

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ, ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ И СЕРВИТУТИ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес 07.02.2022г. в гр.Варна между:

1. Иван I Иванов с и постоянен адрес гр. Варна, ул. „Васил Априлов“
№ 10, ет. 4, ап. 18, наричан по-долу за краткост **„Собственик“** или **„Учредител“**, от една страна,
и от друга страна

2. "ВП Никола Козлево" ЕООД, ЕИК 206 727 695, със седалище и адрес на управление гр. Варна ж.к. „Чайка“ бл.196 ет.2 офис 3, представлявано от Управителя инж.Диана Тодорова Петкова, наричано **„Суперфициар“**

на основание чл.19 от Закона за задълженията и договорите се сключи настоящия предварителен договор за следното:

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Чл.1. Настоящият договор се сключва на основание следното:

1.Учредителят е собственик на следния недвижим имот: Поземлен имот 31396.22.17, област Добрич, община Тервел, с. Зърнево, м. АКПЕЛИТ, вид територия Земеделска, категория 2, НТП Нива, площ 36008 кв.м.

2.На 03.02.2022г. Суперфициарят е сключил ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ, ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ И СЕРВИТУТИ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ с „Деско комерс - Славов“ ЕООД, ЕИК 205 041 540, тъй като има инвестиционен интерес върху обособени и отделени части от имоти собственост на „Деск комерс-Славов“ ЕООД да построи за своя сметка и със свои средства, и да стане собственик на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“, състоящ се от 22 до 26бр. вятърни генератори, всеки един с мощност до 8 MW, височина на кулата до 170 м., диаметър на ротора до 170 м., ведно с необходимите площадки за разполагане на кранове, пътища за достъп до вятърните генератори, кабелни и оптични трасета и една Подстанция

II. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.2./1/ Собственикът и Суперфициарят се задължават, след изпълнение на предвидените условия в Раздел III от този предварителен договор, да сключат окончателен договор за учредяване право на строеж, право на ползване и сервитути /наричан по-долу за краткост **„окончателен договор“**/, съгласно който: Собственикът да учреди срещу възнаграждението по чл.5 от този предварителен договор в полза на Суперфициаря вещно право да построи върху обособена част от собствения му недвижим имот, описани в чл.1 т.1 един вятърен генератор като допълнение към другите вятърни генератори от ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“, състоящ се от 22 до 26бр. вятърни генератори, съответната площадка за разполагане на кранове, вътрешен път за достъп до вятърния генератор, подземно кабелно и оптично трасе, да учреди вещно право на ползване върху обособената част от имота, както и да учреди сервитут за въртящите се части на вятърния генератор над обособената част от имота съгласно изискванията на т.1а от Приложение №1 към Наредба №16 от 09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

/2/ Обособяването на част от имота на Учредителя, описан в чл.1 т.1 от настоящия договор, ще бъде извършено въз основа на Проект за отделяне на имот, в който ще бъде изграден вятърен генератор, площадка за разполагане на кранове и вътрешен път за достъп до вятърния генератор. Проектът за отделяне /делба/ на имота ще бъде изготвен в най-ранния етап на проекта, ще бъде одобрен от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, след което новите имоти, образувани от разделянето, ще получат нови идентификатори.

/3/ Административните процедури по разрешаване, проектиране, съгласуване, одобряване и издаване на разрешение за строеж за ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ ще започнат преди отделянето на новия имот и след това отделяне ще продължат върху имота с нов идентификатор предназначен за изграждането на вятърния генератор.

/4/ По силата на настоящия договор Суперфициарят придобива качеството ИНВЕСТИТОР по отношение на имота на Собственика, описан в чл.1 т.1, и в това си качество Суперфициарят изработва и осъществява всички административни процедури във връзка с имота;

/5/ По силата на настоящия договор страните се споразумяват Суперфициарят да извърши необходимите действия и административни процедури във връзка със създаването на проекта на вятърния парк, включващ и имота по чл.1 т.1, до сключването на окончателния договор.

/6/ В случай на необходимост, Собственикът се задължава да упълномощи Суперфициаря или посочени от него лица да го представляват във всички административни процедури до сключване на окончателния договор.

/7/ Всички разходи, свързани с настоящия договор, както и с проектирането, изграждането и оперирането на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“, са за сметка на Суперфициаря.

III. СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл.3./1/ Окончателният договор се сключва в 20-дневен срок, считано от получаването от Собственика на изпратената му от Суперфициаря писмена покана за сключване на окончателен договор. Писмена покана не е необходима в случай, че страните се споразумеят устно за датата на сключване на договора.

/2/ Суперфициарят изпраща на Собственика покана за сключване на окончателен договор, респ. окончателния договор се сключва, при едновременното наличие на следните предпоставки:

1. Суперфициарят е получил удовлетворяващи резултати от проведените измервания на вятъра и други изследвания, доказващи наличието на благоприятни технически и икономически условия за изграждането на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ и присъединяването му към електропреносната мрежа на страната;

2. Суперфициарят е получил изискуемите съгласувания, одобрения, административни разрешения и други, необходими за изграждане на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“, без решения за промяна предназначението на имотите, които съгласно чл.29, ал.3 от ЗОЗЗ и чл.40, ал.4 от ППЗОЗЗ следва да бъдат издадени след сключване на окончателен договор;

3. Суперфициарят е получил одобрен и влязъл в сила ПУП-ПЗ за имота по чл.1 т.1, както и одобрени и влезли в сила ПУП-ПЗ и за имотите собственост на „Деско комерс-Славов“ ЕООД.

/3/ Правата по окончателния договор в полза на Суперфициаря се учредяват за срок от 30г. По преценка на Суперфициаря този срок може да бъде удължен с още до 30 години като в този случай той изпраща на Собственика писмено уведомление в срок от 30 дни преди изтичане на първите 30 години от действие на договора.

/4/ При подписване на окончателния договор Собственикът следва да предаде на Суперфициаря владението на обособената и отделена част от имота, описани в чл.1 т.1. По допълнително споразумение между страните по договора Собственика може да продължи да обработва отделената част от имота до момента на започването на строителството на вятърния парк. В случай, че страните не подпишат допълнително споразумение относно обработването на терена, Суперфициаря ще заплаща на Собственика пазарния наем за земеделски за района за

периода от подписване на окончателния договор до започването на строителството на вятърния парк.

IV. ДЕЙСТВИЕ И ФОРМА НА ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И ОКОНЧАТЕЛНИЯ ДОГОВОР

Чл.4./1/ Настоящият предварителен договор се сключва в писмена форма съгласно изискването на чл.19 ал.1 от ЗЗД и влиза в сила от датата на подписването му от страните по него.

/2/ Окончателният договор за учредяване на право на строеж, право на ползване и сервитути се сключва в писмена форма и се вписва в Имотния регистър при Агенция по вписванията.

V. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.5 /1/ За учредените с окончателния договор права Собственикът ще получава от Суперфициаря следните плащания:

1. За правото на строеж за изграждане на вятърния генератор, съответната му площадка за разполагане на кранове и вътрешен път за достъп, правото на ползване и сервитута за въртящите се части на вятърния генератор, които ще бъдат учредени върху имота, предназначен за вятърния генератор, описани в чл.1 т.1, Суперфициаря ще дължи годишно плащане в размер на:

В тази сума се включва правото на строеж за изграждане на вятърния генератор, площадката за разполагане на кранове и вътрешния път за достъп, правото на ползване върху отделения имот, сервитута за въртящите се части над имота собственост на Учредителя, както и правото на прокарване на подземно кабелно и оптично трасета в границите на имотите на Учредителя.

2. В случай, че от момента на сключване на настоящия договор, до момента на възникнала необходимост от учредяване на сервитут за въртящите се части на вятърния генератор над съседни имоти Учредителя придобие съседните имоти като по този начин витлата на вятърния генератор се въртят над имоти собственост само на Учредителя, сумата по предходната точка се увеличава на

/2/ Годишните плащания по предходните точки 2 респ.3 се заплащат по следния начин:

-първа годишна вноска - в срок до края на месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“;

-всяка следваща годишна вноска – с падеж края на месеца на въвеждане в експлоатация на вятърния парк.

/3/ Годишните плащания се актуализират на всеки 10 (десет) години, като се увеличават с натрупаната инфлация за този период от време, обявена официално от Националния статистически институт. Първият десетгодишен период от време започва да тече, считано от въвеждането в експлоатация на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“. Актуализираната цена ще бъде дължима в новия си размер, считано от 11 (единадесетата) година, съответно от 21 (двадесет и първата) година и пр.

/4/ Плащанията се извършват по банков път по банковата сметка на Собственика.

/5/ Годишните плащания по предходната алинея 1 са дължими от Суперфициаря в полза на Собственика за периода от въвеждането в експлоатация на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ до извеждането му от експлоатация.

VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл.6. Права и задължения на Собственика:

1. Декларира, че се е запознал с инвестиционното намерение на Суперфициаря за проектиране и изграждане на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ и се задължава да оказва пълно съдействие на Суперфициаря за изпълнение на предмета на настоящия договор. В тази връзка се задължава да даде всички съгласия и да учреди всички необходими права по съответния ред във възможно най-кратките срокове;

2. Задължава се да сключи окончателен договор за учредяване право на строеж, право на ползване и сервитут за въртящите се части на вятърния генератор.

4. Задължава се да осигури и предостави всички документи, легитимиращи го като собственик на имота, както и необходимите такива за окончателния договор по учредяване правото на строеж, правото на ползване и сервитутите, договора за учредяване на сервитутни права за преминаване, прокарване и други, както и вписването им в имотния регистър;

5. Да не прехвърля на трети лица новообразуваните имоти в резултат на разделянето на имота по чл.1. т.1, включително да не сключва предварителен договор за такова прехвърляне или пък учредяване право на ползване или строеж;

6. Да не учредява ограничени вещни права върху новообразуваните имоти, както и ипотeki, тежести, както и каквито и да било други вещни или облигационни права в полза на трети лица;

7. Да не сключва договори, с които да преотстъпва възмездно или безвъзмездно ползването на тези части от имотите, върху които е учредил право на строеж и ползване;

8. Задължава се да упълномощи Суперфициаря или посочени от него лица да го представляват във всички административни процедури до сключване на окончателния договор;

9. Има право да получава годишните възнаграждения съобразно договореното с настоящия договор;

10. Има право при писмено искане да получи актуална информация относно развитието на проекта за ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“;

11. Декларира, че:

-Трети лица нямат право на собственост или други вещни права върху притежавания от него имот, описани в чл.1 т.1., които могат да противопоставят на Суперфициаря.

-Към момента на сключване на окончателния договор върху имота няма да има вписани вещни тежести, включително ипотeki и възбрани;

-Трети лица нямат каквито и да било вещни или облигационни претенции към имота;

-Имота не е предмет на реституционни претенции от страна на трети лица;

-Имота не е предмет на особен залог;

-Ще учреди правото на строеж и правото на ползване върху новообразувания имот в пълен обем и чисти от всякакви вещни и облигационни тежести или права на трети лица, като към момента на сключване на окончателния договор ще е прекратил всякакви договори за наем, аренда или каквото и да е друго ползване на тези имоти.

Чл.7./1/Права и задължения на Суперфициаря:

1. Задължава се да осъществи всички необходими действия и административни процедури съгласно предмета на настоящия договор, съобразно с действащите нормативни изисквания и правила;

2. Задължава се да извърши в качеството си на Инвеститор всички правни и фактически действия, лично или чрез трети лица, по изработване, съгласуване и одобряване на инвестиционното проучване и проектиране, и издаване на разрешение за строеж за ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ за своя сметка и съобразно с действащите нормативни изисквания;

3. Задължава се да заплаща договорените с настоящия договор годишни плащания, като при забава дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата;

4. Задължава се при писмено искане да предостави на Собственика актуална информация относно развитието на проекта за ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“;

5. Има право да иска от Собственика сключването на окончателен договор за учредяване право на строеж, право на ползване и сервитути съобразно с уговореното в чл.3 и при условията, описани в него;

6. Поема за своя сметка всички разноски по административните процедури по проектиране, изграждане и опериране на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“, включително и разноските по сключване на окончателния договор за учредяване на правото на строеж, право на ползване и сервитути, както и вписването му в имотния регистър;

7. Има право по своя преценка да се откаже да развива проекта върху терена на Учредителя като в този случай настоящият договор се прекратява;

8. В случай, че се наложи, има право в периода, докато извършва монтажа на вятърния генератор, да ползва части от целия имот, описани в чл.1 т.1, по своя преценка, като за това дължи обезщетение в размер на унищожената селскостопанска продукция по пазарни цени.

9. Има право да иска от Собственика оказване на пълно съдействие за реализиране на правата и задълженията си по настоящия договор.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ И ОКОНЧАТЕЛНИЯ ДОГОВОР

Чл.8./1/ Предварителният договор се прекратява при настъпване на едно от следните условия:

1. При подписването на окончателен договор за учредено право на строеж, право на ползване и сервитути;

2. Заключение от страна на Суперфициаря, че проведените ветроизмервателни и други изследвания са неудовлетворителни за него или изграждането и присъединяването на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ е технически неизпълнимо или икономически неефективно;

3. Изтичане на 4 /четири/ години от подписването му и не е сключен окончателен договор;

4. Постановяване на законодателни, административни или съдебни забрани или ограничения за извършване на договорената дейност;

5. Отказ или неполучаване на разрешение от държавни органи за съгласуване или изграждане на вятърния парк, или за експлоатацията му.

6. Отказ от преносния оператор да осигури присъединяването на проекта към електропреносната мрежа.

/2/ Суперфициарят може да се откаже от сключването на окончателния договор относно имота по чл.1 т.1 по своя преценка или в случай на обективна невъзможност да се осъществят административните процедури, необходими за изпълнение на предпоставките по чл.3, ал.2, т.2 и 3 от настоящия договор.

/3/ Суперфициарят може да се откаже едностранно от сключването на окончателния договор и в случай, че в процеса на извършване на действията по административните процедури, необходими за изпълнение на предпоставките по чл. 3, ал. 2, т. 2 и 3 от настоящия договор, установи, че изграждането и експлоатирането на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ ще бъде икономически нецелесъобразно.

/4/ В случаите по ал.2 и ал.3 по-горе този договор ще се счита изцяло или частично прекратен от момента на получаване от Собственика на писменото уведомление за това от Суперфициаря.

/5/ Собственикът приема и се съгласява, че няма да оспорва преценката на Суперфициаря относно икономическата целесъобразност на изграждането на ВЯТЪРЕН ПАРК „ПЕТ МОГИЛИ“ и че няма да има каквито и да било претенции за обезщетение за вреди към Суперфициаря.

/6/ При прекратяване на предварителния договор без да е подписан окончателен договор, всички разходи, направени от Суперфициаря до прекратяването, остават за негова сметка и той няма право на претенции за обезщетение или възстановяване на тези разходи от Собственика.

Чл.9./1/ Окончателният договор за учредяване на право на строеж, право на ползване и сервитут се прекратява в следните случаи:

1. По взаимно писмено съгласие на страните чрез подписване на допълнително споразумение към него.

2. При промяна на нормативната уредба в енергийния сектор по начин, който води до неблагоприятни икономически последици за експлоатацията на вятърния парк;

3. При промяна на ветроклиматичните условия на територията на вятърния парк, довела до икономическа неефективност или техническа невъзможност за експлоатацията му;

4. При възникване на необходимост от извършване на техническо преустройство, ремонт или подмяна на машини и съоръжения така, че проектът да престане да бъде икономически ефективен;

5. При постановяване на държавни забрани за извършване на дейност, която е включена в предмета на договора;

6. При неосъществяване на предпоставките описани по-горе в чл. 3, ал. 2, т. 2 и 3.

7. При отказ от страна на електропреносния оператор да предостави техническо становище за присъединяване или да сключи предварителен, респ. окончателен договор за присъединяване на вятърния парк към преносната мрежа.

/2/ В случаите по предходната алинея никоя от страните не може да изисква от другата обезщетение за вреди.

/3/ Договорът се прекратява при неизпълнение на задълженията по чл. 5, ал.1, т.1, респ. т.2 за две последователни години.

/4/ Окончателният договор се счита за прекратен на посочените основания от момента на подписване на допълнителното споразумение или от момента, в който Собственикът получи писменото уведомление от Суперфициаря за наличието на посочените в чл.9, ал.1, т.2, 3, 4, 5 и 6 условия.

Чл.10./1/ Действието на този предварителен договор може да бъде прекратено поради виновно неизпълнение на задълженията на някоя от страните. Изправната страна определя разумен срок на страната, виновно причинила неизпълнението на договора, в който тя може да извърши дължимите действия. При неизпълнение на задължението и в така определения срок, страната, определила срока, има правото да прекрати договора с едностранно писмено известие. Договорът се счита за прекратен от момента на получаването на известието за прекратяване на адреса за кореспонденция на страната, посочен в този договор.

/2/ Страната, виновна за неизпълнение на договорените задължения, дължи обезщетение за причинените вреди при условията на българското гражданско и търговско законодателство.

Чл.11./1/ При прекратяване на окончателния договор Суперфициарят връща на Собственика имота, като цялото оборудване, машини, съоръжения и други, които са били инсталирани, остават собственост на Суперфициаря и той има право да ги деинсталира и да запази собствеността си върху тях, за което Собственикът се задължава да не му пречи и да му окаже необходимото съдействие. Деинсталирането следва да бъде извършено от Суперфициаря за негова сметка в разумни технологични срокове като Собственика не следва да пречатства деинсталирането.

/2/ При прекратяване на окончателния договор на основание чл. 9, ал.3 Собственикът има право да задържи оборудване, машини, съоръжения и други, които са били инсталирани до окончателното плащане по чл. 5, ал.1, т.1, респ. т.2.

/3/ При прекратяване действието на окончателния договор Суперфициаря е длъжен да възстанови терена в същия физически вид, в който го е получил от Собственика към момента на

сключване на окончателния договор. В случай, че в терена има изградени фундамент и други масивни обекти, Суперфициаря е длъжен да премахне същите за своя сметка като след това рекултивира и заравни терена с цел продължаване използването му като земеделски земи.

Чл.12. Всяка от страните по предварителния договор, ако са изпълнени условията по Раздел III, може да предяви пред съда иск по чл.19, ал.3 от ЗЗД за сключване на окончателен договор. В този случай окончателният договор се счита за сключен с влизане в сила на съдебното решение.

VIII. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА

Чл.13.Суперфициарят може да прехвърли, цедира или по друг начин да възложи, частично или напълно, възмездно или безвъзмездно, всякакви и всички права, произтичащи от настоящия договор и/или от окончателния договор, на трети лица по свое усмотрение. За планираното прехвърляне Суперфициарят писмено уведомява Собственика най-малко 30 дни преди датата на прехвърлянето. С подписването на предварителния или окончателния договор Собственикът дава съгласието си за прехвърляне /цедиране/ на правата по договора. В този случай, третата страна приобретател встъпва в правата и задълженията на Суперфициаря, произтичащи от предварителния или окончателния договор, като вписва станалото встъпване/заместване в Имотния регистър към Агенция по вписванията.

Чл.14. След реализирането на правото на строеж за изграждане на вятърните генератори, крановите площадки, вътрешните пътища за достъп и подстанцията, Суперфициаря има право да прехвърли изградените активи по своя преценка на трето лице. За планираното прехвърляне Суперфициарят писмено уведомява Собственика най-малко 30 дни преди датата на прехвърлянето.

IX. РАЗХОДИ

Чл.15. Всички разходи по осъществяване на предмета на настоящия договор, с изключение на изрично посоченото в договора, както и разходите по сключване и вписване на окончателния договор, са за сметка на Суперфициаря.

X. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл.16./1/ Страните се съгласяват да си сътрудничат и да не създават пречки при изпълнението на предварителния и окончателния договор съобразно действащите нормативни изисквания и правила, като си оказват дължимото съдействие във възможно най-кратки срокове.

/2/ Страните по този договор не отговарят една към друга за щети, настъпили вследствие на природни стихии, случайни събития, влезли в сила нормативни и/или административни актове, или съдебни решения, или други обстоятелства, които не се дължат на тяхното виновно поведение.

/3/ Страните, в качеството си на администратори на лични данни, се задължават да спазват приложимото законодателство в областта на защита на личните данни на физически лица и Общият регламент относно защита на данните - Регламент (ЕС) 2016/676 General Data Protection Regulation (GDPR).

/4/ Този договор може да бъде изменян и допълван само по взаимно писмено съгласие на страните.

/5/ Всички уведомления между страните следва да бъдат в писмена форма и се считат за получени от деня на получаването им от всяка страна на адреса за кореспонденция, посочен в договора.

/6/ При промяна на адреса за кореспонденция всяка страна е длъжна да уведоми незабавно другата за новия адрес. При неизпълнение на това задължение, изпратените на стария адрес уведомления се считат за редовно изпратени и получени.

/7/ Нищожността на някоя от клаузите на договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

/8/ Прямо всеки спор относно съществуването и действието на този предварителен договор или във връзка с неговото нарушаване, включително спорове и разногласия относно действителността, тълкуването, прекратяването или неизпълнението му, както и относно всички въпроси, неуредени в този договор, се прилага българското гражданско право, като страните уреждат отношенията си чрез споразумение. При непостигане на съгласие, спорът се отнася за решаване от компетентния съд.

Настоящият договор се подписва в два оригинални еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните по него.

За Собственика

За Суперфициаря: 