

## ДОГОВОР

### ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТИ КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО МЕЖДУ „ИНФИНИТИ КАПИТАЛ“ АД И „ИНФИНИТИ МЕНИДЖМЪНТ ИМОТИ“ ЕООД

Днес, 31.08.2021 г., между

1. „Инфинити Капитал“ АД, ЕИК 205925674, със седалище и адрес на управление: гр. София 1309, р-н „Възраждане“, ж.к. „Зона б-18а“, бул. „Александър Стамболовски“ № 134, ет. 4, офиси № 7 и № 8, представявано от изпълнителния директор Георги Валентинов Димитров, ЕГН [REDACTED], наричано оттук нататък „Възложител“, от една страна, и

2. „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД, ЕИК 205925585, със седалище и адрес на управление: гр. София 1309, р-н „Възраждане“, ж.к. „Зона б-18а“, бул. „Александър Стамболовски“ № 134, ет. 4, офиси № 7 и № 8, представявано от управителя Георги Валентинов Димитров, ЕГН [REDACTED], наричано оттук нататък „Обслужващо дружество“, от друга страна,

*в съответствие с чл. 36, ал. 2, т. 1 и чл. 45 – чл. 47 от Устава (под условие) на Възложителя и въз основа на решение на ОС на акционерите на Инфинити Капитал АД от 03.08.2021 г., се склучи настоящият Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество (наричан за краткост „Договорът“) за следното:*

#### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. Възложителят възлага, а Обслужващото дружество, срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 45 – чл. 47 от Устава на Възложителя, по-конкретно:

1. посредничество при покупко-продажба на имоти, проучване на статута на набелязани недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответният имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Възложителя сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти;
2. набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Възложителя), организиране на започването, провеждането и приключването на строежа на нови сгради и съоръжения, получаване на разрешение за ползване и извършване на всички

1

строителни дейности, като за целта провежда търгове на пазарен принцип и избира и сключва договори със съответните участници в строителния процес от името и за сметка на Възложителя;

**3.** въвеждането на имотите – собственост на Възложителя в експлоатация, извършването на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба;

**4.** сключване на договори за наем, лизинг, аренда, замяна и/или продажба на недвижими имоти – собственост на Възложителя, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, поддържане на недвижимите имоти – обект на сключените договори, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

**5.** управление и ремонт на недвижими имоти – собственост на Възложителя, в това число техническа поддръжка на сградите, организиране на търгове за избор на доставчици на услуги, администриране и контрол на договорите с доставчици на услуги;

**6.** водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност на Възложителя, включително извършване на ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени на Обслужващото дружество от Възложителя в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на Възложителя, съставяне на предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на Възложителя, осигуряване на годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и изготвяне на счетоводните справки към тях; организиране на предоставянето на правни услуги в полза на Възложителя;

**7.** създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти;

**8.** предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на Възложителя, включително изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити, предоставяне на консултации относно избор на банка-заемодател и подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем, представяне на проекта пред банката, изготвяне на бизнес план, съдействие при преговорите с банката и работата по договора за кредит, съдействие при вписване на съответните залози;

**9.** консултиране на Възложителя и изготвяне на предложения относно инвестиране на свободните средства на Възложителя;

**10.** водене и съхраняване на кореспонденцията на Възложителя във връзка с горните дейности;

**11.** извършване на анализ на пазара на недвижими имоти, при поискване от Възложителя, във връзка с възможността Възложителят да придобие право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти;

**12.** извършване на всички други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на Възложителя и управлението на притежаваните от него имоти, включително опериране с банковите сметки на Възложителя съгласно изрично предоставено му пълномощно и следене и извършване в срок на дължимите от

Възложителя плащания при наличие на достатъчно средства по сметките на Възложителя с оглед ограничаване риска от възникване на неблагоприятни последици за Възложителя, свързани със забава на плащания.

## II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

**Чл. 2.** Обслужващото дружество се задължава да изпълнява възложените му с този Договор дейности, съгласно предмета на Договора, очертан в чл. I по-горе, в най-добър интерес на Възложителя и с грижата на добър търговец при спазване на изискванията на закона и Устава на Възложителя.

**Чл. 3. (1)** Обслужващото дружество се задължава:

1. при поискване от Възложителя, да заплаща от негово име и за негова сметка всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, като Обслужващото дружество има право да поиска от Възложителя авансово получаване на средствата, необходими за заплащане на горепосочените разноски;

2. незабавно след узнаването от страна на Обслужващото дружество за повреди и посегателства върху недвижимите имоти да уведомява Възложителя за тях;

3. да представя периодично, но не по-малко от веднъж на три месеца, и при поискване от Възложителя отчет за изпълнението на възложените му по настоящия Договор дейности, съдържащ:

а) информация за сумата на приходите на Възложителя към датата на изготвяне на отчета, както и очаквани плащания към изпълнители и доставчици;

б) описание на извършените действия във връзка с дейностите по чл. I, съдържащо справка за закупените, продадените и заменените имоти, отчет за сключените договори за аренда/наем, направени анализи и маркетингови проучвания;

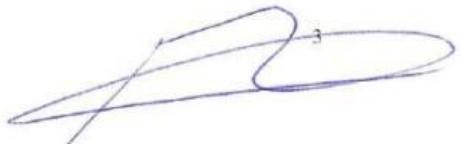
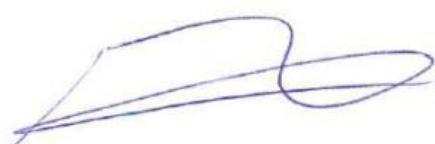
в) констатации относно посегателства и повреди, в случай че има такива, на обслужваните имоти;

г) друга информация по прещенка на Обслужващото дружество или поискана от Възложителя.

(2) Отчетът по ал. 1, т. 3 се предава до 15-то число на месеца, следващ тримесечието, за което се отнася, съответно в срок до 10 работни дни от получаване на писмено искане от Възложителя.

**Чл. 4. (1)** При осъществяване предмета на този Договор Обслужващото дружество има право да ползва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа.

(2) В случаите, когато Обслужващото дружество договаря от името на Възложителя възлагането на някоя от дейностите в строителния процес, в това число – проектиране, строителен надзор, строителство, проджект мениджмънт на строежа, на трети лица, Обслужващото дружество е длъжно да се съобразява със заданието на Възложителя, включително с определения от Възложителя бюджет за съответните дейности. При



избора на изпълнители Обслужващото дружество следва да разработи система за провеждане на търгове за изпълнители, като прилага пазарния принцип и направи избора на съответен изпълнител след получаване и оценяване съобразно разработената процедура на оферти от поне 3 независими едно от друго лица.

(3) В случаите на сключване на договори от Обслужващото дружество с трети лица в обхвата на ал. 3 по-горе, Обслужващото дружество действа по тези договори като представител на Възложителя, който има право да упражнява всички права на Възложителя като страна по съответните договори, включително, но не само, да упражнява контрол върху изпълнението на договорите, да прави възражения за недостатъци в изпълнението, да предявява претенции за начисляване на неустойки и обезщетения за забавено или лошо изпълнение от съответните трети лица, да отправя изявления за разваляне или прекратяване, да приема изпълнението по договорите и да оторизира съответните плащания, да прави изявления за прихващане и претенции за явни и скрити недостатъци и за ангажиране гаранционната отговорност на съответния изпълнител, както и да упълномощава и овластява адвокати да предприемат действия по реализиране на отговорността на съответните изпълнители по съдебен ред.

### III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

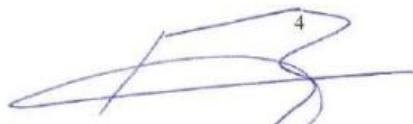
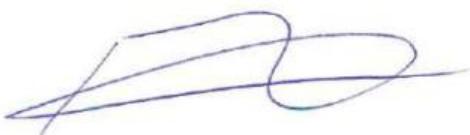
**Чл. 5.** Възложителят се задължава да оказва съдействие на Обслужващото дружество за изпълнение на задълженията му по този Договор, като своевременно го снабдява с пълномощни и, когато това е необходимо за изпълнението на настоящия Договор, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и данни, включително:

1. Устава, документа за допускане на емисия акции за първично публично предлагане на пазара BEAM, бизнес плана и другите вътрешни актове на Възложителя, необходими за изпълнение на задълженията на Обслужващото дружество по този Договор;
2. наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти и за правата на Възложителя върху тях, включително договори за покупко-продажба, учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права, по които Възложителят е страна, констативни протоколи, скици, планове, чертежи и др. под.;
3. всяка друга информация и/или документи, които могат да имат значение за изпълнение на задълженията на Обслужващото дружество по този Договор.

**Чл. 6.** Възложителят се задължава да информира незабавно Обслужващото дружество при промяна в документите или обстоятелствата по чл. 5. и да му предоставя изменените документи и/или пълна информация за настъпилите промени в други обстоятелства от значение за точното осъществяване на предмета на този Договор.

**Чл. 7. (1)** Възложителят е длъжен да приеме (да одобри, да одобри частично или да не одобри) резултатите от извършените от Обслужващото дружество съгласно Договора дейности.

**(2)** В случай че Възложителят не възрази срещу представен отчет по чл. 3, ал. 1, т. 3 в срок до 10 работни дни от получаването му, се счита, че го е одобрил.



4

**(3)** Ако Възложителят одобри частично или не одобри резултатите от възложената работа, той има право да иска от Обслужващото дружество да отстрани недостатъците в извършеното в дадения от Възложителя подходящ срок, за което последният не дължи допълнително възнаграждение.

**Чл. 8.** Възложителят има право да проверява изпълнението на Договора по всяко време, без да нарушава оперативната самостоятелност на Обслужващото дружество.

**Чл. 9.** Възложителят се задължава да заплаща възнаграждение на Обслужващото дружество и да му възстановява направените от него разноски така, както е уговорено в настоящия Договор.

#### **IV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И РАЗНОСКИ**

**Чл. 10. (1)** Възложителят заплаща на Обслужващото дружество следните видове възнаграждения, без включен ДДС:

**1.** възнаграждение за управление на активите - тримесечно възнаграждение – при размер на активите на Възложителя под 10 млн. лв. - 0.75% от общия размер на активите; при размер на активи на Възложителя между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. - 0.625% от общия размер на активите; при размер на активите на Възложителя над 30 млн. лв. - 0.500 % от общия размер на активите. Размерът на активите се изчислява на базата на средно претеглена стойност на активите за последните 12 месеца;

**2.** допълнително възнаграждение за успех – ако активите на Възложителя са под 10 млн. лв., се дължи такса в размер на 15 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Възложителя са между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 12.5 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Възложителя са над 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 10 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; в посочените възнаграждения не се включват таксите за брокера, осъществил продажбата;

**3.** възнаграждение за осигурен инвестиционен имот за закупуване - 1 % от стойността на сделката;

**4.** възнаграждение за осигурено финансиране от банкова институция или друг кредитодател/заемодател - 1 % от стойността на осигуреното финансиране;

**5.** възнаграждение за отдаване под наем на имоти, собственост на Възложителя – 2 % от стойността на наемите, дължими за съответната финансова година, без ДДС.

**(2)** Възнагражденията по ал. 1 се заплаща както следва:

**1.** по т. 1 - в срок до 15 /петнадесет/ дни след изтичане на съответното календарно тримесечие по посочена от Обслужващото дружество банкова сметка;

**2.** по т. 2 - в срок до 15 /петнадесет/ дни след изтичане на месеца за сумите, получени по склучените през съответния месец сделки за продажба на имоти от Възложителя, по посочена от Обслужващото дружество банкова сметка;

5

3. по т. 3 – в срок до 15 /петнадесет/ дни след подписване на съответната сделка за покупка на инвестиционния имот по посочена от Обслужващото дружество банкова сметка;

4. по т. 4 – в срок до 15 /петнадесет/ дни след подписване на съответната сделка за финансиране по посочена от Обслужващото дружество банкова сметка;

5. по т. 5 - в срок до 15 /петнадесет/ дни след приключване на съответната финансова година по посочена от Обслужващото дружество банкова сметка.

(3) Задължението за плащане се счита изпълнено в момента на заверяване на банковата сметка на Обслужващото дружество с дължимата сума.

(4) В случай че изплащането на възнаграждението по ал. 1 в неговия пълен размер води до наруширане на ограниченията и изисквания към дейността на Възложителя, съгласно неговия Устав и нормативните изисквания, на Обслужващото дружество се изплаща възнаграждение до максималния допустим размер. Остатъкът от дължимото възнаграждение се заплаща заедно със същото по вид дължимо възнаграждение за следващия период, отново при спазване на ограниченията, предвидени в Устава на Възложителя или в закона.

(5) Обслужващото дружество няма право да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на Възложителя.

**Чл. 11.** В случай че настоящият Договор бъде прекратен предсрочно след изтичане на 5-тата година от срока на Договора от Възложителя по причини, за които Обслужващото дружество не отговаря, Обслужващото дружество има право да получи като обезщетение  $\frac{3}{4}$  от дължимото му се възнаграждение по чл. 10, ал. 1, т. 1 за остатъка от срока на договора, определено на база изплатеното възнаграждение по чл. 10, ал. 1, т. 1 за годината, предхождаща годината на прекратяването, което обезщетение се приема от страните за справедливо и разумно с оглед на срещните им интереси и подготовката, която следва да направи Обслужващото дружество с оглед осигуряване на технически капацитет и персонал за изпълнение на задълженията си по този договор за целия му срок, както е договорен по-долу.

**Чл. 12. (1)** Всички разноски, свързани с изпълнението на настоящия Договор, включително, но не само: разноски за подобрения и строителство в недвижимите имоти, за заплащане на данъци и такси, и др. под., са за сметка на Възложителя и не са включени във възнаграждението по чл. 10, ал. 1, освен ако в анекс(и) към този Договор не е предвидено друго.

(2) Обслужващото дружество предава на Възложителя вносните бележки, платежни наредждания, фактури и всички други платежни документи, допустими от Закона за счетоводството, удостоверяващи извършените разноски за сметка на Възложителя.

(3) Възложителят възстановява на Обслужващото дружество направените разноски със средства на последното в срок от 5 работни дни от предаване на документите по ал. 2.

## V. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

**Чл. 13.** В случай на неизпълнение на задълженията по настоящия Договор, страните си дължат следните неустойки:

1. при забава в плащането на дължимото възнаграждение, Възложителят дължи на Обслужващото дружество неустойка в размер на законната лихва, начислена върху дължимата сума за периода на забавата;
2. при забава в предаването на дължимите по този Договор отчети, както и при виновна забава при извършването на други действия, за които е уговорен срок, Обслужващото дружество дължи на Възложителя неустойка в размер на законната лихва, начислена върху месечното му възнаграждение за периода на забавата;

**Чл. 14.** Неустойките по този договор са кумулативни и не лишават изправната страна от правото ѝ да търси пълно обезщетение за вредите, претърпени от неизпълнението.

## **VI. СРОК НА ДОГОВОРА. ПРЕКРАТЯВАНЕ**

**Чл. 15. (1)** Този Договор се сключва за срок от 10 години, считано от датата на подписването му, като не може да бъде прекратяван предсрочно от никоя от страните преди изтичане на 5-ата година от срока.

**(2)** След изтичането на 5-ата година от срока на Договора, всяка от страните има право да го прекрати с 6-месечно писмено предизвестие, отправено до другата страна, като в случай на прекратяване на Договора по този ред от страна на Възложителя, се прилага чл. 11 по-горе.

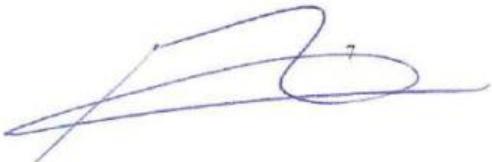
**Чл. 16.** Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
2. при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този Договор, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ;
3. в други случаи, следващи от императивни разпоредби на закона.

**Чл. 17.** При прекратяване или разваляне на договора, Обслужващото дружество е длъжно да се отчете и да предаде на Възложителя наличните при него документи, парични средства и други активи във връзка с Договора в 30-дневен срок от датата на прекратяването/развалянето.

## **VII. КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ**

**Чл. 18. (1)** Обслужващото дружество се задължава да пази търговската тайна на Възложителя и неговия търговски престиж. То се задължава да не ползва за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна на Възложителя, които е узнало при или по повод изпълнението на настоящия Договор.



**(2)** Търговска тайна са всички данни, сведения и документи, свързани с дейността на Възложителя, които не са публично известни, съгласно Закона за защита на търговската тайна.

**Чл. 19.** Обслужващото дружество е длъжно да осигури спазване на задължението за конфиденциалност от управителите, служителите на дружеството или други лица, които работят по договор за него.

**Чл. 20.** Задълженията по чл. 18, ал. 1 и чл. 19 се отнасят и за времето след прекратяване на настоящия Договор, както и на трудовите или други правоотношения на Обслужващото дружество с лицата по чл. 19, до публичното оповестяване на съответното обстоятелство по ред, предвиден в закона.

### VIII. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл. 21.** Настоящият Договор влиза в сила от датата на подписването му от страните.

**Чл. 22.** Договорът може да бъде изменян или допълван по взаимно съгласие от страните с отделно споразумение в писмена форма.

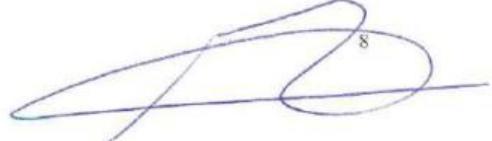
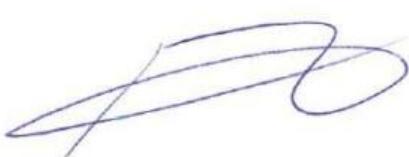
**Чл. 23.** Всяко уведомление, отчет, искане, указание или друго съобщение, което се предоставя по този Договор, трябва да е в писмена форма. Такова уведомление, отчет, искане или друго съобщение може да бъде доставено на ръка, телеграма, електронна поща или установена куриерска услуга на адреса на съответната страна по Договора, посочен по-долу, или на такъв друг адрес, който съответната страна е посочила на другата страна към съответния момент, и ще породи своето действие при получаване или, в случай на доставка на ръка или с установена куриерска услуга, при отказ да бъде получено.

*Адрес за Възложителя:*

„Инфинити Капитал“ АД, на вниманието на: Георги Валентинов Димитров  
гр. София 1309  
р-н „Възраждане“, ж.к. „Зона б-18а“  
бул. „Александър Стамболийски“ № 134  
ет. 4, офиси № 7 и № 8

*Адрес за Обслужващото дружество:*

„Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД, на вниманието на: Георги Валентинов  
Димитров  
гр. София 1309  
р-н „Възраждане“, ж.к. „Зона б-18а“  
бул. „Александър Стамболийски“ № 134



8

ет. 4, офиси № 7 и № 8

**Чл. 24.** Всеки спор, противоречие или претенция, произтичащи от или свързани с този Договор, както и с неговото тълкуване, изпълнение, прекратяване или недействителност, ще бъде решаван от страните по приятелски начин чрез добросъвестното водене на преговори. Ако доброволното решаване на спора се окаже невъзможно, той ще бъде решен по окончателен начин от компетентния български съд.

**Чл. 25.** За неуредените случаи се прилагат общите разпоредби на българското законодателство.

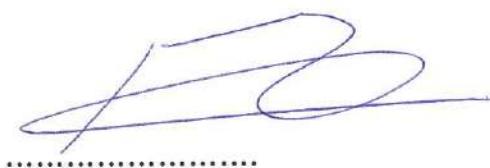
*Настоящият договор се изготви и подписа в 2 /два/ еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.*

За Възложителя:



Георги Димитров  
изпълнителен директор

За Обслужващото дружество:



Георги Димитров  
управител