

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Днес,2024 г., в град София, на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите, Решение № от г. на Управителния съвет на София Тех Парк АД, Решение № отг. на Надзорния съвет на София Тех Парк АД, Решение №от г. на Изпълнителния директор за избор на приобретател, между:

1. **„СОФИЯ ТЕХ ПАРК“ АД**, ЕИК 202099976, със седалище и адрес на управление в гр. София 1784, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 111Ж, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Тодор Иванов Младенов и Детелина Генова – гл. счетоводител, наричано по-долу в настоящия договор **„УЧРЕДИТЕЛ“** или **„СТП“**, от една страна,

и

2. „.....“, ЕИК:, със седалище и адрес на управление: гр., п.к., район „.....“, ул. „.....“ №, представлявано от, в качеството му на на дружеството, наричано по-долу в настоящия договор **„ПРИОБРЕТАТЕЛ“**, от друга страна

заедно наричани по-долу в договора **„Страни/Страните“**,

КАТО ВЗЕХА ПРЕДВИД, ЧЕ:

„София Тех Парк“ АД е провел публична процедура за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 5 от застроителния план на „Научно-технологичен парк“, гр. София, въз основа на Решение на Управителния съвет по Протокол №.... от дата и Решение на Надзорния съвет по Протокол № от дата....., в резултат на която и във връзка с Решение № от г. на Изпълнителният директор на „София Тех Парк“ АД за ПРИОБРЕТАТЕЛ на правото на строеж е избран „.....“, ЕИК:,

се сключи настоящият Предварителен договор за учредяване право на строеж върху обособена част от недвижим имот, наричан по-нататък за краткост **„Договор/а“**, при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да учреди на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, а ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ приема да му бъде учредено СРОЧНО ВЪЗМЕЗДНО ПРАВО НА СТРОЕЖ върху имот с идентификатор **68134.4081.9604** (ЕКАТТЕ шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди шестстотин и четири), по кадастралната карта на гр. София, район „Младост“, одобрена със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и последващо изменение без необходимост от издаване на заповед, целият с площ от 40354 (четиридесет хиляди триста петдесет и четири) квадратни метра, с трайно предназначение: Урбанизирана територия, начин на трайно ползване: За друг вид имот със специално предназначение и ползване, стар идентификатор: 68134.4081.5022; 68134.4081.5023; 68134.4081.9494, номер по предходен план: няма, при съседни на имота съгласно скица № 15-143146 от 29.03.2017 г., издадена от АГКК – гр. София: **68134.4081.9637** (ЕКАТТЕ шестдесет

и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди шестстотин тридесет и седем), **68134.4081.9620** (ЕКАТТЕ шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди шестстотин и двадесет), **68134.4081.9621** (ЕКАТТЕ шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди шестстотин двадесет и едно), **68134.4081.9622** (ЕКАТТЕ шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди шестстотин двадесет и две), **68134.4081.9603** (ЕКАТТЕ шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди шестстотин и три), **68134.4081.9626** (ЕКАТТЕ шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди шестстотин двадесет и шест), **68134.4081.9600** (ЕКАТТЕ шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, *кадастрален район* четири хиляди осемдесет и едно, *поземлен имот* девет хиляди и шестстотин), (наричан по-долу „**Поземлен имот**“), попадащ в урегулиран поземлен имот (УПИ) I-9506, 9528, 9529, 9492, 9456, 9520, 9521, 5021, 5022, 5023, 9494 (първи за имоти с планоснимачни номера девет хиляди петстотин и шест, девет хиляди петстотин двадесет и осем, девет хиляди петстотин двадесет и девет, девет хиляди четиристотин деветдесет и две, девет хиляди четиристотин петдесет и шест, девет хиляди петстотин двадесет и едно, девет хиляди петстотин двадесет и едно, пет хиляди двадесет и едно, пет хиляди двадесет и три и девет хиляди четиристотин деветдесет и четири) – за „Научно-технологичен парк“ – София, от квартал 10, по плана на местност НПЗ „Изток“ – местност „Къро“, район „Младост“, град София, при условие правото на строеж да се осъществи върху терен (обособена част от поземления имот с идентификатор 68134.4081.9604) с площ от **7 787 (седем хиляди седемстотин осемдесет и седем) квадратни метра**, заключен в рамките на контур по координатните точки по координатна система 2005, съгласно трасировъчния план, изготвен за сметка на УЧРЕДИТЕЛЯ и представляващ неразделна част от настоящия предварителен договор – Приложение № 4, както следва: точка с координати х -..... и координати у - Обект на правото на строеж върху обособената част от Поземления имот, описан по-горе, е изграждането на сграда/сгради с предназначение „за училище“, със следните параметри на правото на строеж: застроена площ (ЗП).....(....) квадратни метра, обща надземна разгъната застроена площ (РЗП) (....) квадратни метра и подземни нива(...) квадратни метра, както и подземен паркинг на едно ниво, който може да бъде изграден единствено в рамките на контур на подземно строителство в обособената част от Поземления имот, описан по-горе, заключен в рамките на контур по координатните точки по координатна система 2005, съгласно трасировъчен план, изготвен от, представляващ неразделна част от настоящия предварителен договор, както следва:....точка с координати х -..... и координати у - с(.....) квадратни метра застроена площ на подземното ниво, като учреденото вещно право включва всички индивидуални, самостоятелни и несамостоятелни обекти, общи части, контури фундаменти и инсталации в сградата и прилежащите ѝ площи върху обособената по-горе реална част от Поземления имот. **ПРИБРЕТАТЕЛЯТ следва да осигури, за своя сметка и по одобрен от СТП проект, на зелена площ от минимум 3 106 кв.м. в рамките на терена, върху който ще се реализира правото на строеж. Учредителят си запазва правото на собственост върху до 100 (сто) броя подземни паркоместа, които ще бъдат индивидуализирани съгласно одобрените от Учредителя инвестиционни проекти на сградата, предмет на настоящото право на строеж.**

(2) Правото на строеж се учредява за период от 50 (петдесет) години, считано от датата на сключване на окончателния договор за учредяване на право на строеж. Така определеният срок може да бъде удължен еднократно с 50 (петдесет) години, въз основа на изрично искане от Приобретателя, отправено в срок до 2 (две) години преди изтичане на първоначалния срок, и след одобрение от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ. Удължаването на срока на правото на строеж е опция, която може да бъде упражнена при желание от страна на Приобретателя и подновяването ще бъде възмездно при условия и ред, определени от

Учредителя. В случай на постигане на съгласие, Страните подписват нарочно споразумение (включително, ако е приложимо и под формата на нотариален акт), с което уговорят условията и реда за удължаване срокът на правото на строеж. Всички разходи и такси, вкл. нотариални и др., които са необходими и/или свързани с удължаването на правото на строеж и/или неговото вписване (в случай, че това е приложимо), са за сметка на и се дължат от Приобретателя.

(3) Описаната по-горе обособена част от Поземления имот с площ от (.....) кв.м. е територията, необходима за реализирането на правото на строеж, както и за ползването и обслужването на сградата/сградите, предмет на учреденото право на строеж.

(4) Правото на строеж се учредява за изграждане на училище, включващ гимназиален етап на обучение. Площите в сградата/сградите следва да бъдат предназначени за ползване за училище като е допустимо част от площите в сградата/сградите да се използват и за дейности като детска градина, начален и прогимназиален етап на образователната степен, съгласно Закона за предучилищното и училищното образование. Считано от датата на въвеждане на сградата/сградите в експлоатация ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да декларира в 30 (тридесет) дневен срок след поискване от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ, но не по-малко от един път в рамките на всяка следваща календарна година – в първата седмица на м. януари, изпълнението на ангажимента по настоящата алинея, а именно, че за предходната календарна година не по-малко от 50 % от надземното РЗП от площите в сградата/сградите, която/които ще бъдат изградени в резултат на учредяването на правото на строеж, са използвани за училище от гимназиален етап на обучение, регистрирано съгласно Закона за предучилищното и училищното образование с образователни предмети в една или повече от следните области – природо-математически науки, технологии и инженерство (т.нар. STEM дисциплини).

II. ЦЕНА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Чл. 2. (1) Цената на правото на строеж за изграждането на описаната/ите в чл.1, ал. 1 сграда/и върху обособената част от Поземления имот кв.м. е в размер на (.....) **евро без ДДС**, която цена ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да изплати на УЧРЕДИТЕЛЯ по начин, условия и в срокове, както следва:

1.1. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ заплаща на УЧРЕДИТЕЛЯ **10 % (десет върху сто) от продажната цена по ал. 1 от настоящия член, или сума в размер на (.....) евро, без ДДС** в срок до 7 (седем) работни дни от датата на сключване на настоящия договор по банкова сметка на УЧРЕДИТЕЛЯ в Банка..... АД, IBAN:, която сума служи като задатък, гарантиращ изпълнението на договора по смисъла на чл. 93 от ЗЗД.

1.2. 90% (деветдесет върху сто) или сума в размер на (.....) **евро, без ДДС** от цената по ал. 1 от настоящия член е платима в срок до 3 (три) работни дни от сключването на окончателен договор за учредяване на право на строеж във форма на нотариален акт, но не и преди УЧРЕДИТЕЛЯТ да е снабдил ПРИОБРЕТАТЕЛЯ с удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от Агенция по вписванията – Имотен регистър, от което да е видно вписване на окончателния договор за учредяване на правото на строеж и, че преди него няма вписани вещни тежести и противопоставими права на трети лица по отношение на поземления имот, върху който е учредено правото на строеж, включително и не само възбрани, ипотекки, вписани иски молби, изпълнителни действия и др. За неплатената част от продажната цена УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да впише законна ипотека върху правото на строеж до заплащането на цената, като поема разходите по вписване и заличаване на ипотеката. При незаплащане от страна на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ на цената по настоящата т. 1.2. при условията и сроковете на настоящата точка УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да развали договора и да задържи платеният от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ задатък.

(2) Разноските по учредяване на правото на строеж, а именно тези за: нотариална такса по т.8 и т.6 от Тарифата за нотариални такси към ЗННД, ДДС върху таксите, местен данък за прехвърляне на вещни права и такса вписване се заплащат от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(3) Сделката не е освободена доставка, по смисъла на ЗДДС, и върху продажната цена се начислява и дължи заплащане на ДДС върху нея от страна на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

III. ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ДОГОВОРА. СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл. 3. Настоящият Договор влиза в сила считано от датата на подписването му като при незаплащане от страна на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ на задатъка по чл.2, ал. 1, т.1.1 от договора УЧРЕДИТЕЛЯТ ще има следните права:

1. да развали настоящия договор; **или**
2. да удължи срока за заплащане на дължимия по договора задатък по чл. 2, ал. 1, т.1.1.

Чл. 4. (1) Страните по Договора се задължават да сключат окончателен договор за учредяване на право на строеж в срок до 10 (десет) работни дни след кумулативното изпълнение на следните условия:

1. Издадена е виза за проучване и проектиране на Училище с параметри на правото на строеж, уговорени в настоящия договор;

2. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е изготвил и предоставил на УЧРЕДИТЕЛЯ и последният е одобрил идейните проекти за сградата по части „Архитектурна“, „Вертикална планировка“, „Озеленяване“ и „План за безопасност и здраве“ („ПБЗ“), удостоверено с двустранно подписан констативен протокол;

3. УЧРЕДИТЕЛЯТ е предоставил на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ или в случай, че УЧРЕДИТЕЛЯТ не предостави, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се е снабдил самостоятелно с удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания, издадено от Агенция по вписванията – Имотен регистър по партидата на Учредителя от което е видно, че върху Поземления имот няма вписани тежести.

4. УЧРЕДИТЕЛЯТ и ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ са представили всички необходими документи, необходими за учредяване на правото на строеж по нотариален ред.

(2) Страните се задължават да се явят готови да изповядат окончателния договор за учредяване на право на строеж в кантората на Нотариус, рег. № от списъка на Нотариалната камара в срока по чл. 4, ал. 1 по-горе. В случай на възникване на причини, не по вина на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ или УЧРЕДИТЕЛЯ, които пречат за сключването на окончателния договор, Страните се задължават да уговорят допълнителен ден и час за нотариалното изповядване на сделката.

IV. ИЗГОТВЯНЕ И СЪГЛАСУВАНЕ НА ИДЕЙНИ ПРОЕКТИ И ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Чл. 5. (1) В срок до 10 (десет) работни дни от подписването на настоящия договор ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да предприеме действия по заснемане на дървесната растителност в обхвата на терена (обособена част от поземления имот с идентификатор 68134.4081.9604), върху който ще се реализира правото на строеж по настоящия договор. Заснемането на дървесната растителност ще се извършва за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ като всички необходими разходи във връзка с предписания за премахване и съответно компенсаторно залесяване на дървесна растителност се поемат от и са за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(2) В срок до 7 (седем) работни дни от изготвяне на заснемането по предходната ал. 1, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ изготвя за своя сметка и предоставя на УЧРЕДИТЕЛЯ актуализирана експертна оценка на дървесната растителност в обхвата на терена за реализиране на правото на строеж по настоящия договор, ведно с мотивирано предложение за издаване на виза за проектиране, необходимо с оглед прилагането им към експертната оценка за внасяне за съгласуване в Дирекция „Зелена система“.

(3) В срок до 5 (пет) работни дни от получаване на документите по ал. 2 по-горе, УЧРЕДИТЕЛЯТ съгласува/дава забележки на така предоставените документи, за което писмено уведомява ПРИОБРЕТАТЕЛЯ. В случай, че УЧРЕДИТЕЛЯТ има забележки към документите, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да ги отстрани във възможно най-кратък разумен срок, но не повече от 7 (седем) работни дни, като представи същите отново за съгласуване от УЧРЕДИТЕЛЯ, при което се прилагат процедурата и срока за съгласуване по настоящата алинея.

(4) В срок до 2 (два) работни дни от окончателното съгласуване от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ на документите по предходната ал. 3, УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да внесе в Дирекция „Зелена система“ изготвените и представени от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ документи по ал. 3 по-горе, като всички разходи и такси във връзка с получаване на становище от Дирекция „Зелена система“ са за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ. УЧРЕДИТЕЛЯТ уведомява ПРИОБРЕТАТЕЛЯ за становището на Дирекция „Зелена система“ в срок до 2 (два) работни дни от получаване на същото.

(5) Едновременно с изготвяне на документите по предходните точки ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ изготвя за своя сметка документация с изискуемото съдържание, включително относно предвижданата максимална височина на бъдещата сграда, към мотивираното предложение за визата за проектиране, която документация ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ, в случай, че е необходимо внася за съгласуване в Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“ и при необходимост внася за съгласуване и в Регионална инспекция по околната среда и водите. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ отговаря тази документация да съдържа необходимата информация, и съответно да е придружена с изискуемите/необходими документи/приложения с оглед получаване на съгласуване, при необходимост от Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“ и от Регионална инспекция по околната среда и водите по отношение на предвижданията за застрояване на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ съгласно правото на строеж по настоящия договор.

Чл. 6. (1) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава от свое име и изцяло за своя сметка да възложи изработването и да се снабди с пълен комплект идейни и технически проекти, необходими за издаването на разрешение за строеж на сграда/сгради с параметри, съобразно предоставеното право на строеж, а УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да му окаже необходимото съдействие относно изпълнението на всякакви нормативно изискуеми условия и действия, във връзка с изпълнението на настоящата алинея.

1. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ започва изготвянето на идейните проекти на сградата/сградите и на околосградното пространство (предмет на правото на строеж по настоящия договор) по части „Архитектурна“, „Вертикална планировка“, „Озеленяване“ и „ПБЗ“, считано от датата на сключване на настоящия договор, но не по-късно от внасяне на искането до Дирекция „Зелена система“ по чл. 5, ал. 4 по-горе. В срок най-късно до 2 (два) месеца от издаване на виза за проектиране за изграждане на сграда/сгради съгласно настоящия договор, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ предоставя за становище и съгласуване от УЧРЕДИТЕЛЯ на идейните проекти на сградата/сградите по части „Архитектурна“, „Вертикална планировка“, „Озеленяване“ и „ПБЗ“, като съгласуването на проектите от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ не може да бъде необосновано отказано, ако сградата/сградите отговаря/т на нормативните изисквания и Указанията за проектиране на УЧРЕДИТЕЛЯ и общите изисквания към сградите на територията на комплекса „Научно-технологичен парк“ - Приложение № 5 към настоящия договор.

2. Срокът за ПРИОБРЕТАТЕЛЯ за изготвяне на мотивирано предложение за виза за проектиране за сградата/сградите с параметри съгласно правото на строеж по настоящия договор, започва да тече от сключване на настоящия договор като изготвянето на същото е основание за изработване на актуализирана експертна оценка на дървесната растителност в обхвата на правото на строеж, предмет на настоящия договор. Окончателния вариант на мотивираното предложение по настоящата точка се представя от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ за съгласуване от УЧРЕДИТЕЛЯ не по-късно от 10 (десет) работни дни от получаване на становището от Дирекция „Зелена система“ относно премахване на дървесната растителност в обхвата на правото на строеж по настоящия договор - съгласно чл. 5, ал. 4 по-горе. В срок до 3 (три) работни дни от получаване на мотивираното предложение за виза за проектиране, УЧРЕДИТЕЛЯТ съгласува/дава забележки на така предоставените документи, за което писмено уведомява ПРИОБРЕТАТЕЛЯ. В случай, че УЧРЕДИТЕЛЯТ има забележки към мотивираното предложение за виза за проектиране, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да ги отстрани във възможно най-кратък разумен срок, но не повече от 7 (седем) работни дни, като представи същите отново за съгласуване от УЧРЕДИТЕЛЯ, при което се прилагат процедурата и срока за съгласуване по настоящата алинея.

4. В срок до 3 (три) работни дни от одобряване от УЧРЕДИТЕЛЯ на мотивираното предложение за виза за проектиране, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да представи същото в Направление „Архитектура и градоустройство“ и на всякакви други компетентни органи с оглед издаване на визата за проектиране на сграда/сградите съгласно параметрите на правото на строеж, уговорени в настоящия договор.

5. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да извърши за своя сметка всички действия относно премахване и/или евентуално компенсаторно залесяване, съдържащи се в становището на Дирекция „Зелена система“, и необходими с оглед съгласуване на мотивираното предложение за виза за проектиране за сграда/сгради с параметри съгласно правото на строеж по настоящия договор.

(2) УЧРЕДИТЕЛЯТ разглежда представените от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ идейни проекти за сградата/сградите и околосградното пространство и следва да ги одобри или направи своите забележки в срок до 15 (петнадесет) работни дни от получаването им от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(3) Забележките по идейните проекти могат да произтичат от констатирано несъответствие със (а) застроителните параметри на Зона 5, и/или на територията на комплекса „Научно-технологичен парк“, и/или законоустановените изисквания; и/или (б) несъответствие с изискванията, съдържащите се в Приложение № 5 от договора, включително относно общите предвиждания за единно визуално и пространствено решение на комплекса „Научно-технологичен парк“, както и с Указанията за проектиране и специфичните изисквания на СТП за Зона 5, представени от УЧРЕДИТЕЛЯ и приети за изпълнение от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ. Забележките по техническите проекти могат да се отнасят, освен до посоченото в предходното изречение, и до спазване на общите изисквания на УЧРЕДИТЕЛЯ към сградите и на пешеходни, велосипедни и автомобилни подходи на територията на комплекса „Научно-технологичен парк“. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ следва да отстрани констатираните със забележките несъответствия в идейните/техническите проекти в срок до 15 (петнадесет) работни дни от писменото му уведомяване от УЧРЕДИТЕЛЯ, като неспазването на срока и/или на забележките на УЧРЕДИТЕЛЯ, по вина на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, ще се счита за неизпълнение на задълженията на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ по този Договор. При неизпълнение от страна на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ на задълженията му по настоящата алинея УЧРЕДИТЕЛЯТ ще има право да прекрати Договора с 10-дневно писмено предизвестие, като задържи платения по договора задатък.

(4) Всяко последващо изменение на идейните/техническите проекти на сградата/сградите (независимо дали по време на строителството и/или след въвеждане в експлоатация на сградата/сградите), следва предварително да бъде одобрено от УЧРЕДИТЕЛЯ по реда на настоящия член, преди промените по сградата/сградите да бъдат извършени от страна на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

V. ДЕКЛАРАЦИИ НА СТРАНИТЕ

Чл. 7. (1) УЧРЕДИТЕЛЯТ се легитимира като собственик на Поземления имот, върху който се учредява право на строеж и удостоверява правния статут на имота със следните документи:

1) Устав, вписан в Имотен регистър към Агенция по вписванията под имотна партида № 253080, том L, № 142, вх. рег. 21131 от 13.05.2013 г. – *Приложение № 1* към настоящия договор- копие;

2) Скица №г. на СГКК – *Приложение № 2* към настоящия договор - копие;

3) Удостоверение №г. от СГКК – *Приложение № 3* към настоящия договор – копие;

(2) Копия на документите за собственост и правния статут на Поземления имот, а именно гореописаните в предходната ал. 1 документи, представляват неразделна част към настоящия Договор

(3) УЧРЕДИТЕЛЯТ декларира и гарантира, че е единствен собственик на Поземления имот, в който се учредява право на строеж, че Поземленият имотът не е обременен с каквито и да е било ограничени вещни права, вещни или облигационни тежести, ипотеки, възбрани, каквито и да било обезпечителни мерки, вписани искиви молби и договори за наем, че Поземленият имот не е предмет на реституционни претенции, приватизационни процедури, не е предмет на предварителни договори с други купувачи, не е апортиран в други търговски дружества, както и че, доколкото му е известно - трети лица нямат каквито и да било права върху Поземления имот, както и че по отношение на него не се водят правни спорове, включително изпълнителни дела, каквито и да е други съдебни, извънсъдебни или административни процедури (включително, но не само отчуждителни процедури на базата на одобрени устройствени планове) или на спорове от каквото и да било естество, които биха могли да засегнат правата на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, както и че представените на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ документи са автентични и с вярно съдържание, както и че не са налице каквито и да било обстоятелства, които да доведат до пълна или частична евикция на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(4) УЧРЕДИТЕЛЯТ декларира, че към момента на сключване на договора притежава необходимите разрешения, изискващи се по силата на закон и въз основа на вътрешен, административен, устройствен или друг акт, да извършва разпоредителните действия, предмет на настоящия договор.

(5) УЧРЕДИТЕЛЯТ декларира, че сключването на настоящия Договор, съответно сключването на окончателния договор, няма да имат за резултат неизпълнение или противоречие с други договори, по които той е страна или неизпълнение, или противоречие с административни или нормативни актове, разрешения по вътрешен, административен или устройствен акт, които са приложими спрямо него или във връзка с учредяването на правото на строеж по настоящия договор.

Чл. 8. (1) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ декларира, че към момента на сключване на договора притежава необходимите разрешения, изискващи се по силата на закон и въз основа на вътрешен, административен, устройствен или друг акт, за да сключи настоящия договор.

(2) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ декларира, че сключването на настоящия Договор, съответно сключването на окончателния договор, няма да имат за резултат неизпълнение или противоречие с други договори, по които той е страна или неизпълнение, или противоречие с административни или нормативни актове, разрешения по вътрешен, административен или устройствен акт, които са приложими спрямо него или касаят сключването на настоящия договор.

(3) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ декларира, че се е запознал и е наясно с Указанията за проектиране за Зона 5 на УЧРЕДИТЕЛЯ и общите изисквания към сградите на територията на

комплекса „Научно-технологичен парк“, представляващи Приложение № 5 към настоящия договор и се задължава да ги спазва.

VI. СРОКОВЕ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл. 9. (1). ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да реализира правото на строеж, предмет на този договор, в срок до 5 (пет) години, (удостоверено с подписан Акт обр. 14), считано от датата на сключване на окончателния договор за учредяване на право на строеж.

(2) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да построи и завърши изцяло сградата/сградите и всички индивидуални самостоятелни и несамостоятелни обекти в срок до 66 (шестдесет и шест) месеца, считано от датата на сключване на окончателния договор за учредяване на правото на строеж. Изпълнението на задължението на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ по предходното изречение се удостоверява с подписан, от всички участници в строителството, на Акт обр. 15 за сградата/сградите и прилежащата към тях инфраструктура.

(3) Сроковете по предходните алинея 1 и алинея 2 се удължават с периодите на въздействие на непреодолима сила (по смисъла на чл. 306 от ТЗ), препятстваща извършването на СМР, или с периода на обективната невъзможност за строителство, проектиране, процедиране на ПУП или друга административна процедура, поради бездействие след законоустановените срокове или незаконосъобразни административни актове на държавни, общински и др. компетентни органи по заявления за одобрение на строителни книжа и документи, издаване на разрешения и/или заповеди във връзка със строителството и др., и/или при бездействие на експлоатационните дружества, които са свързани с реализиране на строителството на сградата/сградите, които не се дължат по причина и/или вина на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(4) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава, в срок до 69 (шестдесет и девет) месеца, считано от датата на сключване на окончателния договор за учредяване на правото на строеж, да осигури в сградата/сградите да са стартирали дейностите на образователния комплекс, а именно училище от гимназиален етап на обучение. Изпълнението на настоящото задължение ще се счита за извършено, включително и ако в срока по предходното изречение ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е изпълнил всички необходими действия и е представил, пред съответните компетентни органи, всички необходими документи с оглед разрешаване стартирането на дейността в сградата/сградите, а именно – училище от гимназиален етап на обучение. Във всички случаи ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ своевременно предоставя на УЧРЕДИТЕЛЯ всички необходими документи, доказващи стартиране на дейностите или съответно изпълнение на задължението по предходното изречение.

(5) С цел избягване на всякакво съмнение, Страните изрично се съгласяват и договарят, че в случай на необходимост от провеждане на процедура по ПУП, свързана с издаването на виза за проектиране за изграждане на училище от гимназиален етап на обучение, смяна на или допълване предназначението на Поземления имот или на УПИ, в който попада Поземления имот или частта от него, предвидена за строителство на сградата/сградите, отделяне на обособена част от Поземления имот или друга процедура свързана с градоустройство, ЗУТ или други приложими нормативни актове или изисквания, във връзка с реализирането на проекта и изграждането и въвеждане в експлоатация на училище от гимназиален етап на обучение, то в такъв случай сроковете по настоящия и/или окончателния договор автоматично се удължават с периода на процедиране, одобряване и влизане в сила на ПУП или приключване на посочените в настоящата алинея процедури.

VII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Права и задължения на УЧРЕДИТЕЛЯ

Чл. 10. (1) УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да получи цената за правото на строеж в сроковете, размера и при условията, уговорени в настоящия договор.

(2) УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да изисква от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ изпълнение на задълженията на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ по настоящия договор.

(3) УЧРЕДИТЕЛЯТ, в срок до 5 (пет) работни дни от датата на влизане в сила на предварителния договор, осигурява на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ изходните данни за наличните възможности за външни връзки и трасета за включване на сградата/сградите към общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

(4) УЧРЕДИТЕЛЯТ, като собственик на Поземления имот, върху който ще се изгражда сградата/ите, се задължава да предостави при поискване от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, необходимите пълномощия, когато е необходимо според действащата нормативна уредба, за извършване на проучвателни действия при експлоатационните дружества, както и когато е необходимо съгласуванията и/или разрешенията от държавни или общински контролни органи да бъдат поискани и предоставени на собственика на Поземления имот. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ може да поиска такива пълномощия и преди сключването на окончателния договор за учредяване на право на строеж в нотариална форма с цел да се извърши подготовка за проектиране и строителство на сградата/сградите като предоставянето на същите е по преценка на УЧРЕДИТЕЛЯ.

(5) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да учреди правото на строеж на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, необременено с тежести (с изключение на предвиденото в чл. 1, ал. 1 относно запазване за УЧРЕДИТЕЛЯ на до 100 бр. паркоместа) в срока и по реда и условията на настоящия договор.

(6) УЧРЕДИТЕЛЯТ може да упълномощава ПРИОБРЕТАТЕЛЯ за изготвянето на изискуемите документи във връзка с издаване на виза за проектиране, необходима с оглед учредяването на правото на строеж, предмет на настоящия договор.

(7) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да се откаже от и да преотстъпи в полза на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ на електрическа мощност от резервираната за УЧРЕДИТЕЛЯ за втори етап електрическа мощност по Договор за присъединяване с „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД (предишно наименование “ЧЕЗ Разпределение България“ АД) с номер SAP № IB-31-15-10016 от дата 03.04.2015 г., за което (в случай, че е необходимо) се разписва тристранно споразумение между УЧРЕДИТЕЛЯ, ПРИОБРЕТАТЕЛЯ и „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД. Независимо от отказа от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ, както и след сключването на споразумението за реализиране на преотстъпването на мощност, съгласно предходното изречение, УЧРЕДИТЕЛЯТ няма да носи отговорност спрямо ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, в случай на неосигуряване от страна на съответното електроразпределително дружество на преотстъпените от УЧРЕДИТЕЛЯ електрически мощности. Страните се съгласяват да подпишат тристранно споразумение (или какъвто и да е друг необходим документ) с „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД (или което и да е друго съответно електроразпределително дружество или доставчик на електроенергия), с което ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ да поеме съответните права и задължения на УЧРЕДИТЕЛЯ по горесцитирания договор за присъединяване. При всяко положение размера и категорията на електрическата мощност, която ще се преотстъпва на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ще се решава по преценка на УЧРЕДИТЕЛЯ.

Стойността на инвестицията, извършена от УЧРЕДИТЕЛЯ за проектирането, строителството и присъединяването на преотстъпената на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ по настоящата алинея електрическа мощност е в размер на 103 000 хил. лв., без ДДС за 1 (един) мегават електрическа мощност. Крайната стойност ще се определи пропорционално на мегаватите отстъпена електрическа мощност и същата се заплаща от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ в срок до 7 (седем) работни дни от кумулативното сбъждане на следните условия: а) подписване на окончателния договор за учредяване на правото на строеж и б) подписване на тристранно споразумение (или какъвто и да е друг необходим документ) с „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД (или което и да е друго съответно електроразпределително дружество или доставчик на електроенергия), с което ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ поема съответните права и задължения на УЧРЕДИТЕЛЯ по горесцитирания договор за присъединяване.

(8) УЧРЕДИТЕЛЯТ, при поискване от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, може да предостави на последния право да ползва отпадната топло енергия, с топлоносител вода с температура от 40-

46С, генерирана от работата на Суперкомпютъра, находящ се в сграда с идентификатор 68134.4081.9604.2, като за целта ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ изгражда, за своя сметка, необходимите системи, инсталации и др. Това право ще е приложимо за целия срок на действие на договора и когато тази топлинна енергия е налична. Потребената от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ топлинна енергия ще се измерва на границата на собственост и ще се заплаща по определени от УЧРЕДИТЕЛЯ цени.

(9) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава след подписването на този Договор да не предприема действия, включително воденето на преговори и/или сключване на сделки с обекта и предмета на настоящия Договор, с каквито и да е трети лица.

(10) В случай, че УЧРЕДИТЕЛЯТ вземе решение за продажба на собствеността (гола собственост) върху реалната част от поземления имот с площ от 7 787 (седем хиляди седемстотин осемдесет и седем) кв.м., върху която се учредява правото на строеж, предмет на настоящия договор, последният се задължава писмено да предложи сделка първо на настоящия ПРИОБРЕТАТЕЛ при същите условия, каквито би предложил на третите лица, като ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ има право да се възползва от правото да придобие правото на собственост върху терена с отправяне на писмено уведомление до УЧРЕДИТЕЛЯ и съгласно предвидената процедура и последователност на действията по чл. 19., ал. 3.

(11) В случай, че УЧРЕДИТЕЛЯТ вземе решение за продажба на собствеността върху Поземления имот или идеални части от него, УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да осигури действието на настоящия договор спрямо новия собственик/купувач на Поземления имот (в случай, че той е различен от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ), както и да осигури спрямо новия собственик/купувач на Поземления имот задължението по настоящата алинея спрямо последващи купувачи.

(12) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да осигури неограничен и необезпокояван достъп (съгласно нормативните изисквания), вкл. и чрез моторни превозни средства, на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, негови клиенти, партньори, контрагенти, ученици, курсисти, гости, родители, посетители и др. до сградата/сградите (предмет на правото на строеж), както и се задължава да осигури изпълнението на условието на настоящата алинея спрямо последващи купувачи/собственици на Поземления имот или идеални части от него. При всяко положение, достъпът до сградата/сградите, предмет на настоящия договор, ще се осъществява при спазване на правилата за достъп, важащи за територията на Научно-технологичния парк, вкл. съдържащи се в Правилник за вътрешния ред на Научно-технологичен парк – Приложение № 6, с всички техни последващи изменения и допълнения, както и всякакви други правила на УЧРЕДИТЕЛЯ, касаещи начина на достъп и придвижване на територията на Научно-технологичния парк (вкл. чрез МПС-та), правила за движение на МПС-та и пешеходци, правила за контрол на достъпа, правила за паркиране на МПС-та и др.

Чл. 11. УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да не обременява имота, предмет на настоящия договор, с тежести (ипотеки и/или ограничени вещни права) по никакъв начин до нотариалното изповядване на сделката по учредяване на право на строеж, а след тази дата да не извършва разпоредителни сделки с имота (с изключение на чл. 10, ал. 10 по-горе), предмет на настоящия договор, които биха могли да ограничат или попречат на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ при упражняването на правата му и/или изпълнение на задълженията му по този договор или съответно по окончателния договор за учредяване на право на строеж.

Чл. 12. (1) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава в срока по чл. 4, ал. 1 и съответно по чл. 4, ал. 2 от Договора да осигури всички необходими документи за учредяване на правото на строеж по нотариален ред.

(2) УЧРЕДИТЕЛЯТ е длъжен да плати всички текущи разходи, произтичащи от собствеността и ползването на имота, предмет на настоящия договор, до момента на предаването му във владение на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ и да представи доказателство за това на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, при поискване от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

Чл. 13. (1) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да въведе ПРИОБРЕТАТЕЛЯ във владение на частта от Поземления имот, по отношение на която е учредено правото на строеж, в следващия работен ден, следващ учредяване на правото на строеж във формата на нотариален акт. Имотът, предмет на настоящия договор, ще бъде предаден във вида, в който се намира към датата на подписване на настоящия договор, с изключение на извършените от УЧРЕДИТЕЛЯ действия по чл. 5, които са необходими, за да има фактическа готовност за получаване на необходимите разрешения/съгласувания от съответните компетентни органи, за да може да се учреди правото на строеж по настоящия договор.

(2) След подписването на окончателния договор за учредяването на правото на строеж на сградата/сградите, описани в чл. 1, ал.1 от настоящия договор УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да предостави на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ неограничен достъп до имота (предмет на правото на строеж), както за времето на подготвителните и проучвателните работи, така и за спокойното и необезпокоявано извършване на строителните и довършителните работи.

(3) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да оказва на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ необходимото съдействие за извършване на планирането, проектирането, изграждането и разрешаване ползването на сградата/сградите (въвеждането на сградата/сградите в експлоатация), предмет на настоящия договор.

(4) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да осигури на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, вкл. негови служители, клиенти, посетители, достатъчен и безпрепятствен достъп до елементите на публичната транспортна инфраструктура чрез осигуряване на безвъзмездно право на преминаване по изградената в комплекса „Научно-технологичен парк“ пътна, алейна и тротоарна мрежа, изградени върху имоти, собственост на УЧРЕДИТЕЛЯ, чрез които се осъществява достъпа от общинската улична мрежа към и от комплекса „Научно-технологичен парк“, както и да осигури на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ свободно и без допълнително заплащане ползване на трасетата (канални мрежи) за присъединяване на сградата към преносните мрежи на експлоатационните дружества, предоставящи услуги по водоснабдяване, канализация, снабдяване с електрическа енергия, снабдяване с топлоенергия, както и достъп до каналните мрежи за оптични и кабелни комуникационни мрежи за интернет и друга информационна свързаност за полагане на 1 (един) брой оптичен кабел. В случай на полагане на повече от 1 (един) брой кабели за интернет и/или друга информационна свързаност ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ ще дължи такса на УЧРЕДИТЕЛЯ, за всеки следващ положен кабел, която такса се определя съобразно действащата към съответния момент ценова политика на УЧРЕДИТЕЛЯ за ползването на съответната инфраструктура. За ползване на съществуващи и в процес на изграждане елементи на транспортната инфраструктура, както и на каналните мрежи, които са собственост на УЧРЕДИТЕЛЯ, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ няма да дължи допълнително възнаграждение, с изключение на посоченото в настоящия договор.

(5) Предходната алинея се отнася за периода след издаването на разрешение за ползване на сградата/сградите, предмет на правото на строеж по настоящия договор. До завършване на строителството достъпът до строителната площадка и точките за присъединяване към преносните мрежи на експлоатационните дружества за ползване на ток, вода, канал и комуникационна свързаност по време на строителството се определят съобразно предвижданията на ПБЗ, съгласуван между страните, и указанията на УЧРЕДИТЕЛЯ и съответно разходите за осигуряване на този достъп и ползването на тези услуги са за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(6) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да осигури действието на настоящия договор спрямо последващи приобретатели на правото на собственост върху Поземления имот, реалната част от него, върху която ще бъде реализирано правото на строеж, или идеални части от Поземления имот.

Права и задължения на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

Чл. 14. (1) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да плати цената на правото на строеж в размера, сроковете и при условията, уговорени в настоящия договор. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е длъжен в двумесечен срок от придобиването на правото на строеж да го декларира в общинската приходна администрация.

(2) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ набавя за своя сметка и със съдействието на УЧРЕДИТЕЛЯ (когато е необходимо), което последния се задължава да предоставя в разумен срок, всички необходими съгласувателни становища и договори за присъединяване с експлоатационните дружества (предоставящи услуги по водоснабдяване, канализация, снабдяване с електрическа енергия, снабдяване с топлоенергия и обслужващите оптични и кабелни комуникационни мрежи за интернет и друга информационна свързаност), както и се снабдява за своя сметка с необходимите становища и разрешения от държавни и/или общински органи, необходими за извършване на проектиране, издаване на разрешение за строеж и законно реализиране на строителството на сграда/сгради с параметри, съобразно правото на строеж по настоящия договор.

(3) С подписването на настоящия договор ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ декларира и гарантира, че е получил и е наясно с Указания за проектиране, включващи общите предвиждания за визуалност и пространственост на сградите в комплекса „Научно-технологичен парк“, приложени към настоящия договор, представляващи Приложение № 5 към настоящия договор и се задължава да ги спазва, както и всяко следващо тяхно изменение, за целия срок на действие на окончателния договор за учредяване на право на строеж.

(4) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава от свое име и изцяло за своя сметка да възложи изработването и да се снабди с пълен комплект идейни и технически проекти, необходими за издаването на разрешение за строеж на сграда/сгради с параметри, съобразно правото на строеж по този договор.

(5) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да предприеме всички правни и фактически действия, включително заплащане на необходимите такси, с оглед издаването на виза за проектиране преди сключването на окончателния договор за учредяване на право на строеж. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да изготви всички необходими документи, както и да извършва всички необходими съгласувателни действия (след изрично упълномощаване от УЧРЕДИТЕЛЯ, когато е необходимо) във връзка с издаване на виза за проектиране на сградата/сградите, съгласно правото на строеж по настоящия договор. Всички разходи, такси и/или разноси, свързани с издаване на виза за проектиране, разрешение за строеж, реализиране на строителството и разрешаване ползването на сградата/сградите (въвеждане на сградата/сградите в експлоатация), включително дължимите държавни и общински такси, са за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ. В случай на забава от страна на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ по настоящата алинея УЧРЕДИТЕЛЯТ няма да носи отговорност и да дължи каквото и да е обезщетение на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(6) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава в срока по чл. 4, ал. 1 и съответно по чл. 4, ал. 2 от Договора да осигури всички необходими документи за учредяване на правото на строеж по нотариален ред.

Чл. 15. За предоставяне на право на прокарване на нови канални мрежи при недостатъчна осигуреност на терена със съществуващи такива, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ изгражда същите за своя сметка, като не дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ допълнително заплащане за правото на прокарване. При необходимост от изграждане на нови пътни връзки, алейна и тротоарна мрежа за осигуряване на достъпност до сградата, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ изгражда същите за своя сметка, като не дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ допълнително заплащане за правото на преминаване. При ползване на съществуващи оптични и кабелни комуникационни мрежи за осигуряване на интернет и/или друга информационна свързаност, които са собственост на

УЧРЕДИТЕЛЯ, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ заплаща такси съобразно действащата към съответния момент ценова политика на УЧРЕДИТЕЛЯ за ползване на съответната инфраструктура.

Чл. 16. (1) До разрешаване ползването на сградата/сградите (въвеждане на сградата/сградите в експлоатация) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е длъжен да съгласува с УЧРЕДИТЕЛЯ временната организация на движение и ПБЗ. Разходите по изграждане на временни пътища, постоянната поддръжка и почистването им, както и за наложи, (вкл. на УЧРЕДИТЕЛЯ), глоби/санкции, свързани със замърсяване на общинската инфраструктура, са за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(2) При нарушаване, по вина на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, по време на строителството или след въвеждане в експлоатация на сградата/сградите, на целостта на настилки, тревни площи, трасета за водоснабдяване, канализация, снабдяване с топлоенергия, слаботокови и други съоръжения на територията на Научно-технологичния парк, разходите за възстановяването им се поемат от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ като същия се задължава да ги възстанови или заплати в посочен от УЧРЕДИТЕЛЯ срок.

(3) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е длъжен да осигури и узакони за своя сметка временно ел. захранване и водоснабдяване на строителния обект до разрешаване ползването на сградата/сградите (въвеждане в експлоатация на сградата/сградите).

(4) Контролът на достъп на превозни средства до строителния обект и досградата/сградите (до въвеждането им в експлоатация) се извършва от УЧРЕДИТЕЛЯ. При необходимост от изместване на съоръжения във връзка с осигуряването на достъпа до строителния обект, това се извършва от и за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ след предварително съгласуване от УЧРЕДИТЕЛЯ. Контролът на достъп на превозни средства се извършва при спазване на допустимите натоварвания на съответните алеи, подходи, рампи, входи-изходи, временни пътища и други, част от Научно-технологичния парк. УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да откаже достъп на превозни средства, превишаващи проектните натоварвания на пътната/алейната инфраструктура с цел опазване на собствеността на София Тех Парк АД.

(5) Почистването на съществуващата пътна, алейна и пешеходна инфраструктура на територията на Научно-технологичния парк, в случай че същата се използва при строителството на сградата/сградите, включително до получаване на разрешение за ползване на сградата/сградите, ще се извършва от и за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ при следната периодичност:

- Не по-малко от три пъти седмично;
- При лоши метеорологични условия – ежедневно.

(6) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да осигури за своя сметка и да поддържа за целия срок на строителството, от откриването на строителната площадка до въвеждането на сградата/сградите в експлоатация, на временната ограда на строежа/обекта, като същата следва да бъде одобрена от УЧРЕДИТЕЛЯ. Временната ограда трябва да изобразява визуализации и информация за проекта в повече от 50% от площта по алея 1 и алея 6 и да бъде поддържана в представителен и чист вид до момента на въвеждане на сградата/сградите в експлоатация.

(7) В случай, че се налага изместване на външна ограда, находяща се на територията на Научно-технологичния парк, разходите по изместване и възстановяване са за сметка на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, като УЧРЕДИТЕЛЯТ може да възложи извършването на тези дейности по изместване и възстановяване на външната ограда на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ или на избран от УЧРЕДИТЕЛЯ изпълнител.

Чл. 17. (1) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да заплаща таксите за управление и поддръжка на инфраструктурата и общите части на комплекса „Научно – технологичен парк“, считано от датата на разрешаване ползването на сградата/сградите (въвеждане на сградата/сградите в експлоатация с влязло в сила разрешение за ползване) и съгласно

склучения между ПРИОБРЕТАТЕЛЯ и УЧРЕДИТЕЛЯ договор за управление и поддръжка, както и да спазва общите вътрешни правила за поддръжка и управление на парка (както и всяко тяхно следващо изменение/допълнение), които са задължителни за ПРИОБРЕТАТЕЛЯ и последващите приобретатели на сградата/сградите, която/които ще бъде/бъдат построена/и при упражняване на правото на строеж по настоящия договор. В случай на въвеждане на сградата/сградите в експлоатация на етапи/части, задължението за заплащане на такси по предходното изречение влиза в сила за въведения в експлоатация етап/част от сградата, считано от датата на разрешението за ползване (въвеждане в експлоатация) на този съответен етап/част. При строителство на няколко сгради, такса за управление и поддръжка се дължи поотделно за всяка сграда от момента на разрешаване на ползването ѝ (въвеждането ѝ в експлоатация).

(2) Таксата за управление и поддръжка на общата инфраструктура и парка на комплекс „Научно-технологичен парк“ се изчислява на принципа на разпределение на реалните разходи за управление и поддръжка на инфраструктурата и общите части между собствениците на обекти на територията на „Научно-технологичен парк“ – гр. София, изчислена пропорционално спрямо РЗП на построената сграда, за която е учредено право на строеж на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, като тази стойност се определя към датата на подписване на окончателния договор за учредяване на право на строеж и се актуализира ежегодно съобразно предвиденото в договора за управление и поддръжка, който страните сключват най-късно при сключването на настоящия предварителен договор за учредяване на право на строеж.

(3) След разрешаване ползването на сградата/сградите (въвеждане в експлоатация на сградата/сградите), за която е учредено правото на строеж, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ заплаща дължимите от УЧРЕДИТЕЛЯ местен данък и такса смет за частта от Поземления имот, върху който е учредено правото на строеж, изчислени пропорционално спрямо общата площ на Поземления имот.

(4) Независимо от уговореното в настоящия член, в случай, че ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ, поради негово виновно действие/бездействие или без наличието на обективни пречки извън неговата воля, не въведе в експлоатация сградата/сградите, в посочения в настоящия договор краен срок за това, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ ще дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ заплащането на Такса управление съобразно целият размер на РЗП на сградата/сградите, независимо дали и каква част от тях са въведени в експлоатация.

Чл. 18. (1) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава, за целия срок на действие на окончателния договор, да не променя предназначението и начина на ползване на сградата/сградите, уговорен в чл. 1, ал. 4 от настоящия договор, включително да осигури всички негови правоприменици и/или приобретатели да не променят предназначението и начина на ползване на сградата/сградите, уговорено в чл. 1, ал. 4 от настоящия договор.

(2) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава в 30 (тридесет) дневен срок след поискване от УЧРЕДИТЕЛЯ, да го информира за начина на ползване на сградата/ите, съответно с предназначение за училище от гимназиален етап на обучение.

(3) УЧРЕДИТЕЛЯТ има право обосновано да възрази срещу предназначение/ползване на площи от сградата/ите, което не отговаря на уговореното в настоящия договор предназначение и/или начин на ползване. При установяване на такова неизпълнение ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава незабавно (в рамките на разумен за това срок) и за своя сметка да отстрани установеното несъответствие.

Чл. 19. (1) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да не извършва разпоредителни сделки с правото на строеж, предмет на настоящия договор, или със завършения обект/и в степен „груб строеж“. След въвеждането в експлоатация на сградата/сградите, разпоредителни сделки със сградата/сградите или самостоятелни обекти в тях се извършва единствено със съгласието на УЧРЕДИТЕЛЯ, като при продажба на сградата/сградите/самостоятелни обекти в тях (предмет на правото на строеж по настоящия договор) на трето лице (в случай на отказ за придобиването им от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ, предоставен по реда на ал. 3 по-долу) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ

може да продаде съответно на това трето лице, при условие че ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ осигури новият собственик да поеме задълженията му по настоящия договор, включително, но не само относно ползване на сградата/сградите/самостоятелните обекти в тях съобразно изискванията на договора, вкл. по чл. 1, ал. 4 от договора, ведно с всички произтичащи от това последици при неизпълнението на тези изисквания.

(2) При неизпълнение на задълженията по предходната алинея ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ неустойка в размер на 30 % от стойността на правото на строеж, за всяка една такава разпоредителна сделка. Неустойката по настоящата алинея се дължи от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ за всяко едно неизпълнение на задълженията по предходната алинея.

(3) В случай, че ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ вземе решение (и е получил съгласието на УЧРЕДИТЕЛЯ по ал. 1 по-горе) за продажба на сградата/сградите/самостоятелни обекти в тях, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава писмено да предложи сделка първо на УЧРЕДИТЕЛЯ при същите условия, каквито би предложил на третите лица, като УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да се възползва от правото да придобие сградата/самостоятелните обекти с писмено уведомление, изпратено до ПРИОБРЕТАТЕЛЯ не по-късно от 30 дни след датата на получаване на писменото предложение на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ. В случай, че се възползва от правото на изкупуване, УЧРЕДИТЕЛЯТ следва да има готовност да сключи нотариален акт за покупко-продажба в срок от 120 дни от получаването от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ на съгласието за придобиване, освен ако не е налице изрично писмено споразумение между страните за определяне на по-дълъг срок за подписване на нотариален акт и/или за плащането на покупната цена. Изричният отказ или липсата на изявление от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ в предоставения 120 дневен срок, както и невъзможността на УЧРЕДИТЕЛЯ да заплати цената в уговорените срокове преклудира правото на УЧРЕДИТЕЛЯ за придобиване при равни други условия. По смисъла на настоящата клауза, в този случай за УЧРЕДИТЕЛЯ възниква правото на първи отказ. При неизпълнение на настоящото задължение за осъществяване на процедурата за първи отказ, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ неустойка в размер на 30% от правото на собственост, предмет на разпоредителната сделка. Неустойката по настоящата алинея се дължи от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ за всяко едно неизпълнение на задълженията по настоящата алинея.

Чл. 20. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ има право да ползва отпадната топлинна енергия, с топлоносител вода с температура от 40-46 С, генерирана от работата на Суперкомпютъра, находящ се в сграда с идентификатор 68134.4081.9604.2, като за целта изгради, за своя сметка, необходимите системи, инсталации и др. Това право ще е приложимо за целия срок на действие на договора и когато тази топлинна енергия е налична. Потребената от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ топлинна енергия ще се измерва на границата на собственост и ще се заплаща по определени от УЧРЕДИТЕЛЯ цени.

VII. ОТГОВОРНОСТ НА СТРАНИТЕ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 21. В случай, че някоя от страните не се яви пред определения по чл. 4, ал. 2 нотариус за сключване на окончателен договор за учредяване на право на строеж, при условие че са изпълнени всички условия по Договора, изправната страна има право да иска обявяване на Договора за окончателен по реда на чл.19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите.

Чл. 22. (1) ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ има право да откаже да сключи окончателен договор в случай, че към датата на нотариалното оформяне на сделката се окаже, че:

1. УЧРЕДИТЕЛЯТ не е единствен собственик на имота, предмет на настоящия договор, или имота към датата на сключването на окончателния договор е обект на учредени ограничени вещни права, вписани ипотечи, искиви молби, възбрани и други тежести; **или**

2. УЧРЕДИТЕЛЯТ не се яви за сключване или откаже да сключи, в уговорените ден, час и място, окончателния договор за учредяване на правото на строеж във форма на нотариален акт, а ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ е изпълнил всички свои задължения, които са условие за сключване на окончателния договор, удостоверено с констативен протокол на нотариуса, пред който страните са се уговорили да сключат окончателния договор; **или**

3. УЧРЕДИТЕЛЯТ не е изпълнил някое от условията, посочени в чл. 4, ал. 1 от този Договор, за които УЧРЕДИТЕЛЯТ отговаря.

(2) При неключване на окончателния договор от страна на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ съгласно предходната алинея ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ има право да получи от УЧРЕДИТЕЛЯ двойния размер на внесената като задатък сума по чл. 2, ал. 1, т. 1.1 от този договор.

Чл. 23. (1) УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да откаже да сключи окончателен договор в случай, че към датата на нотариалното оформяне на сделката се окаже, че:

1. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ не се яви за сключване или откаже да сключи, в уговорените ден, час и място окончателния договор за учредяване на правото на строеж във форма на нотариален акт, а УЧРЕДИТЕЛЯТ е изпълнил всички свои задължения, които са условие за сключване на окончателния договор, удостоверено с констативен протокол на нотариуса, пред който страните са се уговорили да сключат окончателния договор; **или**

2. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ не е изпълнил някое от условията, посочени в чл. 4, ал. 1 от този договор

(2) При неключване на окончателния договор от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ съгласно предходната алинея, УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да задържи внесената от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ като задатък сума по чл. 2, ал. 1, т. 1.1 от този договор.

Чл. 24. В случай, че без да е налице виновно поведение (действие и/или бездействие на някоя от страните) до крайния срок за сключване на окончателния договор или до допълнително уговорен между страните срок за сключване на окончателен договор, няма издадена виза за проектиране, съгласувана с компетентните органи, съгласно действащото законодателство, включително Дирекция „Зелена система“, и/или в случай на необходимост от съгласуване и от Главна дирекция "Гражданска въздухоплавателна администрация", Регионална инспекция по околна среда и водите, за сграда/сгради с параметри съгласно правото на строеж по настоящия договор, всяка от страните има право да се откаже от сключването на окончателния договор и в този случай УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да възстанови на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, в срок до 10 /десет/ работни дни след изтичане на последно уговорения срок за сключване на окончателния договор, внесенят от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ задатък по този договор, като страните се споразумяват, че никоя от тях няма и няма да има за в бъдеще имуществени и/или всякакви други претенции спрямо другата страна, както и няма да дължи на другата страна неустойки и/или обезщетения за вреди и/или обезщетения за пропуснати ползи, произтичащи от или свързани с изпълнението и/или прекратяването на този договор.

Чл. 25.(1) В случай на неизпълнение на изискването по чл. 1, ал. 4 от договора относно предназначението и/или начина на ползване на сградата/сградите, установено във връзка с подадена декларация по чл. 1, ал. 4 от договора или представена от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ информацията по чл. 18, ал.2 от договора, или получена от УЧРЕДИТЕЛЯ по друг начин информация, УЧРЕДИТЕЛЯТ изпраща уведомление до ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, който следва да отстрани това несъответствие в срок до края на следващия отчетен период по чл.1, ал.4. Ако в края на следващия отчетен период отново се установи неизпълнение на горното изискване, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ ще дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ неустойка в размер на 10% от стойността на правото на строеж. Неустойката по настоящата алинея се налага за всяко едно неизпълнение отделно.

(2) Общият размер на всички неустойки, определени в тежест на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ по настоящия договор не може да надхвърли 100% (сто процента) от цената за учредяване на правото на строеж по този договор.

Чл. 26. (1) В случай, че без да са налице обективни пречки, като включително, но не само бездействие след законоустановените срокове или незаконосъобразни административни актове на общински, държавни и др. компетентни органи по заявления за одобрение на строителни книжа и документи, издаване на разрешения, заповеди и др. във връзка със строителството, и/или при неизпълнение и/или забавяне на експлоатационните дружества за присъединяване на сградата/сградите, предмет на правото на строеж по този договор, към общите мрежи на техническата инфраструктура (които не се дължат по причина и/или вина на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ), ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ не реализира строителството на сградата/сградите в срок до 5 (пет) години, считано от датата на сключване на окончателния договор за учредяване на право на строеж, удостоверено с подписан Акт обр. 14 за сградата/сградите, правото на строеж се погасява и УЧРЕДИТЕЛЯТ придобива собствеността върху строежа без да дължи каквито и да било неустойки/обезщетения на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.

(2) В случай, че без да са налице обективни пречки, като включително, но не само бездействие след законоустановените срокове или незаконосъобразни административни актове на общински, държавни и др. компетентни органи по заявления за одобрение на строителни книжа и документи, издаване на разрешения, заповеди и др. във връзка със строителството, и/или неизпълнение и/или забавяне на експлоатационните дружества за присъединяване на сградата/сградите, предмет на правото на строеж по този договор, към общите мрежи на техническата инфраструктура (които не се дължат по причина и/или вина на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ), сградата/сградите/подетап/самостоятелни обекти в сградата/сградите не получат разрешение за ползване до изтичането на 69 (шестдесет и девет) месеца, считано от датата на сключване на окончателния договор за учредяване на правото на строеж, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ неустойка в размер на законната лихва за забава, начислена върху цената на правото на строеж пропорционално на РЗП на сградата/сградите, за които няма разрешение за ползване, изчислявана за периода от деня, следващ изтичането на този срок до датата на разрешаване ползването на сградата/сградите (въвеждането на сградата/сградите в експлоатация). В този случай ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ ще дължи заплащане на таксите за поддръжка на общите части на комплекса „Научно-технологичен парк“, за целия размер на РЗП на сградата/сградите, независимо дали и каква част от тях са въведени в експлоатация.

(3) При забава за снабдяване с разрешение за ползване на сградата/сградите или при невъзможност да бъде разрешено ползването на сградата/сградите (въвеждането в експлоатация на сградата/сградите) поради причина, за която ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ отговаря, което е продължило с повече от 6 (шест) месеца, считано от изтичане на срока по чл. 26, ал. 2, УЧРЕДИТЕЛЯТ има право да закупи, а ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава да му продаде сградата/сградите по цена, определена като по-малката от сумите: **1.** Сбора от направените разходи от ПРИОБРЕТАТЕЛЯ за придобиване на правото на строеж и строителството на сградата/сградите (включително всички преки съпътстващи разходи) **или** **2.** Увеличената стойност на имота, предмет на настоящия договор, в резултат от извършеното строителство.

(4) При забава за стартиране работата на образователния комплекс като училище от гимназиален етап, в сроковете и при условията на чл. 9, ал. 4 от договора, поради виновно действие/бездействие на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, последният дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ неустойка в размер на 20 % от стойността на правото на строеж по настоящия договор. В случай, че забавата продължи повече от 12 (дванадесет) месеца, считано от изтичане на срока по чл. 9, ал. 4, ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ дължи на УЧРЕДИТЕЛЯ неустойка в размер на 30 % от стойността на правото на строеж по настоящия договор.

Чл. 27. (1) Отношенията на страните при евикция се уреждат съгласно правилата на чл.188 – 192 от ЗЗД.

(2) Правата за ПРИОБРЕТАТЕЛЯ при евикция възникват, ако УЧРЕДИТЕЛЯТ е бил страна в процеса или е привлечен като подпомагача страна в процеса, в резултат на който е претърпяна евикцията.

Чл. 28. При спиране на строителните работи, поради наличието на непреодолима сила (по смисъла на чл. 306 от Търговския закон), административни пречки във връзка със строителството или разрешаване ползването на сградата, които не се дължат на виновно действие/бездействие на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, както и при настъпването на други причини, които не могат да се вменят във вина на ПРИОБРЕТАТЕЛЯ, сроковете по договора, в това число за снабдяване със строителни книжа, за изпълнение на строителството и за разрешаване ползването на сградата (въвеждане на сградата в експлоатация) се удължават със срока на спиране на работата поради горните обстоятелства. При настъпването на такива обстоятелства ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ се задължава своевременно да уведоми УЧРЕДИТЕЛЯ, както и да му предостави съответни документи/удостоверения и др., удостоверяващи обстоятелствата по предходното изречение, и страните подписват споразумение или друг подходящ документ за установяване спирането на сроковете по настоящия договор.

VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 29. ПРИОБРЕТАТЕЛЯТ няма право да прехвърля каквито и да било права и/или задължения по настоящия договор, включително да бъде заместван като страна по настоящия договор, освен с изричното писмено съгласие на УЧРЕДИТЕЛЯ.

Чл. 30. За неуредените в Договора обстоятелства се прилагат разпоредбите на законодателството на Република България. Нищожността на отделни клаузи от този договор не води до нищожност на целия договор. Страните не могат да се позовават на нищожността на отделните клаузи, докато същата не бъде установена по безспорен начин по законоустановения ред.

Чл. 31. Всички спорове по тълкуването и изпълнението на Договора ще бъдат решавани чрез преговори и споразумение между страните, а при невъзможност за постигане на споразумение, споровете ще се отнасят до родово компетентния съд в гр. София.

Чл. 32. Договорът може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл. 33. (1). Всички съобщения между Страните във връзка с този договор следва да бъдат в писмена форма – по пощата с обратна разписка, чрез куриер, факс или e-mail и да са отправени на следните адреси:

- **За УЧРЕДИТЕЛЯ:** гр. София, р-н „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ №111Ж, ет. 2, на вниманието на; e-mail: office@sofiatech.bg; лице за контакт:, e-mail:; тел:

- **За ПРИОБРЕТАТЕЛЯ:** гр. София, п.к., район „.....“, ул. „.....“ №, на вниманието на, тел., email:

(2) Всички съобщения ще се считат за валидни, ако са изпратени на посочените по-горе адреси. Всяка от Страните е длъжна да уведоми другата Страна при промяна на посочените адреси и лица за контакти, като при неизпълнение на това задължение съобщенията ще се считат за валидно изпратени, ако са изпратени на посочените по-горе начини и адреси за кореспонденция.

Договорът и приложенията към него се съставиха и подписаха в два еднакви екземпляра – по един за всяка от страните.

Приложения:

Приложение № 1 – Устав на СТП, вписан в Имотен регистър към Агенция по вписванията под № 253080, том L, № 142, вх. рег. 21131 от 13.05.2013 г. - копие;

Приложение № 2 - Скица № от г. на СГКК – копие;

Приложение № 3 – Удостоверение № г. от СГКК - копие;

Приложение № 4 - Трасировъчен план на терена, обект на правото на строеж, изготвен от правоспособен проектант - копие;

Приложение № 5 - Указанията за проектиране за Зона 5 на УЧРЕДИТЕЛЯ и общите изисквания към сградите на територията на комплекса „Научно-технологичен парк“ - оригинал;

Приложение № 6 - Правилник за вътрешния ред на Научно-технологичен парк

ЗА УЧРЕДИТЕЛЯ:

ЗА ПРИОБРЕТАТЕЛЯ:

.....
/...../

.....
/...../