



ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Общинска администрация – гр.Костинброд, Софийска област

гр.Костинброд, п.к. 2230, ул."Охрид" №1, тел.: 0721 68701, Fax: 0721 68777

<http://www.kostinbrod.bg>, e-mail: kostinbrod.bg@gmail.com

Система за управление на качеството съгласно ISO 9001:2015

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ

Днес, 19.05.2023г. (деветнадесети май две хиляди двадесет и трета година),
между:

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕИК: 000776363, с адрес: град Костинброд, ул. „Охрид“ № 1, представлявана от **Трайко Андреев Младенов** - кмет на община Костинброд и **Анита Асенова Кръстанова** - гл. счетоводител, наричана по-долу „Собственик“, от една страна, и от друга страна,

2. „СЪН'Р КОСТИНБРОД“ ЕООД, ЕИК 207175828, със седалище и адрес на управление: Държава: БЪЛГАРИЯ, Област: София (столица), Община: Столична, Населено място: гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 83-85, ет. 2, офис 7, представлявано от управителя **Едиз-Ханиф Баязидов Саидов**, от друга страна, наричано по-долу „Инвеститор“,

на основание чл. 9, чл. 19, ал. 1 и сл. от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ и влязло в сила Решение № 1055/ 26.04.2023г. на Общински съвет-Костинброд, като взеха предвид, че:

- с писмо за намерение от 17.06.2022г., депозирано в деловодството на община Костинброд с вх.№ 70-00-416/24.06.2022г. е заявено намерение за инвестиция при подходящи условия със заявена концентрация върху конкретни имоти-общинска собственост, подробно описани в писмото;

- след влизане в сила на Решение № 803/24.08.2022г. на Общински съвет – Костинброд между община Костинброд и „Сън'Р Интернешънал“ е подписано писмо за намерение, депозирано в деловодството на община Костинброд с вх.№ 94-Е-189/22.08.2022г., с което страните потвърждават, че ще извършат необходимото проучване и водят добросъвестни преговори за прехвърляне на право на собственост, респ. учредяване на вещни права върху имоти на община Костинброд, при спазване на действащите разпоредби на българското законодателство;

- с писмо от 19.09.2022г., депозирано в деловодството на община Костинброд с вх.№ 94-Е-189/20.09.2022г, Инвеститорът потвърждава, че парцелите на които е извършен оглед за осъществяване на инвестиционното намерение отговарят на изискванията му за реализация на същото;

- с последващо писмо от 05.12.2022г. депозирано в деловодството на община Костинброд с вх.№ 70-00-781/07.12.2022г. от „Сън'Р Костинброд“ ЕООД, с настоящ едноличен собственик на капитала Сън'Р Интернешънъл, Идентификация 908116353, чуждестранно юридическо лице, се конкретизира желаната правна форма за учредяване на вещни права върху имоти - собственост на община Костинброд, а именно: учредяване на право на строеж за изграждане на фотоволтаична електроцентрала, която след сключване на Окончателния договор (както е дефиниран по-долу в настоящия предварителен договор) може да бъде изградена по преценка на Инвеститора върху цялата площ на Имотите (както са дефинирани по-долу в този предварителен договор), с прогнозна мощност на всеки модул до 600 W, и с обща прогнозна инсталирана мощност на цялата фотоволтаичната електроцентрала от 50 МВт., („ФтЕЦ“), като за избягване на съмнение, максимално допустимите параметри на ФтЕЦ ще бъдат, съгласно устройствените планове и инвестиционни проекти, одобрени от компетентните органи след датата на този предварителен договор съгласно чл. 5, както и съпътстваща инфраструктура, включваща електрическа подстанция, преобразователни подстанции и електрически уредби, спомагателни уредби, присъединителни линейни и площадкови съоръжения, съоръжения за съхранение на електрическа енергия, всички други елементи на техническата инфраструктура, които са необходими за изграждането, експлоатацията и ремонта на ФтЕЦ, в границите на Имотите, включително на транспортната инфраструктура и съоръженията към тях („Съпътстваща инфраструктура“), с цел производство на електроенергия от ВЕИ в поземлени имоти собственост на община Костинброд,

СТРАНИТЕ сключиха следния ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР:

А. ОБЩИНА КОСТИНБРОД е собственик на следните недвижими имоти, наричани по-нататък „Имотите“, а именно:

1. Поземлен имот 04813.12.53, област София, община Костинброд, с. Богъовци, м. КРАИЩЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Пасище, площ 199959 кв. м, стар номер 000053, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
2. Поземлен имот 04813.11.14, област София, община Костинброд, с. Богъовци, м. ВЛАШКИ ДОЛ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Пасище, площ 99980 кв. м, стар номер 000012, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
3. Поземлен имот 04813.170.77, област София, община Костинброд, с. Богъовци, м. ГОЛО БЪРДО, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 149969 кв. м, стар номер 000077, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
4. Поземлен имот 04813.160.100, област София, община Костинброд, с. Богъовци, м. КОСОВИЦА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Друг вид земеделска земя, площ 39992 кв. м, стар номер 000100, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
5. Поземлен имот 04813.15.31, област София, община Костинброд, с. Богъовци, м. КОСОВИЦА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Пасище, площ 9997 кв. м, стар номер 015031, Заповед за

одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

6. Поземлен имот 04813.19.5, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. ЛИСКЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 84982 кв. м, стар номер 019005, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Б. Инвеститорът заявява инвестиционно намерение за придобиване на вещни права (право на строеж) за изграждане на ФТЕЦ, с прогнозна мощност от 50 МВт, както и Съпътстващата инфраструктура с цел производство на електроенергия от възобновяеми енергийни източници в Имотите, както са дефинирани по-горе.

СТРАНИТЕ СКЛЮЧИХА НАСТОЯЩИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

Член 1

Предмет на предварителния договор

- (1) Страните се задължават да сключат окончателен договор на основание чл. 62, ал. 4 и чл. 64, ал. 8 от Закона за енергетиката в писмена форма съгласно чл. 18 от Закона за собствеността („Окончателен договор“) за учредяване от Собственика в полза на Инвеститора на безсрочно право на строеж ведно с необходимите сервитути за изграждане на ФТЕЦ, с обща прогнозна инсталирана мощност от 50 МВт, както и Съпътстващата инфраструктура при изпълнение на условията и спазване на условията на този предварителен договор, върху цялата площ на всеки от следните имоти/Имотите, представляващи общинска собственост, а именно:

1. Поземлен имот 04813.12.53, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. КРАИЩЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Пасище, площ 199959 кв. м, стар номер 000053, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
2. Поземлен имот 04813.11.14, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. ВЛАШКИ ДОЛ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Пасище, площ 99980 кв. м, стар номер 000012, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
3. Поземлен имот 04813.170.77, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. ГОЛО БЪРДО, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 149969 кв. м, стар номер 000077, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
4. Поземлен имот 04813.160.100, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. КОСОВИЦА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Друг вид земеделска земя, площ 39992 кв. м, стар номер 000100, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
5. Поземлен имот 04813.15.31, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. КОСОВИЦА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Пасище, площ 9997 кв. м, стар номер 015031, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

6. Поземлен имот 04813.19.5, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. ЛИСКЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 84982 кв. м, стар номер 019005, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- (2) Реализацията на ФТЕЦ върху Имотите е ангажимент на Инвеститора съгласно условията на този предварителен договор, след изпълнение на отлагателните условия по член 3, ал. 1 от т. 1 до т. 6 и сключването на Окончателния договор, като включва по разумна преценка на Инвеститора и изграждане на необходимата Съпътстваща инфраструктура включително всякакви видове линейни и площадкови енергийни обекти, сгради, съоръжения и друга техническа инфраструктура, включително такава под повърхността на земята, без която ФТЕЦ или системата за съхранение на електрическа енергия не може да оперира и/или да бъде въведена в експлоатация, съобразно разпоредбите на приложимото българско законодателство, съгласно инвестиционните проекти и разрешението за строеж, които ще бъдат издадени, в размера до заявеното от Инвеститора количество на общата мощност/производителност на фотоволтаичната централа и/или технологията на нейното изграждане.
- (3) За избягване на съмнение, правото на строеж и сервитутите, които следва да бъдат учредени в полза на Инвеститора за ФТЕЦ и Съпътстващата инфраструктура в съответствие с този предварителен договор, включват следните неизчерпателно изброени права на Инвеститора: да построи и придобие собствеността върху ФТЕЦ и Съпътстващата инфраструктура, да монтира, заменя, демонтира и изгради многократно и без и ограничение и по всяко време през срока на действие на Окончателния договор ФТЕЦ и Съпътстващата инфраструктура или части от тях, включително и отделни фотоволтаични модули, включително с мощност на такива модули по-малка или по-голяма от 600 W.
- (4) Страните се задължават да сключат Окончателния договор за учредяване на право на строеж ведно с необходимите сервитути върху Имотите, след изпълнение на отлагателните условия по член 3, ал. 1, т. 1 до т. 6 и при цена, условия и ред, както са уговорени в този предварителен договор.
- (5) Този предварителен договор представлява предварителен договор по смисъла на чл. 19, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите, като всяка от страните в съответствие с разпоредбите на член 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите има право да предяви иск за сключване на Окончателен договор, при условие че са изпълнени отлагателните условия по член 3, ал. 1 от т. 1 до т. 6 и всяка от страните е изпълнила задълженията си по този предварителен договор до съответния момент.

Член 2

Цена и начин на плащане

- (1) Страните се съгласяват, че цената на правото на строеж и необходимите сервитути ще бъде окончателната пазарна оценка, определена в съответствие с изискванията на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинска собственост от независим оценител, отговарящ на критериите на Закона за независимите оценители („Цена на правото на строеж“). Цената на правото на строеж се заплаща съгласно чл. 2, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5.
- (2) Инвеститорът се задължава да плати на Собственика сума в размер на **226 586.60 /двеста двадесет и шест хиляди петстотин осемдесет и шест лева и шестдесет стотинки/, представляваща 10% (десет процента) от направената предварителна пазарна оценка на правото на строеж от независим оценител на**

стойност 2 265 866 /два милиона двеста шестдесет и пет хиляди осемстотин и шестдесет и шест/ лева, представляваща задатък по чл. 93 от Закона за задълженията и договорите и обезпечаваш изпълнението на задълженията на Инвеститора, съгласно този предварителен договор, който ще бъде заплатен от Инвеститора в 10-дневен срок от изпълнение на отлагателното условие съгласно член 3, ал. 1, т. 6, но не по-късно от 5 (пет) месеца, считано от датата на подписване на този предварителен договор.

(3) При прекратяване или разваляне на този предварителен договор преди сключване на Окончателния договор, депозираният задатък по чл. 2, ал. 2 (ако е приложимо):

1. се задържа от Собственика, в случай че (i) Собственикът развали този предварителен договор на основание чл. 3, ал. 5, или (ii) Инвеститорът е направил отказ съгласно чл. 6, ал. 4; или
2. се освобождава от Собственика към Инвеститора във всички други случаи, за избягване на съмнение включително, но не само, в случай че този предварителен договор бъде прекратен/развален на основание чл. 3, ал. 6, т. 2 или чл. 7, ал. 1, т. 2.

(4) След сключване на Окончателния договор, депозираният задатък по чл. 2, ал. 2 ще бъде приспаднал от дължимата Цена на правото на строеж, определена съгласно ал. 1.

(5) Останалата част от Цената на правото на строеж се заплаща от Инвеститора в следните срокове и съгласно следните условия:

1. сума в размер на 40% (четиридесет процента) от Цената на правото на строеж се заплаща на датата на сключване на Окончателния договор; и
2. сума в размер на разликата между пълния размер на Цената на правото на строеж от една страна и платените от Инвеститора суми по чл. 2, ал. 2 и ал. 5, т. 1 от друга страна, се заплаща на датата, на която протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа на ФТЕЦ (образец 2) е съставен (подписан) съгласно Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството.

(6) Плащанията по този предварителен договор се правят по банкова сметка, посочена от Собственика, а именно:

УниКредит Булбанк АД, IBAN:

BG85UNCR96608497575510, BIC: UNCRBGSF

Член 3

Срок и условия за сключване на Окончателния договор

(1) При спазване на всички срокове и условия, определени в този предварителен договор, страните се задължават да подпишат Окончателния договор в срок до 10 (десет) работни дни, считано от датата на изпълнение на всички отлагателни условия, описани по-долу, което ще бъде удостоверено с протокол съгласно чл. 3, ал. 2, а именно:

1. Влизане в сила на изменение на общия устройствен план на община Костинброд по отношение на всеки от Имотите, с което се предвижда устройствената зона по ОУП обхващаща изцяло Имотите да бъде променена в „за производство на електроенергия“, като разходите за изпълнението на отлагателното условие по тази т. 1 ще бъдат за сметка на Собственика;

2.Влизане в сила на подробен устройствен план за всеки от Имотите, с който се предвижда изграждането на ФТЕЦ, както и на Съпътстващата инфраструктура, като за избягване на съмнение такава инфраструктура няма да включва изграждане на пътища от страна на Собственика;

3.Издаване от компетентните органи на виза за проектиране на Имотите въз основа на подробния устройствен план съгласно чл. 3, ал. 1, т. 2.

4.Влизане в сила на решение на Общински съвет – Костинброд, с което се:

4.1 променя собствеността върху Имотите (с изключение на имот с идентификатор 04813.160.100, който е частна общинска собственост) от публична общинска собственост в частна общинска собственост, както и на начина на трайно ползване на същите, като разходите за изпълнение на отлагателното условие по тази т. 4.1 ще бъдат за сметка на Собственика;

4.2 даване на съгласие от Общински съвет – Костинброд за учредяване на право на строеж на ФТЕЦ и необходимите сервитути за Съпътстващата инфраструктура в полза на Инвеститора и одобряване на Цената на правото на строеж.

5.Издаване на съответните актове за частна общинска собственост за Имотите (с изключение на имот с идентификатор 04813.160.100, който е частна общинска собственост) след влизане в сила на решението по т. 4.1 и представяне на акт за частна общинска собственост на имот с идентификатор 04813.160.100, като разходите за изпълнение на отлагателното условие по тази т. 5 ще бъдат за сметка на Собственика.

6.Издаване на положително становище от „Електроенергиен Системен Оператор“ ЕАД, ЕИК 175201304 („ЕСО“) за минимален капацитет от 50 МВт за ФТЕЦ, като разходите за изпълнение на отлагателното условие по тази т. 6 ще бъдат за сметка на Инвеститора.

(2) Всяка страна следва да осигури изпълнението на отлагателните условия в рамките на своята отговорност, като Собственикът следва да осигури изпълнението на отлагателните условия, посочени в чл. 3, ал. 1, т. 1 до т. 5 и да издаде пълномощно на Инвеститора за изпълнение на отлагателното условие в чл. 3, ал. 1, т. 6. След изпълнение на всички отлагателни условия страните подписват протокол. В случай че някоя от страните счита, че съответно отлагателно условие не е действително изпълнено, тя следва да представи своите разумни възражения на другата страна.

(3) Страните се съгласяват, че отлагателните условия за сключване на Окончателния договор по чл. 3, ал. 1 от т. 1 до т. 6 следва да бъдат изпълнени в срок до 24 (двадесет и четири) месеца от датата на сключване на този предварителен договор. Срокът съгласно предходното изречение се удължава автоматично за допълнителен период от 12 (дванадесет) месеца в случай, че отлагателните условията по чл. 3, ал. 1 от т. 1 до т. 6, или което и да е от тях, не могат да бъдат изпълнени в първоначалния 24-месечен срок поради причини извън контрола на страните, посочени в т. 1 или т. 2 на тази ал. 3. За настъпването на удължаването засегнатата страна изпраща до другата страна писмено уведомление, че съответно отлагателно условие, за което засегнатата страна отговаря, не може да бъде изпълнено в рамките на първоначалния срок от 24 (двадесет и четири) месеца поради някоя от следните причини:

1. забава на административен орган да издаде решение, разрешение, одобрение, съгласие, лицензия или друг акт или документ, необходим за изпълнението на отлагателно условие и/или сключването на Окончателния договор, в рамките

на законоустановен срок, с изключение на забава, която е причинена от Собственика или Инвеститора; или

2. настъпването на събитие, което представлява непреодолима сила съгласно приложимото българско законодателство засягащо изпълнението на отлагателно условие и/или сключването на Окончателния договор. Във връзка с тази т. 2, Собственикът и Инвеститорът изрично се съгласяват с прилагането на последиците от настъпване на събитие което представлява непреодолима сила, а именно първоначалният срок от 24 (двадесет и четири) месеца да бъде автоматично удължен за допълнителен период от 12 (дванадесет) месеца.
- (4) В случай, че след изтичането на първоначалния срок от 24 (двадесет и четири) месеца, включително след изтичането на допълнителен период от 12 (дванадесет) месеца за изпълнение на отлагателните условия, всички или някое от отлагателните условия не е изпълнено, се прилагат последиците уговорени в чл. 7, ал. 1, т. 2.
- (5) Собственикът има право да развали този предварителен договор с 30-дневно писмено предизвестие и да задържи платената гаранция (задатък) по чл. 2, ал. 2 (ако е приложимо) в случай, че:
1. след изпълнение на отлагателните условия съгласно чл. 3, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3 и издаването на пълномощно от Собственика съгласно чл. 5, ал. 3, Инвеститорът виновно не извърши всички правни и фактически действия (да подготви и подаде пред компетентните органи необходимите документи и да плати дължимите административни такси) за изпълнението на отлагателното условие в чл. 3, ал. 1 т. 6.; или
 2. след изпълнение на всички отлагателни условия посочени в чл. 3, ал. 1 от т. 1 до т. 6, Инвеститорът виновно откаже да подпише Окончателния договор (освен ако Инвеститорът е направил отказ съгласно чл. 6, ал. 4).
- (6) За избягване на съмнение, във връзка с отлагателното условие по чл. 3, ал. 1, т. 6, в случай че ЕСО издаде положителното становище за минимален капацитет на ФТЕЦ по-малък от 50 MWt:
1. отлагателното условие по чл. 3, ал. 1. т. 6 няма да се счита за изпълнено и никоя от страните няма да е задължена да сключи Окончателния договор;
 2. всяка от страните има право да прекрати този предварителен договор, като при прекратяване на това безвиновно основание никоя страна не дължи на другата обезщетение.
- (7) Страните се съгласяват във връзка с отговорността за изпълнението на отлагателните условия, че:
1. никоя от Страните няма да носи отговорност за неизпълнение, ако същото се дължи на причини извън контрола на съответната страна и/или компетентните органи откажат да издадат съответните актове за изпълнение на отлагателните условия по чл. 3, ал. 1, от т. 1 до т. 6, поради причини извън контрола на тази страна; и
 2. приемането на съответните решения от Общински съвет – Костинброд, необходими за изпълнение на отлагателните условия посочени в чл. 3, ал. 1 от т. 1 до т. 6 и тяхното влизане в сила не зависят от Собственика.

Член 4

Декларации и гаранции

(1) Собственикът декларира и гарантира, че:

1. е единствен собственик на Имотите и че не са подписвани с други лица предварителни договори за учредяване на право на строеж и/или сервитути или за покупко-продажба на Имотите;
2. има право да извърши действията и да изпълни задълженията си, уговорени в този предварителен договор като този предварителен договор и всеки от другите документи във връзка с учредяването на право на строеж и необходимите сервитути в полза на Инвеститора, когато бъдат сключени, ще представляват валидни и обвързващи задължения на Собственика;
3. Имотите не са обременени с вещни тежести, облигационни права и/или каквито и да било други права на трети лица;
4. Имотите и никоя част от тях не са предмет на съдебен спор (граждански, търговски, наказателен и/или административен), спрямо тях няма открита процедура за отчуждаване или съдебно отстраняване, няма налични реституционни претенции, за Имотите и/или част от тях няма съставени актове за държавна собственост или каквито и да е други права на трети лица и всички представени документи по отношение на Имотите са истински и достоверни;
5. Имотите и никоя част от тях не са замърсени. Имотите са включени в защитената зона на НАТУРА 2000, но преотреждането им за изграждане на ФТЕЦ и Съпътстващата инфраструктура е допустимо съобразно действащото законодателство и не създава пречка за развитието на ФТЕЦ и Съпътстващата инфраструктура с минимални параметри съгласно уговорените параметри в този предварителен договор;
6. Собственикът няма задължения, свързани с Имотите, или част от тях;
7. Няма налични данни в Имотите и никоя част от тях се съдържат културни ценности (по смисъла на Закона за културното наследство);
8. Собственикът упражнява фактическа власт върху Имотите и няма друго лице, което да владее или държи Имотите, или част от тях, с или без правно основание;
9. Нито Собственикът, нито която и да е трета страна, доколкото е известно на Собственика, не е използвала, произвеждала, генерирала, третираше, съхранявала, изхвърляла или освобождавала какъвто и да е опасен материал върху, под или около Имотите, или част от тях, или недвижимите имоти в близост до Имотите, нито е транспортирала каквито и да било опасни материали през Имотите. Нито Собственикът, нито трета страна, доколкото му е известно, не е инсталирала, използвала или премахвала резервоари за съхранение върху, от или във връзка с Имотите, освен в пълно съответствие със законодателството свързано с околната среда, и доколкото е известно на Собственикът, няма резервоари за съхранение или кладенци (независимо дали съществуващи или изоставени), разположени върху, под или около Имотите.

(2) Всички декларации, гаранции и поети задължения по този предварителен договор, направени от Собственика, имат правно действие в деня на подписване на същия, към датата на подписване на Окончателния договор, както и през целия срок на действие

този предварителен договор и Окончателния договор, като за избягване на съмнения ще бъдат повторени в Окончателния договор.

Член 5

Права и задължения на Собственика

- (1) Собственикът поема задължение да предприеме всички правни и фактически действия по изпълнение на отлагателните условия по чл. 3, ал. 1, т. 1 до т. 5, да окаже разумно съдействие на Инвеститора за изпълнение на отлагателното условие по чл. 3, ал. 1, т. 6, както и да осигури декларациите и гаранциите съгласно чл. 4 да бъдат верни, точни и пълни през срока на този предварителен договор и срока на Окончателния договор.
- (2) Собственикът се задължава да не продава Имотите, или част от тях, да не учредява право на строеж или други ограничени вещни права върху Имотите, или част от тях, или да се разпорежда по друг начин с Имотите, или част от тях в полза трети лица, да не подписва предварителни договори с тях, както и да не променя предназначението или границите на Имотите по начин, който би изменил параметрите на правото на строеж и така би увредил интересите на Инвеститора.
- (3) Собственикът се задължава да предостави нотариално заверено пълномощно, в приемливи за Инвеститора форма и съдържание, по силата на което да упълномощи представители на Инвеститора за следното: (i) да извършат действията за изпълнение на отлагателните условия по чл. 3, ал. 1, т. 6, (ii) да подадат заявление за получаване на становище за присъединяване и предварителен договор от ЕСО и (iii) да промени предназначението на Имотите съгласно този предварителен договор и българското законодателство. Инвеститорът има право да получи становището за присъединяване и предварителен договор на свое име и да извърши всички правни и фактически действия за присъединяване на ФТЕЦ към електропреносната мрежа, включително да подпише предварителен договор за присъединяване.
- (4) Собственикът се задължава да осигури на Инвеститора пълен и безплатен достъп до Имотите през целия срок на действие на този предварителен договор и да сътрудничи на Инвеститора за осъществяването на целите на този предварителен договор и реализацията на ФТЕЦ.
- (5) Собственикът се задължава да осигури на Инвеститора безпрепятственото и необезпокоявано ползване на Имотите от страна на Инвеститора за нуждите на проектирането, строителството, експлоатацията и поддръжката на ФТЕЦ.

Член 6

Права и задължения на Инвеститора

- (1) Инвеститорът се задължава да внесе гаранционното плащане (задатък) при спазване на сроковете и условията по чл. 2, ал. 2.
- (2) Инвеститорът се задължава за своя сметка:
 1. след изпълнение на отлагателните условия съгласно чл. 3, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3 и след получаване на пълномощното от Собственика съгласно чл. 5, ал. 3 да извърши всички правни и фактически действия (да подготви и подаде пред компетентните органи необходимите документи и да плати дължимите административни такси) за изпълнение на отлагателното условие по чл. 3, ал. 1, т. 6;

2. след изпълнение на всички отлагателни условия по чл. 3, ал. 1, от т. 1 до т. 6 да сключи Окончателния договор;
3. след сключването на Окончателния договор да промени предназначението на Имотите, предмет на този предварителен договор по реда на Закона за опазване на земеделските земи и Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи с цел изграждане на фотоволтаична централа, съобразно действащите правила и да реализира ФТЕЦ.
- (3) Инвеститорът се задължава да заплати определената Цена за правото на строеж при спазването на сроковете и условията по чл. 2, след приспадане на гаранционното плащане (задатък) по чл. 2, ал. 2. Инвеститорът заплаща дължимите данък за учредяването на правото на строеж върху Имотите и такса за вписване на Окончателния договор.
- (4) Независимо от изпълнението на всички отлагателни условия по този предварителен договор, Инвеститорът има право да откаже сключването на Окончателния договор в срок от 30 (тридесет) дни от влизане в сила на решението на Общински съвет – Костинброд по чл. 3, ал. 1, т. 4.2. Ако Инвеститорът се откаже от сключването на Окончателния договор, то последният губи платеното гаранционно плащане (задатък) по чл. 2, ал. 2. Страните се съгласяват, че в този случай нямат други финансови претенции една към друга и никоя страна не дължи на другата обезщетение.

Член 7

Прекратяване и разваляне на Договора. Отговорност, неизпълнение и неустойки

- (1) Този предварителен договор се прекратява/разваля във всеки от следните случаи:
 1. по взаимно съгласие между страните;
 2. автоматично, без да е необходимо уведомление за прекратяване в случай, че всички или някое от отлагателните условия не е изпълнено в срока по чл. 3, ал. 3, както може да бъде удължен (ако е приложимо);
 3. автоматично, без да е необходимо уведомление за прекратяване в случай, че в срока по чл. 2, ал. 2 от този предварителен договор не постъпи плащане на уговорения задатък по чл. 93 от Закона за задълженията и договорите, независимо от основанията за това;
 4. при изпращане на уведомление за разваляне от Собственика до Инвеститора с 30-дневен срок за отстраняване на неизпълнението съгласно чл. 3, ал. 5, в случай че неизпълнението не бъде отстранено от Инвеститора в този срок;
 5. при изпращане на уведомление за прекратяване от Собственика или Инвеститора на при условията на чл. 3, ал. 6;
 6. при отказ на Инвеститора при условията на чл. 6, ал. 4;
 7. в други случаи съгласно българското законодателство.
- (2) При виновно неизпълнение на някое от задълженията на страните по този предварителен договор, неизправната страна дължи на изправната обезщетение за всички причинени вреди, съобразно българското законодателство.
- (3) Във всеки случай на прекратяване или разваляне на този предварителен договор, независимо от основанията, Инвеститорът има право да отстрани от Имотите

всички компоненти на ФТЕЦ и Съпътстващата инфраструктура, включително и други вещи, материали и подобрения върху Имотите, които остават собственост на Инвеститора, без това да води до физическо увреждане на Имотите. Страните се съгласяват, че разпоредбата на този чл. 7, ал. 3 се прилага съответно за Окончателния договор, като за избягване на съмнения ще бъде повторена в Окончателния договор.

Член 8

Уведомления

- (1) Всички уведомления по този предварителен договор следва да бъдат изпращани на посочения в него адрес (пощенски или електронен), като страната ще се счита за уведомена от деня на получаване на съответното уведомление.
- (2) Ако някоя от страните промени адреса си, тя е длъжна да уведоми другата страна в 7-дневен срок от настъпването на промяната, като в противен случай уведомленията, призовките и съобщенията, адресирани до нея, ще се считат за връчени, ако бъдат изпратени на посочения в този предварителен договор адрес.
- (3) В случай че страната не бъде намерена на посочения в този предварителен договор адрес (ако уведомяването се извършва по този начин), то другата страна няма да носи отговорност за забава за уведомление.

(4) Всички уведомления между страните по този предварителен договор се извършват на български език на следните адреси:

За Собственика:

Адрес: град Костинброд, ул. Охрид № 1;

Лице за контакт:

Имейл адрес:

За Инвеститора:

Адрес: гр. София, бул./ул. бул. „Джеймс Баучер“ № 83-85, ет. 2, офис 7;

Лице за контакт:

Имейл адрес:

Член 9

Изменения в Договора

Този предварителен договор може да бъде изменян по взаимно съгласие, в писмена форма.

Член 10

Влизане в сила

Този предварителен договор влиза в сила от момента на подписването му от страните.

Член 11

Компетентен съд. Приложимо право

- (1) За неуредените в този предварителен договор въпроси се прилагат общите разпоредби на българското законодателство.

- (2) Всички спорове, възникнали между страните при или по повод изпълнението или тълкуването на този предварителен договор, ще се разрешават от страните по взаимно съгласие, а в случай, че такова не може да бъде постигнато, спорът ще се отнася за разрешаване пред съответния компетентен български съд.

При подписването на договора от страните се представиха следните документи:

1. Писмо за намерение от 17.06.2022г., депозирано в деловодството на община Костинброд с вх.№ 70-00-416/24.06.2022г. от страна на „Сън'Р Интернешънал“;
2. Решение № 803/24.08.2022г. на Общински съвет – Костинброд; 3. Писмо за намерение, депозирано в деловодството на община Костинброд с вх.№ 94-Е-189/22.08.2022г.; 4. Писмо от „Сън'Р Интернешънал“ с вх.№ 94-Е-189/20.09.2022г.; 5. Писмо от 05.12.2022г. депозирано в деловодството на община Костинброд с вх.№ 70-00-781/07.12.2022г. от „Сън'Р Костинброд“ ЕООД; 8. Шест броя скици на недвижимите имоти; 9. Актове за публична и частна общинска собственост на имотите; 9. Експертни оценки за учредяване на право на строеж върху недвижимите имоти; Решение № 1055/ 26.04.2023г. на Общински съвет – Костинброд;

Този предварителен договор се състои от дванадесет броя страници и се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

За Собственика:

ОБЩИНА КОСТИНБРОД:

ТРАЙКО МЛАДЕНОВ

Кмет на община Костинброд

Анита Кръстановна

Директор дирекция ФСД и гл. счетоводител

Съгласували:

Инж. Габриела Трайкова – зам. кмет

Адв. Георги Янев – правен консултант

За Инвеститора:

„СЪН'Р КОСТИНБРОД“ ЕООД:

ЕДИЗ – ХАНИФ САИДОВ

Управител