

ДОГОВОР

Днес 2012 год. в Варна, между:

1. **"ИНТЕРКОМ ГРУП" ООД**, ЕИК: 103238730, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. Кръстю Мирски № 17, представлявано от управителя Павлин Иванов Николов, от една страна, наричано по-надолу за краткост **ВЪЗЛОЖИТЕЛ**, и

2. **"ЯВОР" АД**, ЕИК: 103006276, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Младост, бул. Република № 117, представлявано от изпълнителния директор Мирослав Иванов Манолов, от една страна, наричано по-надолу за краткост **УЧРЕДИТЕЛ**,

се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** възлага, а **УЧРЕДИТЕЛЯТ** приема и се задължава, срещу уговореното в настоящия договор възнаграждение, да учреди ипотека върху следните недвижими имоти: а) земя: поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27 в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК с площ по скица 3841кв.м., идентичен с УПИ I-210 (урегулиран поземлен имот първи римско, двеста и десет), отреден за търговски комплекс, находящ се в гр. Варна, район Младост, кв. 11 (единадесет), по плана на 1-ви (първи) микрорайон, с площ 3846 (три хиляди осемстотин четиридесет и шест) кв. м., при граници на имота: бул. Република, бул. Цар Освободител и улици; б) сграда с идентификатор 10135.3512.27.1 в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-64/16.05.2008г. на Изпълнителен директор на АГКК със застроена площ съгласно скица – 985кв.м., на 4 етажа, с предназначение: сграда за търговия, представляваща търговски комплекс, находящ се в УПИ I-210 “за търговски комплекс”, кв. 11, ж.к. Младост, 1-ви микрорайон, гр. Варна, изграден върху посочения УПИ съгласно Разрешение за строеж № 91 от 8.07.2008 г., с вписана бележка за допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект по време на строителството, на основание чл. 154, ал. 5 от Закона за устройство на територията на 5.06.2009 г. от главен архитект на община Варна – за “Търговски комплекс и сградно кабелно захранване” и Разрешение за строеж № 260/ГИ/29.09.2008 г. от директор Дирекция “ИИБ” на община Варна – за “Водопроводно и канализационно отклонение” и въведен в експлоатация, с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 63/22.06.2009 г., издадено от главния архитект на община Варна, собственост на **УЧРЕДИТЕЛЯ**, в полза на “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, наричана по-долу в настоящия договор „Банката”, за обезпечаване на вземанията на Банката по Договор за банков кредит в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, който ще бъде сключен между Банката и **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** за срок от 18 +18 месеца.

(2) Ипотеката, която ще бъде учредена от **УЧРЕДИТЕЛЯ**, ще обезпечава пълния размер на отпуснатия от Банката кредит, ведно с комисиони, такси, лихви, евентуални наказателни лихви, разноски.

II. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 2. (1) Договорът се сключва за срок от 36 месеца от датата на сключване на договора за банков кредит с "Райфайзенбанк (България)" ЕАД и влиза в сила от датата на подписването на настоящия договор.

(2) Срокът на договора може да бъде променян по взаимно съгласие на страните, изразено писмено.

III. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ

Чл. 3. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да заплаща на УЧРЕДИТЕЛЯ годишно възнаграждение в размер на 2 % (две на сто) от размера на банковия кредит.

(2) Възнаграждението се заплаща от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ ежегодно до края на месеца, в който изтича годината, за която се дължи.

(3) Възнаграждението се заплаща по банков път по следната банкова сметка на УЧРЕДИТЕЛЯ - IBAN: BG80UNCR76301078230527 BIC: UNCRBGSF при Уникредит Булбанк АД.

IV. ОБЕЗПЕЧЕНИЯ

Чл. 4. (1) За обезпечаване на всички вземания на УЧРЕДИТЕЛЯ по настоящия договор, които ще възникнат при реализацията на банковият кредит или на част от него или по повод заплащане на дължимото възнаграждение, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да осигури учредяването в полза на УЧРЕДИТЕЛЯ следното обезпечение:

а) първи по ред залог върху 120 000 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ИНТЕРКОМ ШИПИНГ" ЕООД, ЕИК 103969945, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на "Интерком груп" ООД;

б) първи по ред залог върху 25 500 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 50 лева, от капитала на "ЛАВИНА ИГ" ООД, ЕИК 128578630, представляващи 51 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

в) първи по ред залог върху 15 210 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "МЕГАПРОФИЛ ИГ" ООД, ЕИК 117655207, представляващи 60 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

г) първи по ред залог върху 4 000 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "АЙ ВИ СЕЙЛИНГС" ООД, ЕИК 103550712, представляващи 50 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

д) първи по ред залог върху 2 752 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ТРАКИЯ - РЕСУРС" ЕООД, ЕИК 115010663, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

е) първи по ред залог върху 50 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "ИНТЕРКОМ ПРОФИЛ" ЕООД, ЕИК 127561222, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

ж) първи по ред залог върху 74 822 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ИНТЕРКОМ

РОУД" ЕООД, ЕИК 102659922, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

з) първи по ред залог върху 7 150 бр. дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от 100 лева, от капитала на "ИНТЕРХОЛИДЕЙ-БГ" ЕООД, ЕИК 201314415, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

и) първи по ред залог върху 228 000 бр. акции, всеки един с номинална стойност от 10 лева, от капитала на "ЗАВОД ЗА АВТОМАТИКА И ТЕЛЕМЕХАНИКА" ЕАД, ЕИК 130195112, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

й) първи по ред залог върху 653 641 бр. акции, всеки един с номинална стойност от 1 лев, от капитала на "ВОДНО СТОПАНСТВО" ЕАД, ЕИК 831641752, представляващи 100 % от капитала на дружеството, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

(2) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да поеме всички разноси по учредяване, подновяване и заличаване на обезпечението и всички разходи по принудителното събиране на вземането.

V. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 5. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да изпълнява добросъвестно своите задължения по договора за банков кредит, които ще бъде сключен с Банката.

(2) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да погаси всички свои задължения към Банката, преди тя да е преминала към изпълнение върху ипотеката, учредена от УЧРЕДИТЕЛЯ.

(3) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да уведомява незабавно УЧРЕДИТЕЛЯ за всеки случай, който има или може да има неблагоприятно въздействие върху възможността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да изпълнява задълженията си по настоящия договор.

Чл. 6. (1) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да осигури учредяването на ипотеката върху недвижимите имоти, подробно описани в чл. 1, ал. 1 от настоящия договор.

(2) УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава да изпълнява добросъвестно своите задължения като ипотекарен длъжник, и да не намалява даденото обезпечение по посочения договор.

VI. СЛУЧАИ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл. 7. Ако едно или повече от изброените събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, ("Случаи на неизпълнение") настъпи, УЧРЕДИТЕЛЯТ има всички права съгласно чл. 8 от настоящия договор, както и всички други права, предвидени в закона:

- Банката пристъпи към изпълнение върху недвижимите имоти, собственост на УЧРЕДИТЕЛЯ, предмет на ипотеката, подробно описани в чл. 1, ал. 1 от настоящия договор.
- ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ не изпълни свое задължение или условие, или не спази който и да е срок по настоящия договор.
- Някое от обезпеченията, предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ по настоящия договор, е оттеглено или оспорено или по друг начин накърнено или в

случаите, когато такова трето лице е преустановило плащанията или е заявило започване на ликвидация или то или трета страна поиска обявяването му в несъстоятелност и ако в резултат на горните обстоятелства, по преценка на УЧРЕДИТЕЛЯ, обезпеченията станат недостатъчни или неприемливи.

- ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ заяви започване на ликвидация или ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ или трета страна поиска обявяването в несъстоятелност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
- Дадените от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ декларации или гаранции в настоящия договор и представените документи във връзка с настоящия договор се окажат с невярно съдържание, непълни или подвеждащи относно съществени факти към момента, когато са били направени.
- Ако за изпълнението на настоящия договор е било необходимо разрешение от правителството или друг държавен орган, решение на компетентния орган на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, упълномощаване, одобрение или съгласие и то не е получено, било е оттеглено, или е вече напълно или частично невалидно.

ВИ. НЕЗАБАВНА ИЗИСКУЕМОСТ

Чл. 8. Ако настъпи някой от Случаите на неизпълнение, УЧРЕДИТЕЛЯТ може:

- да счете вземането си за предсрочно изискуемо без какъвто и да било анализ, представяне, искане за плащане, протест или уведомление; и/или
- принудително (включително и извънсъдебно) да удовлетвори вземането си от предоставените обезпечения в съответствие с разпоредбите на настоящия договор и действащото законодателство.

Чл. 9. Правата на УЧРЕДИТЕЛЯ, предвидени в Договора, са кумулативно дадени и не изключват правата, предвидени в закона. Всеки отказ от право от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ е валиден само ако е направен от упълномощени лица. Промяна на условията на настоящия договор може да бъде направена само с писмен документ, подписан от упълномощени лица от страна на УЧРЕДИТЕЛЯ и от упълномощени лица от страна на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

ИХ. ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ

Чл. 10. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ декларира, че в този момент, както и по време на действие на настоящия договор:

- е надлежно учреден и съществуващ съгласно законите на Република България, че притежава законно право да поема и да бъде обвързан с условията по настоящия договор, както и че е предприел всички изискуеми от закона мерки и е получил всички необходими разрешения, за да сключи настоящия договор;
- е получил всички необходими разрешения, е предприел всички необходими действия, за да бъде настоящия договор валиден и изпълним срещу ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ. Подписването и изпълнението на настоящия договор не противоречи на корпоративните правила и актове на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и на закон или подзаконов акт, отнасящ се до ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

- не е в изпълнение на никой договор, по който е страна или с който е обвързан, както и не е участник в съдебна, административна или арбитражна процедура, което би могло да окаже неблагоприятно въздействие върху възможността му да изпълнява поетите по настоящия договор задължения, както и че не му е връчен акт за възлагане на данъчна ревизия;
- освен учредените в полза на УЧРЕДИТЕЛЯ, няма други залози върху имуществото предмет на обезпеченията по настоящия договор.

Х. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ КЛАУЗИ

Чл. 11. УЧРЕДИТЕЛЯТ може по всяко време да прехвърли правата си по настоящия договор на избрано от него трето лице, без да е нужно предварително да уведоми ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или да получи неговото съгласие.

Чл. 12. Настоящия договор може да бъде изменян и допълван само по взаимно писмено съгласие на страните.

Чл. 13. (1) Всички съобщения и уведомления между страните по настоящия договор ще бъдат в писмена форма за действителност.

(2) За целите на настоящия договор адресите на страните са:

- на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ: гр. Варна, район Одесос, ул. Кръстю Мирски № 17;
- на УЧРЕДИТЕЛЯ: гр. Варна, район Младост, бул. Република № 117;

Чл. 14. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен при промяна на адреса си, посочен в настоящия договор, да уведоми незабавно УЧРЕДИТЕЛЯ. В противен случай всякакви уведомления и съобщения, изпратени на посочения в договора адрес, ще се считат за връчени независимо дали са получени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Чл. 15. Нищожността на някоя от клаузите на договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

Чл. 16. За всеки спор относно съществуването и действието на сключения договор или във връзка с неговото нарушаване, включително спорове и разногласия относно действителността, тълкуването, прекратяването, изпълнението или неизпълнението му, както и за всички въпроси, неуредени в настоящия договор, се прилага българското гражданско и търговско право, като страните уреждат отношенията си чрез споразумение. При непостигане на съгласие спорът се отнася за решаване пред компетентния български съд. Приложимо е българското материално и процесуално право.

Чл. 17. Настоящия договор изразява всички уговорки по включените в него въпроси, като всички предхождащи го обсъждания, съобщения, съгласувания, предложения, потвърждения, обещания и други подобни се обезсилват от настоящия договор, с изключение на изрично посочените в него.

Настоящия договор се състави и подписа в два еднакви оригинални екземпляра, по един за всяка от страните.

ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

.....

ЗА УЧРЕДИТЕЛЯ:

.....