

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ**

Днес, 02.09 2021 г., в гр. София се сключи настоящият предварителен договор за прехвърляне на дружествени дялове („Договорът“) между:

1. „Инфинити Капитал“ АД, с ЕИК 205925674, със седалище и адрес на управление в гр. София 1618, р-н „Витоша“, бул. „Цар Борис III“ № 225, сграда 1, ет. 5, офис 12, представлявано от Георги Валентинов Димитров, в качеството му на изпълнителен директор, наричано по-долу „Купувач“, от една страна, и

2. „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638, със седалище и адрес на управление в гр. София 1618, р-н „Витоша“, бул. „Цар Борис III“ № 225, сграда 1, ет. 1, офис 4, представлявано от Георги Валентинов Димитров, в качеството му на изпълнителен директор, наричано по-долу „Продавач“, от друга.

Като се взе предвид, че:

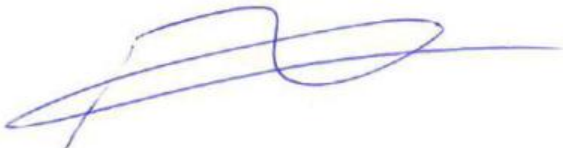
§1. Купувачът е възложил на Купувача намирането на терени, върху които ще бъдат изградени 13 луксозни еднофамилни жилищни имота (проект „Аристократ Хилс“).

§2. Проектът „Аристократ Хилс“ ще представлява комплекс от 13 луксозни еднофамилни къщи, който ще бъде разположен в село Гурмазово, община Божурище, в непосредствена близост до гр. София.

§3. Очакванията на страните са, че до 15.11.2021 г., Купувачът и Продавачът ще финализират договарянето във връзка с покупко-продажбата на проекта „Аристократ Хилс“.

§4. За реализацията на този проект Купувачът търси финансиране посредством пазара за растеж ВЕАМ на Българската фондова борса.

§5. След извършено проучване на землището на с. Гурмазово, Продавачът е идентифицирал подходящи за изграждането на проекта недвижими имоти, както следва: урегулирани поземлени имоти /УПИ/ XII-018281; XIII-018281; XIV-018281; XV-018281; XVI-018281, XVII-018281, от квартал 1, и УПИ I-018281; II-018281; III-018281; IV-018281; V-018281; VI-018281; VII-018281; VIII-018281; IX-018281, от квартал 2, местност „Мъртвак“, с. Гурмазово, общ. Божурище, обл. Софийска, които недвижими имоти, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед №



18-8623-21.08.2019г. на Началник на СГКК – Софийска област, представляват съответно поземлен имот с идентификатор 18174.18.359; поземлен имот с идентификатор 18174.18.358; поземлен имот с идентификатор 18174.18.357; поземлен имот с идентификатор 18174.18.356; поземлен имот с идентификатор 18174.18.355; поземлен имот с идентификатор 18174.18.354; поземлен имот с идентификатор 18174.18.345; поземлен имот с идентификатор 18174.18.346; поземлен имот с идентификатор 18174.18.347; поземлен имот с идентификатор 18174.18.348; поземлен имот с идентификатор 18174.18.349; поземлен имот с идентификатор 18174.18.350; поземлен имот с идентификатор 18174.18.351; поземлен имот с идентификатор 18174.18.352; поземлен имот с идентификатор 18174.18.353, поземлен имот с идентификатор 18174.18.360.

§6. Купувачът одобрява гореописаните недвижими имоти като подходящи за изграждане на проекта „Аристократ Хилс“, като сключването на настоящия договор е одобрено и с решение на ОС на акционерите на Купувача.

§7. След надлежно извършване на правен анализ на собствеността върху гореописаните недвижими имоти, Продавачът е влязъл в преговори с техния собственик и е осигурил апортирането им от същия под формата на непарична вноска в капитала на дружеството „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976, със седалище и адрес на управление: гр. София 1574, р-н „Слатина“, ж.к. „Христо Смирненски“, ул. „Кирил Божиков“ № 2.

страните се споразумяха за следното:

I. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И ПРОЕКТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Чл. 1. Продавачът се задължава да придобие дружеството „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976, в което са апортирани недвижимите имоти, описани в §5. от Преамбюла, както имотите, така и дружествените дялове на „Гурмазово Хилс“ ЕООД следва да са свободни от тежести.

Чл. 2. Продавачът се задължава да предприеме нужните правни и фактически действия пред община Божурище по прилагане на уличната регулация по отношение на недвижимите имоти по §5. от Преамбюла или да осигури имотите, предвидени за отчуждаване при прилагането на уличната регулация, да бъдат собственост на „Гурмазово Хилс“ ЕООД, така че да могат да бъдат дарени на общината.¹

Чл. 3. Продавачът се задължава да осигури проектирането на имотите, като осигури изработването на инвестиционни проект по всички части, както и да осигури одобряването им от община Божурище.

Чл. 4. Продавачът се задължава да осигури издаване и влизане в сила на разрешения за строеж за еднофамилните жилищни сгради и за всякаква необходима за въвеждането им в експлоатация инфраструктура (ако е необходимо).

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ

Чл. 5. Продавачът се задължава да придобие имотите от настоящия им собственик, посредством покупка на всички дружествени дялове от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976, в който са апортирани недвижимите имоти, описани в §5. от Преамбюла.

Чл. 6. След вписване по партидата на „Гурмазово Хилс“ ЕООД в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на прехвърлянето на дружествените дялове от капитала му в полза на Продавача, последният се задължава да прехвърли всички дружествени дялове (100%) от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД в полза на Купувача, като за целта Продавачът и Купувачът ще сключат окончателен договор за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД.

Чл. 7. Страните се съгласяват, че ще подпишат окончателен договор за покупко-продажба на дружествените дялове по чл. 6 и ще реализират сделката в периода от 30.10.2021 г. до 15.11.2021 г. или в срок от 15 дни след като набраните при публично предлагане на пазара ВЕАМ средства постъпят по сметка на Купувача и за него стане възможно да се разпорежда с тях, което от двете настъпи по-рано, освен ако страните не се споразумеят за друга дата.

III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

Чл. 8. (1) Купувачът се задължава да придобие от Продавача всички дружествени дялове (100%) от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД на цена 1 171 980 (един милион сто седемдесет и един хиляди деветстотин и осемдесет) евро.

(2) Продажната цена по предходната алинея е крайна и представлява приблизително 276,23 евро на кв.м. от бъдещето РЗП на проекта, от които 140 евро на кв.м. - стойността на придобиване на поземлените имоти спрямо квадратурата на къщите; 45 евро на кв.м. - стойността на проектирането и издаването на разрешение за строеж, и 91,23 евро на кв.м. - стойността на всички допълнителни услуги, свързани с мениджмънта на проекта до издаване на разрешение за строеж, в това число и консултантските, правни, логистични и други разходи.

(3) С оглед уговореното между страните и посоченото в предходните ал. 1 и ал. 2, страните потвърждават, че всички първоначални разходи за правен анализ на собствеността, проектиране, прилагане на регулация, издаване на разрешения за строеж и пр. ще са за сметка на Продавача и той няма да ги претендира от Купувача отделно от уговорената в ал. 1 по-горе цена.



Чл. 9. Страните се съгласяват, че продажната цена по чл. 8, ал. 1, дължима от Купувача на Продавача за прехвърлянето на дружествените дялове, ще бъде платима по следния начин:

(1) 140 000 (сто и четиридесет хиляди) евро ще бъдат заплатени от Купувача при подписване на окончателния договор за покупко-продажба на дружествените дялове, съгласно чл. 6 и чл. 7 по-горе;

(2) 1 031 980 (един милион тридесет и един хиляди деветстотин и осемдесет) евро ще бъдат заплатени от Купувача в рамките на 3 (три) седмици след подписване на окончателния договор за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД.

Чл. 10. Страните се съгласяват, че продажната цена ще бъде заплатена от собствени средства на Купувача, представляващи вземания към дружеството „Гурмазово Хаус“ ЕООД, ЕИК 205343738, за главница и лихви по сключени договори за заем, както и вземане към „Гурмазово Хаус“ ЕООД по договор за посреднически услуги, и от набраното финансиране през пазара ВЕАМ и привличане на дългово финансиране, ако е необходимо.

Чл. 11. (1) Страните се съгласяват, че в случай че през пазара ВЕАМ от емисията бъдат набрани по-малко от 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро, Купувачът ще има правото да поиска разсрочване на част от продажната цена до максимален размер от 600 000 (шестстотин хиляди) евро за период до 30.09.2022 г.

(2) В случай на адресирано от Купувача до Продавача искане за разсрочване на продажната цена при изпълнение на условието за такова разсрочване съобразно предходната алинея, върху разсрочената сума ще се начислява възнаградителна лихва в размер на 3,5 (три цяло и пет процента) % на годишна база за периода на разсрочването, която ще бъде дължима наведнъж на новия падеж на разсрочената част от главницата.

Чл. 12. Всички плащания на продажната цена по настоящия Договор следва да бъдат извършени от Купувача по посочена от Продавача банкова сметка.

IV. ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ

Чл. 13. Продавачът декларира и гарантира, че към датата на сключване на окончателния договор за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД:

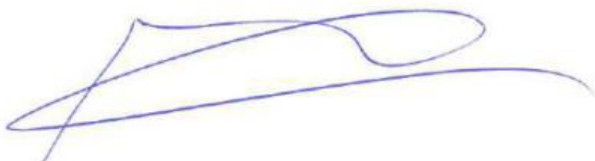
- ще бъде единствен собственик на дружествените дялове от капитала на Гурмазово Хилс“ ЕООД, в което са апортирани описаните в §5. от Преамбюла имоти;
- имотите няма да са предмет на съдебни, обезпечителни, охранителни и/или изпълнителни производства от какъвто и да било характер;
- за имотите няма да има вписани иски молби от трети лица, претендиращи права върху тях;

- по отношение на имотите не са налице реституционни претенции, освен уважени такива в полза на праводателите на предходния им собственик - Красимир Иванов Георгиев;
- имотите няма да служат като обезпечение от какъвто и да било характер и няма да има каквито и да било вещни или облигационни права на трети лица върху тях, в това число възбрани или договори за наем;
- върху имотите няма да има учредени ипотечи;
- върху имотите няма да има учредено право на ползване или право на строеж в полза на трети лица;
- всички данъчни задължения, свързани с имотите, ще бъдат напълно уредени към датата на подписването на окончателния договор за покупко-продажба на дружествените дялове съгласно уговорките на настоящия Договор;
- доколкото му е известно, по отношение на имотите не са инициирани отчуждителни процедури и не са предвидени за осъществяване на мероприятия на държавата или общината, с изключение на тези от тях, които са предвидени за изграждане на общинска улица съобразно действащия ПУП;
- имотите ще бъдат със стабилен градоустройствен статут и няма да са налице пречки за издаване на разрешение за строеж поради незавършени процедури по одобряване на ПУП за имотите или поради неуредени сметки по регулация;
- няма да са налице каквито и да е други пречки от правно или фактическо естество за прехвърляне на собствеността върху имотите или реализиране върху тях на строителство съобразно параметрите на действащия ПУП, одобрен със Заповед ТС-179/30.06.2009 г. на Кмета на Община Божурище;
- към момента на подписване на окончателния договор за покупко-продажба на дружествените дялове, върху дружествените дялове на „Гурмазово Хилс“ ЕООД няма да има никакви запори, залози или каквито и да било други права на трети лица, като изискванията на чл. 72 и сл. от Търговския закон по отношение на валидността и противопоставимостта на апортната вноска ще бъдат надлежно изпълнени, както и че „Гурмазово Хилс“ ЕООД, към датата на прехвърлянето на дружествените дялове, няма да има каквито и да било задължения към трети лица или към едноличния си собственик от какъвто и да било характер.

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 14. Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие на страните;



2. със сключването на окончателен договор за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД съобразно уговорките в този Договор.

VI. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 15. За неуредените с този Договор въпроси, както и при противоречия и неясноти при неговото тълкуване и изпълнение, се прилагат разпоредбите на българското гражданско законодателство.

Чл. 16. (1) Всички спорове, породени от този Договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в Договора или приспособяването му към нововъзникнали обстоятелства, ще бъдат решавани чрез преговори между страните.

(2) В случай че не може да бъде постигнато съгласие чрез преговори, споровете ще се отнасят за разглеждане и решаване от компетентния граждански съд в Република България.

Настоящият Договор се подписва в два еднакви екземпляра - по един за всяка от страните.

За Купувача - „Инфинити Капитал“ АД:



.....
Георги Димитров – изпълнителен директор

За Продавача - „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД:



.....
Георги Димитров – изпълнителен директор