315 мм;
- Съобщителна мрежа: Достъп до подземна тръбна мрежа с диаметър на тръбите 75 мм.

Забележка: сключването на договори за доставка на електроенергия, газ, ВиК и съобщителни услуги след прехвърляне на собствеността е задължение за КУПУВАЧА.

2. Със сключването на окончателния договор страните се задължават да сключат и договор за обслужване и поддръжка на общите зелени площи и елементите на техническата инфраструктура в Индустриален Парк Шумен.
3. ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да е извършил промяна на предназначението на земята в Имота по реда на ЗОЗЗ не по-късно от три месеца от дата на сключване на настоящия договор.

including the following elements and their parameters:

- Internal roads with width of each lane - 10 m.;
- Electricity: Installed capacity KW and fees paid to the electricity company for inspection and joining in described size; Access to network of underground pipes with a diameter of 110-140 mm providing an opportunity to obtain additional capacity in no-excavation technology;
- Gas: Access to the national gas network with pipe diameter 63 mm;
- Water supply: Access to inside water supply network with pipes with diameter 63 mm;
- Sewage: Access to internal sewage network connected to the sewerage network of the town of Shumen with pipes diameter of 315 mm;
- Telecommunications network: Access to underground pipe network with pipes diameter of 75 mm.

Note: the conclusion of contracts for the supply of electricity, gas, water and communication services after the transfer of ownership is the responsibility of the BUYER.

2. With the conclusion of the final contract the parties undertake to conclude a contract for service and maintenance of common green areas and elements of the technical infrastructure in the Industrial Park Shumen.
3. The SELLER is obliged to have completed the change of the use of the land in the property under the Law on Preservation of Agricultural Land (LPAL) no later than three months from the date of signing of this contract.

4. В случай, че при промяна на предназначението е необходима процедура по ОВОС или екологична оценка, разходите за тяхното изготвяне се поемат от КУПУВАЧА. В случай че, възможна процедура за ОВОС доведе до забава при промяна на предназначението на земята, сроковете по този договор се удължават съответно с времето, в което се изготвя и одобрява ОВОС.

5. Владението на Имота ще бъде предадено на КУПУВАЧА при сключването на окончателния договор за прехвърляне правото на собственост с нотариален акт.

6. ПРОДАВАЧЪТ продава, а КУПУВАЧЪТ купува Имота в състоянието, в което се намира в момента на подписване на окончателния договор за покупко-продажба в нотариална форма.

II. ЦЕНА, СРОК И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

7. Продажната цена е евро (.....), без включен ДДС, който е дължим отделно от нея.

8. При подписване на настоящия договор КУПУВАЧЪТ се задължава да плати на ПРОДАВАЧА задатък в размер на 30 % (тридесет процента) от продажната цена.

9. КУПУВАЧЪТ се задължава да плати на ПРОДАВАЧА останалата част от цената в размер на 70 % (седемдесет процента) без включен ДДС в деня на сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт .

10. Окончателният договор ще бъде сключен не по-късно от четири месеца от дата на сключване на настоящия договор.

11. КУПУВАЧЪТ се задължава да се яви за сключване на окончателен договор в срок не по-късно от 14 дни от получаване на писмено уведомление от ПРОДАВАЧА. В случай на неявяване ПРОДАВАЧЪТ има право да се откаже от договора с писмено предизвестие с произтичащите от това последствия, описани в т.25 от този

4. In the event that the change of use requires procedure under Environment Impact Assessment (EIA) or environmental assessment, the costs for their preparation shall be borne by the BUYER. In case that, a possible procedure of environmental assessment will lead to delay in the procedure for change of land use, all the deadlines stipulated in the present contract shall be extended with the time period needed for the elaboration and approval of the procedure under EIA.

5. Possession of the Property will be transferred to the BUYER at the conclusion of a final contract of transfer of ownership with a title deed.

6. The SELLER sells and the BUYER buys the Property in the state in which it is at the time of signing the final contract of sale in notarial form.

II. PRICE, TERM AND PAYMENT

7. The selling price is EUR (.....), where VAT is excluded and due separately.

8. As of the signing of this contract the BUYER obliges to pay deposit in the amount of 30% (thirty percent) of the sell price.

9. The BUYER shall pay the SELLER the rest of the price in the amount of 70 % (seventy percent), VAT excl., on the day of signing the final contract in the form of a title deed.

10. The final contract will be signed no later than four months from the date of signing of this contract.

11. BUYER shall appear for concluding the final contract within a period not later than 14 days from receipt of written notice from the SELLER. In case of failure to appear the SELLER is entitled to cancel the contract by written notice with the ensuing consequences described in item 25 of this Contract.

| | |
|--|---|
| <p>договор.</p> <p>12. Сумите по този договор се заплащат по сметка на „Индустириален Парк Шумен“ АД</p> <p>Уни Кредит Булбанк АД, клон Шумен IBAN: BG28 UNCR 7000 1516 6169 73 (в лева) IBAN: BG44 UNCR 7000 1516 6169 76 (в евро) BIC: UNCRBGSF</p> <p>III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА</p> <p>13. ПРОДАВАЧЪТ декларира, че към момента на подписването на настоящия предварителен договор:</p> <p>13.1. Имотът не е предмет на сключени предварителни договори и/или каквито и да било договори с трети лица за прехвърляне собствеността и/или за учредяване на ограничени вещни права;</p> <p>13.2. Върху имота няма действащи ипотечи и/или наложени други обезпечения;</p> <p>13.3. Не са в сила пълномощни относно извършването на което и да било действие по т. 13.1 и т. 13.2;</p> <p>13.4. Имотът не е предмет на действащи договори за аренда, съвместна дейност и каквито и да било други договори, които пораждаат вещни и/или облигационни права на трети лица;</p> <p>13.5. Имотът не е предмет на договор за наем;</p> <p>13.6. Имотът не е предмет на правен спор, който би могъл да доведе до възникване на каквито и да било тежести и/или права на трети лица върху него.</p> <p>14. ПРОДАВАЧЪТ се задължава през периода на действие на този договор да не сключва предварителни договори и/или каквито и да било договори с трети лица за прехвърляне на собствеността и/или за учредяване на ограничени вещни права върху Имота, нито договори за наем, аренда, съвместна дейност и каквито и да било други договори, които могат да</p> | <p>12. The amounts under this contract shall be paid to the account of "Industrial Park Shumen" AD.</p> <p>UniCredit Bulbank AD, branch Shumen IBAN: BG28 UNCR 7000 1516 6169 73 (in BGN) IBAN: BG44 UNCR 7000 1516 6169 76 (in EUR) BIC: UNCRBGSF</p> <p>III. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER</p> <p>13. The SELLER declares that at the time of signing this preliminary contract:</p> <p>13.1. The Property is not subject to concluded preliminary contracts and/or any contracts with third parties for the transfer of ownership and/or establishing limited real rights;</p> <p>13.2. The Property has no active mortgages and/or other securities imposed on;</p> <p>13.3. Powers of attorney on performance of any action under item 13.1 and item 13.2 have no effect;</p> <p>13.4. The Property is not subject to operating lease contracts, joint venture, and any other contracts that give rise to real and/or contractual rights of third parties;</p> <p>13.5. The Property is not subject to lease contract;</p> <p>13.6. The Property is not subject to a legal dispute that could lead to the occurrence of any encumbrances and/or rights of third parties on it.</p> <p>14. The SELLER during the term of this contract undertakes not to conclude preliminary contracts and/or any contracts with third parties for the transfer of ownership and/or establishing limited real rights on the Property or lease contracts, leases, joint activities and any other contracts that may give rise to real and/or contractual rights of third parties.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>породят вещни и/или облигационни права на трети лица.</p> <p>15. ПРОДАВАЧЪТ се задължава през периода на действие на този договор да не ипотекира или извършва каквито и да било действия, водещи до възникване на вещни тежести върху имота.</p> <p>16. ПРОДАВАЧЪТ се задължава през периода на действие на този договор да не упълномощават трети лица за извършването на действия по точки 13, 14 и 15.</p> <p>17. ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да обедини поземлените имоти предмет на този договор в един парцел и да предостави на КУПУВАЧА единна скица издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър - гр. Шумен. За целта ПРОДАВАЧЪТ се задължава да изготви ПУП за новообразувания парцел за своя сметка.</p> <p>18. ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да осигури за своя сметка всички необходими документи за сключване на окончателния договор под формата на нотариален акт: документи за собственост, актуални скици, документ за смяна на предназначението и данъчна оценка.</p> <p>19. ПРОДАВАЧЪТ се задължава в срок от 3 (три) дни след подписване на окончателния договор за продажба в нотариална форма да предаде на КУПУВАЧА владението върху обекта, предмет на договора.</p> <p>20. В случай, че капацитетът на предоставената инфраструктура, подробно описана в т.1. от този договор, се окаже недостатъчен за нуждите на КУПУВАЧА, същият може да изгради допълнителни съоръжения повишаващи капацитета. За целта ПРОДАВАЧЪТ се задължава да учреди на КУПУВАЧА право на премнаване през собсвените си поземлени имоти без извършване на допълнително заплащане по предварително съгласувано с ПРОДАВАЧА трасе.</p> | <p>15. The SELLER during the term of this contract undertakes not to mortgage or perform any actions leading to arising of encumbrances on the Property.</p> <p>16. The SELLER during the term of this contract undertakes not authorize third parties to perform actions under paragraphs 13, 14, and 15.</p> <p>17. The SELLER is obliged to unite the land properties subject to this contract in one plot and to give the BUYER a single sketch issued by the Geodesy, Cartography, and Cadastre Agency - town of Shumen. For this purpose the SELLER shall prepare a detailed plan for the newly formed plot for its own account.</p> <p>18. SELLER is obliged to provide for its own account all the necessary documents for concluding the final contract in the form of a title deed: ownership documents, relevant drawings, document of change of use and tax assessment.</p> <p>19. The SELLER undertakes that within three (3) days after signing the final contract of sale in notarized form will forward the BUYER possession of the site covered by the contract.</p> <p>20. In case the capacity of provided infrastructure, detailed in item 1 of this contract is insufficient for the needs of the BUYER, the same can build additional facilities increasing capacity. For this purpose, the SELLER undertakes to establish for the BUYER the right of passage through its own land property without paying any additional charges following a track pre-coordinated with the SELLER.</p> |
|---|--|

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

21. КУПУВАЧЪТ декларира, че е извършил оглед на място на Имота, предмет на продажба, запознат е и няма претенции към продавача, произтичащи от недостатъци на Имота /ите/.

22. КУПУВАЧЪТ е длъжен да плати разноските по прехвърляне на собствеността върху Имота: местен данък, нотариална такса и такса за вписване на сделката в службата по вписванията гр.Шумен

23. КУПУВАЧЪТ се задължава да не се разпорежда със закупения Имот или части от него в полза на трети лица за срок от три години от датата на сключване на окончателния договор.

24. КУПУВАЧЪТ се задължава да направи инвестиции в закупения Имот в размер не по-малък от лв. и да осигури лично или чрез трето лице разкриване на не по-малко от работни места и да поддържа тези работни места за срок не по-малък от 2 години.

25. КУПУВАЧЪТ се задължава да извърши договорената в т.24 инвестиция в срок от година.

V. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

26. В случай, че КУПУВАЧЪТ не изпълни задължението си за плащане изцяло на продажната цена в договорения размер и срок, включително и дължимия ДДС, ПРОДАВАЧЪТ има право да се откаже от настоящия договор, при което ПРОДАВАЧЪТ задържа платената до този момент сума.

27. Ако КУПУВАЧЪТ не изпълни в срок задълженията си за плащане на договорената цена и ПРОДАВАЧЪТ не се откаже от договора по реда на т.26, КУПУВАЧЪТ дължи на ПРОДАВАЧА неустойка в размер на 0.1 % (нула цяло и един процент) върху размера на забавеното плащане за всеки ден забава, но не повече от 10% (десет процента) от

IV. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE BUYER

21. The BUYER declares that they have inspected the location of the Property subject to sale, they are familiar and have no claims to the SELLER arising from defects of the Property.

22. The BUYER is obliged to pay the costs of transferring ownership of the Property, local tax, notary fee and a fee for entering the transaction in the Registry Office - town of Shumen.

23. The BUYER shall not dispose of the purchased Property or parts of it to third parties for a period of three years from the date of concluding the final contract.

24. The BUYER undertakes to make investments in the purchased Property in an amount not less than BGN and to provide personally or through a third party the opening of not less than jobs and maintain these jobs for a period no less than 2 years.

25. The BUYER shall perform the investment contracted in item 24 within years.

V. LIABILITY FOR FAILURE

26. If the BUYER fails to fulfil the obligation for full payment of the purchase price in the agreed amount and term, including VAT due, the SELLER shall be entitled to withdraw from this contract, whereby SELLER keeps the amount paid to date.

27. If BUYER fails to fulfil in term its obligations to pay the agreed price and the SELLER does not withdraw from the contract under item 26, the BUYER shall pay to the SELLER a penalty of 0.1% (zero point one percent) on the amount of the delayed payment for each day of delay, but not more than 10% (ten percent) of the purchase price of the real estate(s).

продажната цена на имота /ите/.

28. В случай, че не бъде сключен окончателен договор под формата на нотариален акт по вина на ПРОДАВАЧА в срока по т.10 по-горе, ПРОДАВАЧЪТ дължи на КУПУВАЧА неустойка в размер на 0.1% (нула цяло и един процент) от платения задатък за всеки ден забава, но не повече от 10% (десет процента) от платения задатък.

В случай, че забавата надвиши 30 (тридесет) дни, КУПУВАЧЪТ има право се откаже от договора без да е необходимо да изпълни задължението си по т.9 по-горе, при което ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да му върне платената до момента на развалянето сума в двоен размер, като в този случай ПРОДАВАЧЪТ не дължи допълнителна неустойката за забава по предходното изречение.

28.1. В случай, че ПРОДАВАЧЪТ е в неизпълнение на задължението си по т.3 от този договор, ПРОДАВАЧЪТ дължи на КУПУВАЧА неустойка в размер на 0.1% (нула цяло и един процент) от платения задатък за всеки ден забава, но не повече от 10% (десет процента) от платения задатък.

В случай, че забавата надвиши 30 (тридесет) дни, КУПУВАЧЪТ има право се откаже от договора без да е необходимо да изпълни задължението по т.9 от този договор, при което ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да му върне платената до момента на развалянето сума в двоен размер, като в този случай ПРОДАВАЧЪТ не дължи допълнителна неустойката за забава по предходното изречение.

29. В случай на виновно неизпълнение от КУПУВАЧА на задължението му по т.24 и т.25 от този договор, КУПУВАЧЪТ дължи на ПРОДАВАЧА неустойка като следва:

- при частично неизпълнение на размера на инвестиция - 1% от неизпълнената част;
- при пълно неизпълнение на размера на инвестиция - 1% от общия размер на инвестицията;
- при виновно неизпълнение на задължението за брой работни места - в размер на една средна работна заплата за страната за всяко неосигурено

28. In case a final contract is not concluded in the form of a title deed attributable to the SELLER in the term under point 10 of this contract the SELLER shall owe the BUYER penalty of 0.1% (zero point one percent) of the prepayed deposit per day of delay, but not more than 10% (ten percent) of the deposit prepayed. In case this delay is more than 30 (thirty) days the BUYER is entitled to withdraw from this contract without necessity to fulfill his obligation under item 9 of this contract, where the SELLER must return the amount paid until the termination doubled without having obligation to pay any additional penalty for delay.

28.1. In case the SELLER does not fulfill his obligation under item 3 of this contract, the SELLER shall owe the BUYER penalty totals 0.1% (zero point one percent) of the prepayed deposit per day of delay, but not more than 10% (ten percent) of the deposit prepayed. In case this delay is more than 30 (thirty) days the BUYER is entitled to withdraw from this contract without necessity to fulfill his obligation under item 9 of this contract, where the SELLER must return the amount paid until the termination doubled without having obligation to pay any additional penalty.

29. In case of BUYER'S default of its obligation under item 24 and item 25 of this contract, the BUYER owes to the SELLER a penalty as follows:

- for partial failure in terms of the amount of investment - 1% of the non-executed part;
- for full failure in terms of the amount of investment - 1% of the total investment;
- for culpable neglect of obligation of number of jobs - amounting to an average salary for the country per each work place not created for the respective period

работно място за съответния период

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

30. За неуредените в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското гражданско и търговско законодателство.
31. Настоящият договор може да бъде изменян или допълван само с взаимното съгласие на страните, изразено в писмена форма.
32. Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра по един за всяка една от страните.

АДРЕСИ ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ:

Индустириален Парк Шумен АД
Административна сграда, 9700, гр. Шумен, ул.
"Любен Каравелов" 27
тел: +359 54 877 427
факс: +359 54 877 429
мейл: office@industrialshumen.com

".....",
.....

ЗА ПРОДАВАЧА:

ЗА КУПУВАЧА:

VI. FINAL PROVISIONS

30. For all issues not settled in this contract, the provisions of Bulgarian civil and commercial law shall apply.
31. This contract may be amended or supplemented only with mutual consent of the parties expressed in writing.
32. This contract is drawn up and signed in duplicate, one for each party.

CORRESPONDENCE ADDRESSES:

Industrial Park Shumen AD
Administrative building, 9700, town of Shumen, 27
Lyuben Karavelov Str.
Tel.: +359 54 877 427
Fax: +359 54 877 429
Email: office@industrialshumen.com

".....",
.....

FOR THE SELLER:

FOR THE BUYER:

