

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
НА ИЗПЛАЩАНЕ

Днес, 2008 г., в гр. София, на основание чл. 19 от ЗЗД, се сключи следният **предварителен договор**, между:

1. **„СЕЛЕКТ АПАРТМЪНТС” ООД** със седалище и адрес на управление: София, община Люлин, жк Люлин 8, ул. „3005” № 10, регистрирано в СГС по фирмено дело № 11196/2005 г., регистър 10, партида 97652, том 1302, стр. 80, БУЛСТАТ 131503779, представлявано от **ПЛАМЕН НИКОЛОВ БЕНИНСКИ** – управител, ЕГН 5605116329, притежаващ л.к. № 158222111, изд. на 03.02.2000 г., с постоянен адрес: гр. София, ж.к. «Люлин», бл. 916, вх. А, ап. 4, наричан по-долу за краткост **ПРОДАВАЧ**,

и

2., с постоянен адрес: гр....., област, ж.к....., бл., вх....., ет...., ап., притежаващ лична карта №....., издадена на г. от МВР -, ЕГН



.....,

e-mail:.....

наричан по-долу за краткост **КУПУВАЧ**,

при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. **ПРОДАВАЧЪТ** продава, а **КУПУВАЧЪТ** купува следния недвижим имот, находящ се в изграждаща се масивна жилищна сграда в гр. София, в **УПИ XXIV₂₆₈**, **квартал 68** по плана на гр. София, **местност „Карпузица”**, а именно:

Апартамент №, блок, етаж, кота **м** /..... метра/, със застроена площ кв.м /...../, състоящ се от:

.....;
при съседни на апартамента: югозапад –.....; северозапад –; североизток –; югоизток-

със съответните идеални части от общите части на сградата и също толкова идеални части от правото на строеж, върху имота, в който е построена .

2. **СТРАНИТЕ** постигат съгласие да сключат окончателен договор с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижимия имот, описан в гл. I, т. 1, заедно със съответните на имота идеални части от общите части на сградата след изплащане на цената по т. 3.2, както и нотариален акт за съответната идеална

част от УПИ XXIV₂₆₈, квартал 68 по плана на гр. София, местност „Карпузица” след предаване на сградата с разрешение за ползване.

3. **ПРОДАВАЧЪТ** продава, а **КУПУВАЧЪТ** купува гореописания имот срещу заплащане на продажна цена в размер на **EUR** /..... евро/, която продажна цена **КУПУВАЧЪТ** се задължава да заплати на **ПРОДАВАЧА** по следния начин:
 - 3.1. **КУПУВАЧЪТ** заплаща на **ПРОДАВАЧА** капаро /задатък/ в размер на **EUR** /..... евро/, която сума представлява **10%** от продажната цена, платими при подписване на настоящия договор, в брой в офиса на фирмата или по банковата сметка на **ПРОДАВАЧА**.
 - 3.2. **КУПУВАЧЪТ** заплаща първа вноска в размер на 30% от продажната цена в срок до 10 дни след подписване на настоящия **ДОГОВОР**, в брой в офиса на фирмата или по банковата сметка на **ПРОДАВАЧА**, след което се извършва и нотариалното прехвърляне на имота.
 - 3.3. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да заплати **остатъка от договорената цена** в размер на общо на **EUR** /..... евро / на вноски съгласно погасителен план – Приложение № 3 в брой в офиса на фирмата или по следните банкови сметки:

Банка СИБАНК – BIC: BUIB BG SF;

IBAN: BG24BUIB98881092560001 – лева

IBAN: BG33BUIB98881492560000 – EUR

- 3.4 Плащането на сумите в брой се установява с **ордер**.
4. Имотът се предава в състоянието, подробно описано в ПРИЛОЖЕНИЕ № 1, което е неразделна част от **ДОГОВОРА**.
5. Имотът се предава съгласно архитектурен проект, който е одобрен и подписан от **КУПУВАЧА** и е неразделна част от този договор.
6. Уговорената цена е **ОКОНЧАТЕЛНА** и не се влияе от изменението на цените в страната и инфлационните процеси.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА

1. **ПРОДАВАЧЪТ** се легитимира като собственик на недвижимия имот, предмет на договора, с Нотариален акт № 110, том I, нот. дело № 95 от 2005 г., рег. № 4751, одобрен архитектурен проект и Разрешение за строеж № 957 от 22.11. 2005 г.
2. **ПРОДАВАЧЪТ** декларира, че продаваният имот има съществуваща ипотeka в полза на СИБАНК АД, която ще бъде заличена при заплащане от **КУПУВАЧА** на минимум 430 EUR/м². При нотариалното прехвърляне на имота върху него ще бъде наложена законова ипотeka в полза на **ПРОДАВАЧА**, която ще бъде заличена след окончателното изплащане.

3. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да не извършва действия на разпореждане с имота след окончателно изплащане на обекта, предмет на договора, с трети лица, които не са упълномощени от **КУПУВАЧА**, в противен случай **ПРОДАВАЧЪТ** връща даденото капаро в двоен размер, както и платените до този момент суми.
4. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава в срок от 30 /тридесет/ дни след плащане на договорната цена, ако **КУПУВАЧЪТ** изпълни всички свои задължения по договора, да прехвърли на **КУПУВАЧА** собствеността върху горепосочения имот по нотариален ред, като се определи по взаимно съгласие дата и час за явяване пред Нотариус.
5. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да предаде на **КУПУВАЧА** описания имот с **РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА СГРАДАТА** в срок до 30.04.2009 Г.
6. В случай, че **ПРОДАВАЧЪТ** не завърши изграждането на имота до 30.04.2009 г., дължи заплащане на **КУПУВАЧА** за срока на забавяне след 30.07.2009 г. разликата в цените между промишлен и за частни лица ток до момента на приемане на сградата с **РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА СГРАДАТА**.
7. Ако **ПРОДАВАЧЪТ** се забави с 6 /шест/ месеца с предаването на имота с **РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА СГРАДАТА**, то **КУПУВАЧЪТ** може да се откаже и да прекрати договора.

В този случай **ПРОДАВАЧЪТ** дължи връщането на получените суми и неустойка в размер на **основния лихвен процент** върху получените суми за периода от сключване на договора до окончателното им изплащане.

Промени на вида, обема, съответно стойността на довършителните работи могат да бъдат правени по искане на **КУПУВАЧА** с писмено съгласие на **ПРОДАВАЧА**, след като му бъдат заплатени допълнително, за което се съставя двустранен протокол, в който са отразени цените на промените и срока.

ПРОДАВАЧЪТ предава имота с гаранционни срокове и отговорности след приемането на строежа, съгласно действащото законодателство.

8. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да извърши строителството на сградата за своя сметка със следните узаконени външни връзки:
 - Вик
 - Електрозахранване
 - ОВ инсталация /газ/
9. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да осигури през време на строителството достъп до имотите от **9 до 16 часа във вторник** - след предварителна уговорка с техническия ръководител на обекта, не повече от веднъж месечно. Престоят на **КУПУВАЧА** на обекта е до един час.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

1. **КУПУВАЧЪТ** се задължава при забавяне на дължимото плащане съгласно гл. I, т. 3 над 15 /петнадесет/ дни да заплати на **ПРОДАВАЧА** неустойка в размер на основния лихвен процент на БНБ върху дължимата сума за срока на забавяне. В

този случай срокът на предаване на имотите се удължава със съответното забавяне.

2. Ако **КУПУВАЧЪТ** просрочи дължимо плащане съгласно гл. I, т. 3 с над 90 /деветдесет/ дни, **ПРОДАВАЧЪТ** може да продаде имота, като задържа капарото /задатъка/ в размер на **EUR** /..... евро/, в **едномесечен срок** след продажбата се задължава да върне **остатъка от платените до този момент суми** без начислена лихва за **ПРОДАВАЧА**.
3. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да се яви на определените по взаимно съгласие дата и час, определени в гл. II, т. 4, пред Нотариус в гр. София и да получи собствеността на гореописания имот при условията на настоящия договор.
4. Ако **КУПУВАЧЪТ** не се яви в определените по взаимно съгласие дата и час пред Нотариуса, то той е длъжен **да заплати адвокатския хонорар** за следващото явяване на изповядване на покупко-продажбата.
5. Ако **КУПУВАЧЪТ** се откаже от покупката на гореописания имот след подписването на този договор, **ПРОДАВАЧЪТ** задържа капарото /задатъка/ в размер на **EUR** /..... евро/, като платените до този момент суми подлежат на връщане от **ПРОДАВАЧА** на **КУПУВАЧА**, без начислена лихва за **ПРОДАВАЧА**, в едномесечен срок след продажбата на имота, описан в гл. I, т. 1.
6. **КУПУВАЧЪТ** се задължава до приемане на сградата с разрешение за ползване да не прави никакви промени, различни от архитектурния, ВиК, Електро и ОВ проекти, без писменото съгласие на **ПРОДАВАЧА**.
7. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да съгласува с **ПРОДАВАЧА** всички желани от него изменения от одобрените работни проекти:
 - Зидарии – в срок до 10 дни от подписването на настоящия договор;
 - Електро, ВиК, ОиВ инсталации – в срок до 30 дни от подписването на настоящия договор.
8. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да сключи с определено от **ДОМ СЪВЕТА** юридическо или физическо лице, при еднакви общи условия с останалите собственици на обекти в сградата, договор за абонаментна поддръжка, с който се определят конкретните условия за осъществяване на поддръжката и провеждане на организационното, техническо и административно управление на сградата, в която се намира недвижимият имот, собственост на **КУПУВАЧА**, и на целия комплекс, в който ще се построи самата сграда.
9. **КУПУВАЧЪТ** се задължава след получаването на владението на имота описан в чл.1 да го застрахова за своя сметка и в полза на **ПРОДАВАЧА** за минимуму застрахователно покритие „ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ”, както и да поддържа (подновява) тази застраховка за всяка следваща година до датата на сключване на окончателен договор за продажба с нотариален акт.

IV. ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ

1. Разноските по нотариалното прехвърляне на собствеността на имота, а именно: местен данък, такса за изготвяне на нотариалния акт и за нотариалното удостоверяване на сделката, такса препис, такса вписване и банкови комисионни се поемат от **КУПУВАЧА** изцяло.
2. В случай на смърт или поставяне под запрещение на една от двете страни задълженията по този договор се поемат от съответните наследници.

Всяка от страните има право да предяви иск за обявяване на настоящия договор за окончателен за гореописания имот по ред на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, при условията на този договор.

3. Продавачът има право да прекрати този договор с последиците посочени в раздел III, т.5 в случай на грубо нарушаване от страна на купувача на действащото законодателство относно етажната собственост, когато по искане на общото събрание на живущите законът допуска отстраняване от имота.
4. Купувачът извършва за своя сметка всички довършителни работи, неописани в Приложение № 1.
5. От датата на получаване на Разрешение за ползване владението на имота се предава на **Купувача**. От тази дата той дължи данък сгради и такси смет, които продавачът ще му фактурира, открива на свое име партида и поема всички разходи за ел.енергия, вода, газ, общи разноски за поддържане и почистване на сградата.
6. Страните не носят отговорност в случаите, когато неизпълнението на задълженията им се дължи на обективна причина, която не може да се вмени във вина на неизправната страна или на форсмажорни обстоятелства.
7. Страните се споразумяват, че нотариалната продажба на имота ще бъде извършена при

- нотариус **Веселина Кацарова** с рег. № 269 на Нотариалната камара;
адрес: 1000 София, ул. Света София № 8, ет. 4, оф. 2 и 3; ☎981 28 88
veselinakatsarova@abv.bg
или

- нотариус **Слава Пилякова** с рег. № 344 на Нотариалната камара;
адрес: 1000 София, ул. Любен Каравелов № 16, ет. 1; ☎989 43 57, 986 61 77;
факс: 986 61 77; piliakova@abv.bg

При подписването на настоящия договор се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона:

- а) Нотариален акт № 110, том I, нот. дело № 95/2005 г., рег. № 4751;
- б) Удостоверение за актуално състояние на фирмата;
- в) Разрешение за строеж № 957 от 22.11. 2005 г.;

г) Решение на СГС № 4, том 1302, стр. 80, парт. № 97652, фирмено дело № 11196/ 2005 г.

д) Разпределение на етаж на жилищната сграда;

е) Таблица- площообразуване;

е) Актуална скица.

ЗА ПРОДАВАЧА:

/инж. Пл. Бенински/

ЗА КУПУВАЧА:

/...../