Входящ № 1585/02.09.25г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН
ОБЛАСТ РАЗГРАД

З А Я В Л Е Н И Е

от "ЕСО" ЕООД
(трите имена на заявителя)

[redacted]

ЕГН/ЛНЧ.....БУЛСТАТ 176560140
(за ЕТ, юридически лица)

адрес:

гр.(с.) Цар Калоян ....община гр. Цар Калоян

област гр. Разград

телефон [redacted]

e-mail dani.yuru2@gmail.com

Господин Кмете ,

Моля да ми разрешите да закупя имот № 77308.502.448-251 м2

Намиращ

се в землището/регулация на гр./с. Цар Калоян .....Община Цар Калоян

дата 02.09.2025

ЗАЯВИТЕЛ: [redacted]
(подпис).....

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1520325-01.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **77308.502.448**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Цар Калоян**, общ. **Цар Калоян**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-46/29.09.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Цар Калоян, ул. МАРИЦА №18**

Площ: **496 кв.м**

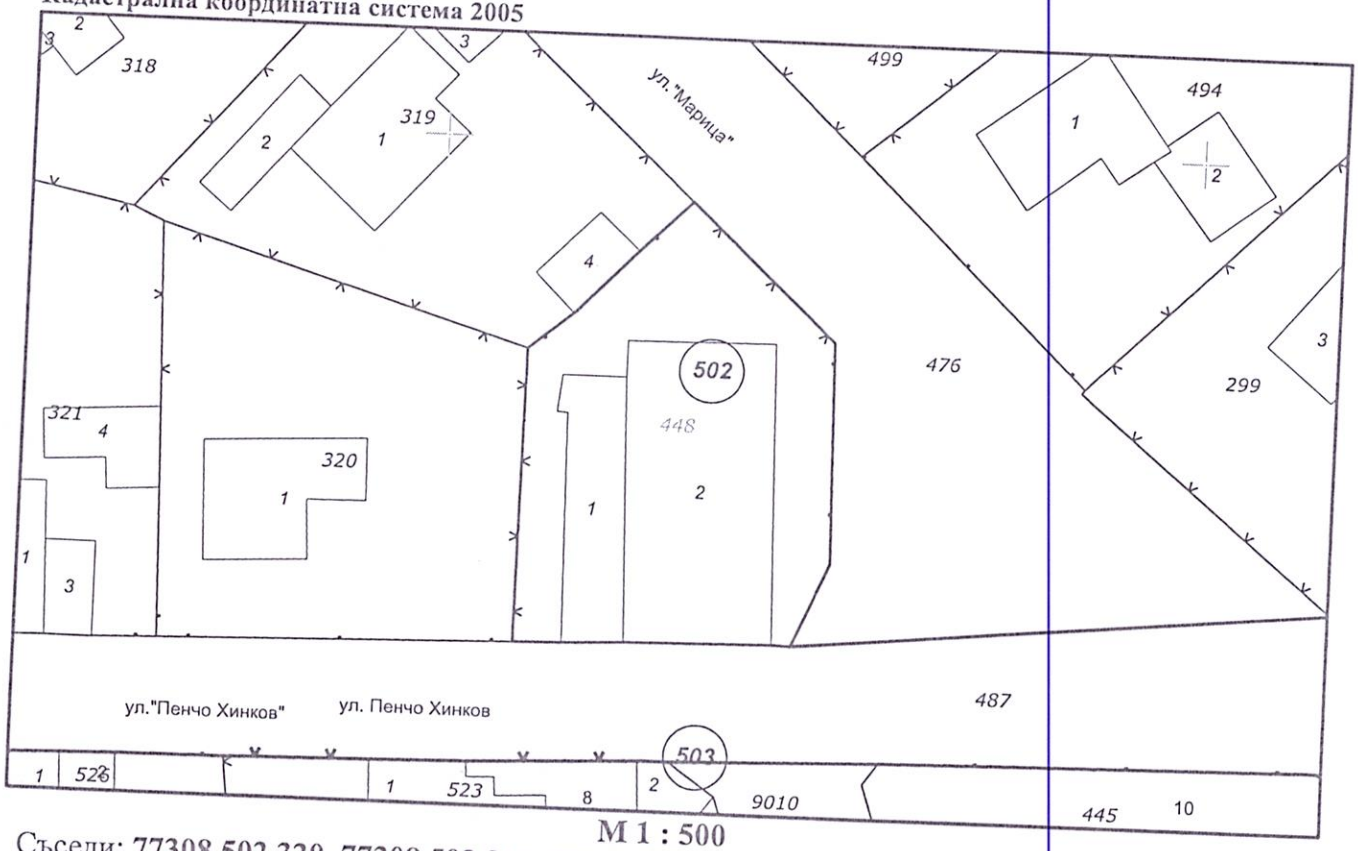
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **5011656, квартал: 64, парцел: VIII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **77308.502.320, 77308.502.319, 77308.502.487, 77308.502.476**

Собственици по данни от КРНИ:

ЕТ ЕБАЗЕР САЛИЕВ ЮНУЗОВ

Скица **№15-1520325-01.09.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-688380-01.09.2025 г.**
Код за достъп: **1776ccdb65a6**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Десислава Караджова
Дата: 01.09.2025 Подпис: [redacted]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР • СЛУЖЕБЕН РАЗРАД

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Ид. част 245 кв. м от правото на собственост
Договор № 175, том 14, рег. 2841, дело 3234 от 20.07.2001г., вписан в Служба по вписванията - Разград
000505981, ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН
Ид. част 251/496 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 30, том 10, рег. 3434, дело 1553 от 14.08.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Разград

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**
Сгради, които попадат върху имота:
1. Сграда **77308.502.448.1:** застроена площ **71 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
2. Сграда **77308.502.448.2:** застроена площ **196 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Сграда за търговия**

Скица №15-1520325-01.09.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-688380-01.09.2025 г.
Код за достъп: 1776ccdb65a6

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
01.09.2025 14:39:31

Дата на доклад: 6.8.2025
Оценител: Мирослав Милиджиев
Тел.: 0894330505
E-mail: mmilidjiev@abv.bg

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: 251 м2 идеална част от имот 496 м2 в гр. Цар Калоян, ул. Марица 18, 77308.502.448 по кад. карта на гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград.

Местоположение: гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград

Начин на използване към момента на оценка: идеална част от имот 496 м2 в гр. Цар Калоян, ул. Марица 18, 77308.502.448

Възложител: Община Цар Калоян

Собственик: Община Цар Калоян

Ползвател: Община Цар Калоян

Цел на оценката: Пазарна оценка на 251 м2 идеална част от имот 496 м2 в гр. Цар Калоян, ул. Марица 18, 77308.502.448 по кад. карта на гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград., с цел продажба.

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

Документ (№, дата, издадена от): Скица на поземлен имот 15-1339650 от 14.08.2025 г. на поз. имот с идентификатор 77308.502.448
Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК 6707000363 от 14.08.2025 г.
Договор за продажба 71 от 07.06.2001 г.
Акт 710 за частна общинска собственост от 14.08.2025

Източници на информация: https://kais.cadastre.bg/ https://www.olx.bg/ https://www.bazar.bg/ https://www.imot.bg/

ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА:

Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция. Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

251 м2 идеална част от имот 496 м2 в гр. Цар Калоян, ул. Марица 18, 77308.502.448 по кад. карта на гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград.

Кадастрална идентификация: 77308.502.448
Приета площ (кв. м): 251,00
Урегулиран /Неурегулиран: урегулиран
Параметри на застрояване
Правилна /неправилна форма: неправилна
Кинт -
Релеф: равнинен
Плътност -
Начин на трайно ползване урбанизирана територия
Предназначение ниско застрояване (до 10м.)

Лице към път /м/: да
Комуникации: Електричество да Вода да Газ -
Централно отопление - Канализация - Локално отопление -
Наличие на тежести: -
Ограничения върху ползване: идеални части от 77308.502.448

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Оценката е извършена на база пазарна стойност, в съответствие с дефиницията в Българските стандарти за оценяване (БСО), съгласно които определението за "Пазарна стойност" е стойността, за която даден актив би могъл да бъде разменен към датата на оценката между доброволен купувач и доброволен продавач в рамките на сделка между независими страни след подходящ маркетинг, при което всяка страна действа осведомено, разумно и без принуда.

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните подходи, вкл. съответните методи или комбинация от тях:

Сравнителен подход - Сравнителният подход се базира на принципа на заместването и се прилага чрез сравнение на оценявания имот с реално реализирани сделки с подобни имоти, като се отчитат всички съществени разлики чрез корекции. При наличие на достатъчно надеждни пазарни данни, стойността на имота се определя на базата на коригираните цени на аналогичните имоти. **Методът на пазарните аналози** е основен метод в рамките на сравнителния подход. Той се базира на анализа на реализирани сделки с подобни имоти (пазарни аналози), като за всяка сделка се извършват корекции за различия, за да се определи стойността на оценявания имот

Поради липса на активен пазар и достъпни аналози в населеното място на оценявания имот (гр. Цар Калоян), за нуждите на сравнителния подход са използвани оферти от други населени места в региона. Разликите в местоположение са отчетени чрез подходящи корекции към цената на аналозите. Също са отразени корекции и за офертна цена, за размер и форма, и най-вече за функционалните ограничения, предвид спецификата на парцела.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	Стойност в Лева	Стойност в Евро	Тежест
Метод на пазарните аналози	3 066,30	1 567,77	100%

Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	*ЛЕВА*	*лв./ кв.м*	*ЕВРО*	*€ / кв.м*
Пазарна Стойност	**3 066**	**12,22**	**1 568**	**6,25**

Оценката е извършена към дата: 16.07.2025 г. и отразява пазарните условия към този момент.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:
Мирослав Милиджиев [redacted]

(печат/подпис)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100102713 от 25.10.2024 год.
Мирослав Георгиев Милиджиев

Приложение № 1

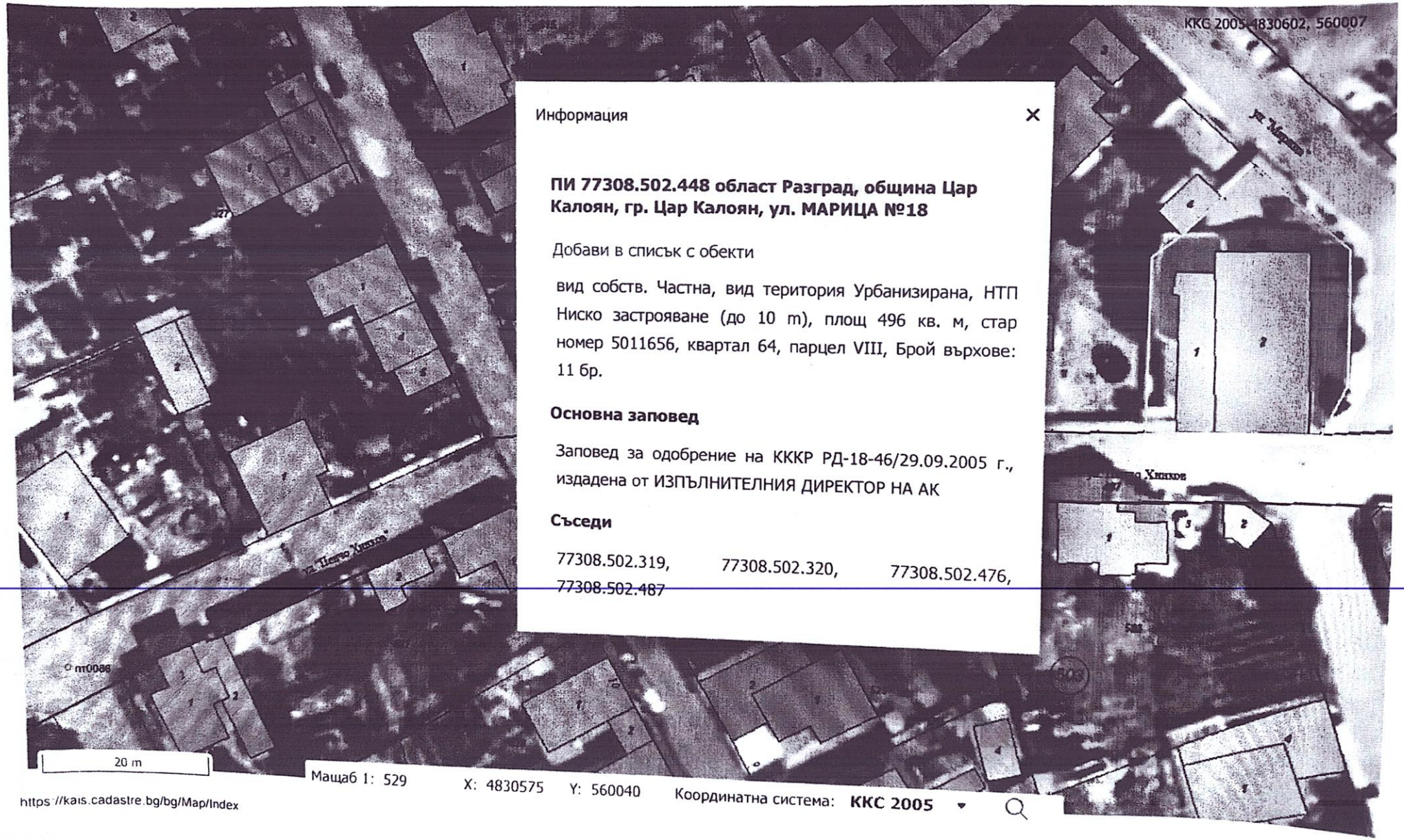
Обект на оценяване:	**251 м2 идеална част от имот 496 м2 в гр. Цар Калоян, ул. Марица 18, 77308.502.448 по кад. карта на гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград.**
Местоположение:	**гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград**
Възложител:	**Община Цар Калоян**

Елементи на сравнение	**Оценяван имот**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Дата	авг.25	юли.25	юни.25	юни.25
Площ м2	251,00	977,00	610,00	1 580,00
Обявена продажна цена EUR		**15 000**	**3 579**	**6 800**
Цена, за кв.м. (евро/м2)		**€ 15,35**	**€ 5,87**	**€ 4,30**
Вид аналог		**УПИ**	**УПИ**	**УПИ**
Вид аналог		оферта	оферта	оферта
Корекция %		-10%	-10%	-10%
Корекция стойност		-€ 1,54	-€ 0,59	-€ 0,43
Коригирана цена (евро/м2)		€ 13,81	€ 5,28	€ 3,87
Локация				
Местоположение	гр.Цар Калоян	гр.Цар Калоян	с. Просторно	с.Дряновец
Корекция %		0%	-10%	-10%
Корекция стойност		€ 0,00	-€ 0,53	-€ 0,39
Коригирана цена (евро/м2)		€ 13,81	€ 4,75	€ 3,48
Инфраструктура				
Ток/вода/канал/газ/отопление	-	-	-	-
Корекция %		0%	0%	0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 13,81	€ 4,75	€ 3,48
Оптимална употреба				
Обща корекция за размер, форма и функционална ограниченост - идеална част от ПИ	иделана част от ПИ	незастроен терен	незастроен терен	незастроен терен
Корекция %		-15%	-15%	-15%
Корекция стойност		-€ 2,07	-€ 0,71	-€ 0,52
Коригирана цена (евро/м2)		€ 11,74	€ 4,04	€ 2,96
Коригирана цена (евро/м2)		**€ 11,74**	**€ 4,04**	**€ 2,96**
Обща нетна корекция	абсолютна	-€ 2,07	-€ 1,24	-€ 0,91
	(%)	-15%	-24%	-24%
Обща брутна корекция	абсолютна)	€ 3,61	€ 1,83	€ 1,34
	(%)	26%	35%	35%
Площ (м2)	251,00			
Мнение евро/м2	**6,25**			
Стойност в Евро	**1 567,77**			
Стойност в ЛЕВА	**3 066,30**			
exchange rate / курс	1,95583			
Date / дата	6.авг.25			

АНАЛОГ 1	Продава парцел с обща площ от 977 кв.м. област Разград, гр. Цар Калоян
Източник:	https://www.olx.bg/d/ad/upi-977-kv-m-v-tsar-kaloyan-CID368-ID9JCUs.html
АНАЛОГ 2	Продава парцел област Разград, с. Просторно парцел 610 кв.м
Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r174721477756347-prodava-partsel-oblast-razgrad-s-prostorno
АНАЛОГ 3	Продава парцел област Разград, с. Дряновц, 1580 кв.м
Източник:	https://bazar.bg/obiava-46567042/prodawa-partsel-s-drianowets-oblast-razgrad

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Агенция по геодезия, картография и кадастър
КАИС Портал за електронни услуги

КАРТА УСЛУГИ РЕГИСТРИ ЖАЛБИ СПРАВКИ ПРАВОСПОСОБНИ ЛИЦА ТЕСТ 0 Обекти



Информация

ПИ 77308.502.448 област Разград, община Цар Калоян, гр. Цар Калоян, ул. МАРИЦА №18

Добави в списък с обекти

вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 496 кв. м, стар номер 5011656, квартал 64, парцел VIII, Брой върхове: 11 бр.

Основна заповед

Заповед за одобрение на КККР РД-18-46/29.09.2005 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Съседи

77308.502.319, 77308.502.320, 77308.502.476, ~~77308.502.487~~

Мащаб 1: 529 X: 4830575 Y: 560040 Координатна система: **ККС 2005**

ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН
7280 гр.ЦАР КАЛОЯН ул.ДЕМОКРАЦИЯ (ЛЕНИН) N: 1

Изх. № 6707000363 / 14.08.2025 г.
РНУ: bf5b1026-2e12-4a98-9446-426327ede732

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264 ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН

ЕИК по БУЛСТАТ 000505981

Адрес за кореспонденция
ул. ДЕМОКРАЦИЯ (ЛЕНИН) № 1, гр. ЦАР КАЛОЯН 7280

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиде № 6707F10997, находящ се в 7280 гр.ЦАР КАЛОЯН ул.МАРИЦА (К. ПАМУКОВ) N: 18, планоснимаче номер 77308.502.448 от 2005 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през ..... г. , идентификатор н поземления имот 77308.502.448 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 77308.502.448	496,00			251/496	1025.40 лв.	2026.20000 лв.
					524.28 €	1035.98 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 2026.20 лв. / 1035.98 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО и 98 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 1025.40 лв. / 524.28 € словом: ХИЛЯДА ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ПЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО и 28 ЕВРО ЦЕНТА

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН - собственик	000505981	Няма непогасени задължени
ЕБАЗЕР ЮНУЗОВ ЕТ - собственик	116048300	Няма непогасени задължени

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК)

Настоящото се издава по искане Вх. № 6707000363/14.08.2025 г., за да послужи пр
.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН , актуални към 14.08.2025 г.

[redacted]

Подпис: .....
Издал: ВЕСИЛЕ САБАХАТИНОВА МАСАЛДЖИЕВА
Счетоводител МДТ

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН ОБЛАСТ РАЗГРАД

УТВЪРЖДАВАМ: [redacted]
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА: Дауд Аляовлу

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
Вх. рег. № 4341/14.05 2025 г.
Акт № 30 том VII дело № 1553/2025 г.
Партидна книга: том ____ стр. 123193
Имотна партида: _____
Д.Т. _____ кв. № _____/_____20___г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: [redacted]
.....
/име и фамилия/

АКТ № 710

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.08.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2. ал. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Част от застроен поземлен имот с идентификатор 77308.502.448 (седем ,седем ,три ,нула ,осем .пет, нула ,две ,четири ,четири осем) 251 м² / двеста петдесет и един м ²/ идеални части от 496 м² (четиристотин деветдесет и шест м²).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Разград, Община Цар Калоян, гр.Цар Калоян ,п.к.7280,ул. „Марица “ № 18
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - имот с кадастрален № 77308.502.319. Север и изток- имоти с кадастрален № 77308.502.476. Юг- имот с кадастрален 77308.502.487. Запад- имот с кадастрален № 77308.502.320.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	За 251 м² / двеста петдесет и един м ²/ идеални части е 1 025,40/хиляда двадесет и пет лв 40 ст./

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	ЕТ ЕБАЗЕР САЛИЕВ ЮНУЗОВ 6411255082 Право на собственост Ид. част 245 кв. м от правото на собственост Договор № 175, том 14, рег. 2841, дело 3234 от 20.07.2001г., вписан в Служба по вписванията - Разград
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на община на основание чл. 12 ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Метин Селман Карасюлейман – Ст. спец. ОС	[redacted] /подпис/
11. ЗАБЕЛЕЖКА :	

ДОГОВОР

№ 71

07.06.2001

20.07.01 г.
2841 01
3231 14 185
198 стр. 365
ВПИСВАНИЯТА:
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
РАЗГРАДСКИ РАЙОНЕН СЪД
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

[redacted]

За продажба на "Клуб и магазин за хранителни стоки гр. Цар Калоян, ул."Марица" № 18 / общински нежилищен имот, използван за стопански нужди / чрез преки преговори/ .

Днес 14.05. 2001 г., в гр. Цар Калоян, на основание решение № 16 по Протокол № 3 от 04.05.2001 год.

между :

Община Цар Калоян , представлявана от д-р Нигяр Сахлим - общински кмет, Л.К № 147772991., издадена на 09.05.2000 год. от МВР гр.Разград , ЕГН 6605205053 , наричан по-долу ПРОДАВАЧ, от една страна и ЕТ „Ебазер Юнузов", регистриран с решение по Ф.Д. № 550/21.07.1994 г. на Разградския окръжен съд, със седалище в гр. Цар Калоян и адрес на управление ул."Драва" № 40, представлявано от Ебазер Салиев Юнузов , притежаващ Л.П серия Л № 2466219 , издаден на 18.02.1999 г.. от МВР гр. Русе, ЕГН 6411255082 , наричан за краткост КУПУВАЧ, от друга

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО :

I. Предмет на договора

Чл.1 Продавачът продава на Купувача следния свой собствен недвижим имот : „Клуб и магазин за хранителни стоки" находящ се в гр. Цар Калоян ул.."Марица" № 18 , парцел VIII в кв. 64 по действащ ЗРП, одобрен със заповед № 534 от 1992 година със застроена площ от 173 кв.м. / сто седемдесет и три кв.м./ и урегулиран парцел от 245 кв.м. /двеста четиридесет и пет кв.м./, граници на имота: улици, наричан по-долу за краткост „ ОБЕКТ „. / Копие от Акта за общинска собственост и копие от скица на парцела са неразделна част от договора/.

Чл.2.(1) Продавачът продава обекта в състоянието, в което се е намирал към момента на извършване на огледа му от Купувача , като декларира , че не е настъпила промяна в състоянието му, която го обезценява или намалява стойността му.

(2) Купувачът купува обекта в състоянието, в което се е намирал в момента на продажбата му.

II. Цена и начин на плащане

Чл.3. За придобиване правото на собственост върху обекта, описан в чл.1, Купувачът се задължава да заплати на Продавача цена в размер на 3 760 лв. /три хиляди седемстотин и шестдесет лв. /

Чл.4.(1)Купувача заплаща сумата по чл.3 в срок - след подписване на договора за покупко- продажба на две равни вноски през един месец, както следва:

- първа вноска в размер на 1880 лв в седем дневен срок от подписване на същия;
- втора вноска в размер на 1880 лв в 30 дневен срок, след внасяне на първата вноска;

(2) При съществено изменение на икономическите условия в страната свързани с обезценяване на националната валута с по-вече от 20 % за

един месец, Продавача си запазва правото да иска актуализация на цената от Купувача. Искането се прави в писмена форма.

(3) Купувачът не е длъжен да приеме предложената му актуализация. В този случай договорът се прекратява, а платената цена подлежи на връщане.

(4) Не се допуска плащането на цената изцяло или отчасти да става с облигации, издадени по реда на ЗУНК, с облигации по външния дълг / брейди облигации / или с държавни ценни книжа.

(5) Купувачът заплаща сумата по чл. 3 по сметка № 3002525523, БИН 7444030000 и КОД 300160011 при Банка „ ДСК „ ЕАД , клон гр. Цар Калоян.

III. Права и задължения на страните.

Чл.5.(1) Купувачът придобива правото на собственост върху имуществото, описано в чл. 1 от този Договор, с плащане на 100 %, определена в чл.3.

(2) В случай, че след заплащането на първата вноска Купувачът се откаже от заплащането на останалата част от цената , платената на Продавача сума има характера на отметнина / право на Купувача да се отмете от договора като загуби платената сума /, а договорът се счита за прекратен по право.

Чл.6.(1) Купувачът се задължава :

1.Да закупи посочения в чл.1 обект, като го приеме в състоянието, в което се намира към момента на подписване на настоящия Договор, съгласно подписан двустранен протокол.

2. Да развие в обекта следната търговска дейност :

а / Магазин за строителни материали

б / _____

в / _____

3. Да направи в обекта инвестиции, възлизащи общо в размер на 10 000 лв. в срок от 1 години след въвода във Владение на обекта.

4.В обекта ще се разкрие едно работно място на пълен работен ден Мястото ще бъде запазено през 3-те години.

5.Да въведе обекта в експлоатация в срок - 2 месеца след датата на въвода във Владение. При нарушаване на това свое задължение купувачът дължи неустойка в размер на 20 %.

6. Да не отчуждава , явно или скрито, без писмено съгласие на продавача недвижимото имущество, предмет на настоящата продажба за срок от 3 / три / години, считано от момента на придобиване на собствеността.

7. Да изготвя и представя на Продавача всяка календарна година надлежно заверени писмени отчети за направените инвестиции по т.3 и за разкритите и поддържани в обекта работни места по т.4 на този член.

Тези отчети трябва да установят вида и сумата на инвестициите, направени в обекта.

Чл.7 (1) Купувачът не може да променя предмета на дейност, да намалява броя на работните места или размера на инвестициите или да удължава срока за въвеждане на обекта в експлоатация без писменото съгласие на Продавача.

(2) Искането за промяна на договора в смисъла на ал.1. се прави в писмена форма и се адресира до Продавача, като се прилагат и съответните доказателства. То се разглежда от Продавача и му се дава отговор в срок да 20 / двадесет / дни от датата на депозирането му в канцеларията на Продавача.

(3) Когато приеме искането по ал.2, Продавачът уведомява писмено Купувача и определя срок за подписване на допълнителното споразумение за промяна на договора.

(4) Продавачът има право да приеме искането за промяна на договора изцяло или отчасти или да го отхвърли.

Чл.8 Продавачът въвежда във Владение на обекта Купувача в срок от датата на подписване на договора за покупко-продажба.

IV. Отговорност при неизпълнение, забавено и лошо изпълнение.

Чл.9.(1) При неспазване на срока за плащане на цената, Продавачът може да избира между следните възможности :

а/ да иска плащане на цената, заедно с наказателната лихва за забавата, изчислени по реда на ПМС № 72 / ДВ бр.33 от 1994 г. изм. ДВ бр. 74 от 1995 година.

б/ да прекрати договора с едностранно писмено предизвестие. В този случай платената до момента цена не се възстановява.

Чл.10 Извън случаите по чл.5, ал.3 от договора, Продавачът има право едностранно с писмено волеизявление да прекрати настоящия договор, когато Купувачът не плати покупната цена на обекта в срок от 15 / петнадесет / работни дни след изтичане на срока по чл.4, ал.1 от договора. В този случай предоставеният от Купувача депозит не се възстановява.

Чл.11.(1) При неизпълнение на поетите задължения съгласно чл.6, т.3 и т.4 Купувачът дължи на Продавача неустойки , както следва :

1. В размер на 50 на сто върху стойността на договорените, но неизвършени инвестиции.

2. В размер на 150 на сто върху средната работна заплата за страната за всяко договорено , но неосигурено място за съответния период.

(2) Неизпълнението на задължението по чл. 6, т. 3 и т. 4 се определя в края на всяка календарна година, считано от датата на въвода във Владение по отношение чл.6 т.3 и от датата на въвеждане в експлоатация по чл.6, т.4.

Чл.12.(1) Продавачът има право да развали настоящият договор по реда на чл.87 от ЗЗД , когато Купувачът:

1. промени предмета на дейност, осъществявана в обекта,съгласно чл.6, т.2 от договора в срок по т.6 на чл.6

2. намали броя на работните места в течение на повече от 45 работни дни за всеки 12 / дванадесет / месеца от срока на действие на следприватизационния контрол с повече от 50 на сто в сравнение с уговореното в чл.6, т.4 от договора.

3. не изпълни задълженията си по чл.6, т.3 от договора с 50 на сто и повече от общия обем на договорените инвестиции.

(2) В случаите на ал.1, страните дължат връщане на даденото по договора, когато Купувачът дължи на Продавача неустойка в размер на 30 на сто върху цената посочена в чл.3.

Чл.13.(1) В случай , че Купувачът наруши задължението си по чл.6, т.6, като отчужди обекта на цена, по-висока от уговорената в договора, продавачът има право да изисква от Купувача заплащане на разликата между реализираната цена от забранената продажба и уговорената в настоящия договор продажна цена, както и неустойка в размер на 30 на сто от уговорената в настоящия договор цена.

(2) В случай, че Купувачът отчужди обекта в срок по чл.6,т.6 на същата или по-ниска цена от уговорената в договора, той дължи на продавача неустойка в размер на 25 на сто от уговорената в настоящия договор цена.

(3) Реализирането на правата по ал.1 и 2 не лишава Продавача от правото да иска развалияне на договора по реда на чл.87 от ЗЗД.

Чл.14.(1.) За отчуждаване се считат всички възмездни и безвъзмездни сделки, извършени от купувача, с който той прехвърля на трето лице правото на собственост върху обекта, предмет на настоящия договор.

(2.) Не се считат за отчуждителни сделките, с които в полза на трети лица се учредяват ограничени вещни права по отношение на обекта, ако с това не се променя неговото предназначение и не се обезсилват задълженията на Купувача по настоящия договор.

(3.) Не се счита за отчуждаване ипотекирането на имота в полза на банка или друга финансова институция.

Чл.15 Купувачът се задължава да заплати на Продавача неустойките уговорени в този договор в срок от 7 (седем)работни дни след установяване на техния размер. За всеки ден закъснение след този срок Купувачът дължи законна лихва и допълнителни неустойки в размер на 0.1 на сто дневно върху сумата от размера на неустойката.

Чл.16.(1) От датата на Въвода Във Владение на обекта до датата на преминаване на собствеността Върху него, купувачът е длъжен да стопанисва обекта с грижата на добър стопанин, като се въздържа от извършването на действия , водещи до обезценяване на обекта или заплашващи го с унищожаване или повреждане.

(2) Ако купувачът извършва по отношение на обекта действията, посочени в предходната алинея, Продавачът има право да развали договора и да иска обезщетение.

Чл.17. В случай, че Продавачът не въведе купувача Във Владение на обекта в посочения в чл.8 срок, той дължи неустойка в размер на 0.1 на сто от цената.

Чл.18.(1) След извършване на анализ на правното състояние на обекта не се установи наличието на права на трети лица , в това число и реституционни претенции по отношение на обекта, предмет на настоящият договор, за което Купувачът е уведомен от Продавача.

(2) Ако Купувачът бъде изцяло или частично съдебно отстранен от продавания обект, то отговорността на продавача се ограничава до връщане на цената по чл.3 от договора.

V. Следприватизационен контрол.

Чл.19.(1) Контролът по изпълнение на поетите от Купувача задължения се осъществява от служители на община Цар Калоян или от упълномощени от нея физически или юридически лица, които се легитимират с удостоверение, подписано от Кмета на общината и подпечатано с нейния печат.

(2) Когато удостоверението е редовно издадено и подпечатано, Купувачът няма право да откаже достъп до помещенията, предмет на проверката. В противен случай той дължи неустойка в размер на 20 на сто от цената за всеки отделен случай.

Чл.20.(1) Купувачът се задължава да представи при поискване съответните документи, установяващи изпълнението на задълженията по този договор.

(2)Продавачът има право да проверява достоверността на информацията , предоставена от Купувача. При всяка проверка се съставя двустранно подписан констативен протокол между лицата по чл.19 и Купувача или упълномощени от него лица.

(3)Купувачът се задължава по всяко време, до изтичане на срока на забраната за отчуждаване, да допуска в обекта, предмет на договора лицата по чл.19 и да им осигури достъп до съответната документация, необходима за осъществяването на контрола по изпълнението на задълженията.

(4)Извършените инвестиции по чл.6, ал.4 от договора се доказват с надлежно оформени счетоводни документи, в които изрично е посочено предназначението им.

(5) Документи, носещи подписа само на Купувача, не се считат за доказателство за изпълнение на договора.

VI.Спорове по изпълнение на договора и начини за уреждането им.

Чл.21. Възникналите спорове между страните по изпълнение на настоящия договор се решават чрез преговори. Постигнатите договорености се оформят в писмено споразумение, което се превръща в неразделна част от договора.

Чл.22. В случай на непостигане на споразумение по предходния член всички спорове, породени от този договор или отнасящи се до него , се решават пред компетентния български съд.

VII. Заключителни разпоредби.

Чл.23. Изменения и допълнения по настоящия договор са възможни само на основата на изрично писмено споразумение между страните.

Чл.24. Този договор се сключи в писмена форма на основание чл.18 от Закона за собствеността и след плащане на цената по него легитимира Купувача като собственик на обекта, описан в чл.1.

За неуредените с настоящия договор отношения се прилагат разпоредбите на действащото българско право.

Настоящият договор се състави в четири еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните, един за досието в общината и един за вписване нотариалната служба по местонахождението на обекта.. . .

Приложения :

1. Акт за общинска собственост.
2. Скица по ЗРП.
3. Декларация по § 9 на ЗППДОбП.
4. Проект за стопанско развитие на обекта съгласно офертата на Ку вача за закупуването му.
5. Схема на инвестициите.

[redacted]

За Продавача : /Д. Н. Сахлим/

[redacted]

За Купувача : /Е. Юнузов/