

**Д О Г О В О Р**  
**ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТИ КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО ПО**  
**ЧЛ. 18 АЛ. 2 НА ЗДСИЦ**

**Между “АГРО ФИНАНС” АДСИЦ и “АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД**

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

**Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ**, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) възлага, а **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**, срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:

1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват; с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**;

2. да изготвя предложения за покупка от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;

3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;

4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или по тяхната продажба или замяна;

5. да дава препоръки на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** относно мерките, които по преценка на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**;

6. при поискване от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**;

7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** имоти, включително чрез:

7.1. посредничество при сключването на договори за аренда, лизинг или наем на имотите;

7.2. събиране на арендните плащания, наемната цена и лизинговите вноски;

7.3. поддръжане на инфраструктурата в имотите;

7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

8. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 7.1 и състоянието на имотите на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, в т.ч. да предприема действия за прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на

неизпълнение; да извършва дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, като отговаря за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;

10. да предоставя финансови консултации във връзка с дейността на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, включително да изготвя 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;

11. да води и съхранява кореспонденцията на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** във връзка с горните дейности;

12. при поискване от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти.

13. да извършва други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** и управлението на притежаваните от него имоти.

(2) Недвижимите имоти и вещни права следва да отговарят на изискванията на чл. 6 и чл. 7 от Устава на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

## **II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

**Чл. 2. ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** се задължава да изпълнява възложените му с този договор дейности в най-добър интерес на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** и с грижата на добър търговец, и 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 най-малко веднъж месечно, 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. 1, съдържащ:

- справка за закупените, продадените и заменените имоти по приет от двете страни образец;

- одобрените заявки за покупка на имоти, съгласно Вътрешните правила на „Агро Финанс” АДСИЦ;

- отчет за сключените договори за аренда / наем

- направени анализи и маркетингови проучвания, както и обосновки за предложения до съвета на директорите на „Агро Финанс” АДСИЦ за промени в цените, по които ще се закупуват имотите (ако има такива);

в) констатациите относно посегателства и повреди на обслужваните имоти;

г) друга информация по преценка на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** или поискана от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**.

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

**Чл. 4.** При осъществяване предмета на този договор **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** има право да ползва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа.

### **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, проспекта 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. всякаква 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.

(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 възнаграждение без включен ДДС:

1. годишно възнаграждение в размер на 1.5 % (едно цяло и пет на сто) върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0.375% върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** към края на съответното тримесечие;

2. годишно възнаграждение при отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг в размер 10% (десет цяло) от арендната/наемната премия съгласно сключените договори по чл. 1, т. 7.1. от настоящия договор;

3. еднократно възнаграждение при продажба на имоти - в размер на 10% (десет цяло) от разликата между продажната и покупната цена на актива.

(2) Възнаграждението 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 всяко календарно тримесечие по посочена от **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** банкова сметка.

3. По т. 3 - в срок до 5 /пет/ дни след изтичане на месеца – за сумите, получени по сключените през съответния месец сделки за продажба на имоти от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** - 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 нарушаване 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 от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** по причини, за които **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** не отговаря, **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** има право да получи цялото дължимо му по силата на този договор възнаграждение за дейностите, които е извършило в изпълнение на задълженията си, до момента на прекратяване.

**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 нареждания, 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 им 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.

3. в случай на неправомерно неоснователно прекратяване на настоящия договор от страна на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, той дължи на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** неустойка в размер на дължимото възнаграждение за тримесечието, предхождащо прекратяването на договора.

**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.** Този договор се сключва за неопределен срок.

**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 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 10-дневен срок от датата на прекратяването.

## 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.

**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 реда, предвиден в ЗДСИЦ, ЗППЦК или актовете по прилагането им.

## 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 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**:

.....

Адрес за **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**:

.....

**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 арбитраж. Компетентен ще бъде Арбитражният съд при Българската търговско-промишлена палата, който ще реши спора по реда на своя Правилник.

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

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