

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

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

1. със седалище и адрес на управление:
....., община, жк, ул. „.....” №,
регистрирано в СГС по фирмено дело № г., регистър, партида
....., том, стр., БУЛСТАТ, представлявано от
..... – управител, ЕГН, притежаващ л.к.
№, изд. на г., с постоянен адрес: гр.,
ж.к....., бл., вх....., ап.,
наричано по-долу за краткост **ПРОДАВАЧ**,

2. с постоянен
адрес: гр....., област, ж.к....., бл., вх....., ет....., ап.
....., притежаващ лична карта №....., издадена на г. от МВР -
....., ЕГН,
☎ е-mail:.....
наричано по-долу за краткост **КУПУВАЧ**,

при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. **ПРОДАВАЧЪТ** продава, а **КУПУВАЧЪТ** купува следния недвижим имот, находящ се в 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 съседи на апартамента: югозапад –.....; северозапад –
.....; североизток –;
югоизток-;
със съответните идеални части от общите части на сградата и също толкова идеални части от правото на строеж.

2. **ПРОДАВАЧЪТ** продава, а **КУПУВАЧЪТ** купува имота, описан по-горе, по следния начин:

A/ 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 и

съответните на имота идеални части от правото на строеж върху парцел УПИ ХХІV₂₆₈, квартал 68 по плана на гр. София, местност „Карпузица”.

Б/ Нотариален акт за покупко-продажба на съответните на недвижимите имоти, описани в гл. I, т. 1, идеални части от дворното място, представляващо парцел УПИ ХХІV₂₆₈, квартал 68 по плана на гр. София, в тридесетипетдневен срок след приемането 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** /здатък/ в размер на **EUR** /..... евро/, която сума представлява 20% от продажната цена, платими до 10 дни след подписване на настоящия договор, в брой в офиса на фирмата или по банковата сметка на **ПРОДАВАЧА**.
 - 3.2. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да заплати **втора вноска**, в размер на **EUR** /..... евро / до 30 /тридесет/ дни след получаване на Констативен протокол, удостоверяващ груб строеж на сградата, в която се намира гореописания имот, в **EUR** или левовата равностойност по курса за деня на БНБ, която сума ще бъде изплатена на **ПРОДАВАЧА** от **БАНКА** чрез ипотека върху гореописания в гл.1, т.1 недвижим имот в полза на банката в петдневен срок от датата нотариалното прехвърляне.
 - 3.3. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да представи, две седмици преди нотариалното прехвърляне на имота, удостоверение за поет кредитен ангажимент от **БАНКА** към **ПРОДАВАЧА**, че сумата от**EUR** /.....хиляди евро/ ще бъде преведена по сметката на **ПРОДАВАЧА**, или в брой в офиса на фирмата:

Банка СИБАНК – BIC: BUIB BG SF;

IBAN: BG24BUIB98881092560001 – лева

IBAN: BG33BUIB98881492560000 – EUR

като всички комисионни по превода на сумите са за сметка на **КУПУВАЧА**. В случай, че **БАНКА** не преведе парите по сметка на „Селект апартаментс” ООД, **КУПУВАЧЪТ** се задължава да изплати горепосочените суми със собствени средства лично в срок от 3 дни от отпускането на кредита.

- 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.
2. **ПРОДАВАЧЪТ** декларира, че върху продаваният имот има учредена ипотека в полза на СИБАНК, която ще бъде освободена при окончателно изплащане на договорната цена. В случай, че това не се случи и имотите останат процесени или не бъдат освободени от тежести в тридесетдневен срок от изповядването на сделката, то тези тежести са за сметка на **ПРОДАВАЧА**, като последният е длъжен да заплати на **КУПУВАЧА** всички щети и пропуснати ползи по смисъла на действащото общо и специално законодателство.
3. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да представи, две седмици преди нотариалното прехвърляне на имота, писмо за ангажимент от „Стопанска и инвестиционна банка” АД /СИБАНК/ адресирано до **БАНКАТА- КРЕДИТОР** на **КУПУВАЧА**, в което „Стопанска и инвестиционна банка” АД /СИБАНК/ се задължава да заличи частично гореописаната ипотека след постъпване по сметката на **ПРОДАВАЧА** в „Стопанска и инвестиционна банка” АД /СИБАНК/ на сумата с превод от **БАНКАТА- КРЕДИТОР** на **КУПУВАЧА** или от самия **КУПУВАЧ**.
4. **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.
5. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава, ако **КУПУВАЧЪТ** изпълни задълженията си по договора, да направи постъпки и да прехвърли горепосочения имот по нотариален ред, като се определи по взаимно съгласие дата и час за явяване пред Нотариус при условията на настоящия договор, подробно описани в гл. I, т. 2, буква А/.
6. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да се яви пред Нотариус в гр. София на определените по взаимно съгласие дата и час, в тридесет и пет дневен срок от получаване на Разрешението за ползване, и да прехвърли собствеността върху идеалните части от дворното място на гореописания имот при условията на настоящия договор, подробно описани в гл. I, т. 2, буква Б/, без заплащане на допълнителни суми от страна на **КУПУВАЧА**, като същият се задължава да заплати всички разходи по сключване на окончателния договор в нотариална форма.

При готовност за по-ранна дата за изповядване на сделката по гл. I, т. 2, буква Б/ **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да уведоми **КУПУВАЧА** писмено за това.

7. Ако след подписване на този договор **ПРОДАВАЧЪТ** откаже да продаде на **КУПУВАЧА** имота, описан по-горе, **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да изплати на **КУПУВАЧА** капарото /задатъка/ в двоен размер, както и платените до този момент суми.

8. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да предаде описания имот с **РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА СГРАДАТА**.
9. В случай, че **ПРОДАВАЧЪТ** не завърши имотите 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**.
10. 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, 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.

11. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да извърши строителството на сградата за своя сметка със следните узаконени външни връзки:
 - ВиК
 - Електрозахранване
 - ОВ инсталация /газ/
12. **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да осигури 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 дължимото плащане съгласно гл. I, т. 3 с над 30 /тридесет/ дни, **ПРОДАВАЧЪТ** може да продаде имотите, 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. I, т. 3, в Нотариат в гр. София и да получи собствеността на гореописания имот при условията на настоящия договор, подробно описани в гл. I, т. 2, буква А/.

4. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да се яви на определените по взаимно съгласие дата и час, в тридесет и пет дневен срок, в Нотариат в гр. София и да получи собствеността на съответните на имота идеални части от парцела при условията на настоящия договор, подробно описани в гл. I, т. 2, буква Б/, без заплащане на допълнителни суми от страна на **КУПУВАЧА**, като **КУПУВАЧЪТ** се задължава да заплати всички разходи по сключване на окончателния договор в нотариална форма.
5. Ако **КУПУВАЧЪТ** не се яви в определените по взаимно съгласие дата и час в Нотариата, то той е длъжен да заплати адвокатския хонорар за следващото явяване на изповядване на покупко-продажбата, а също да заплати на **ПРОДАВАЧА** лихва на сумата, посочена по-горе като остатък от продажната цена по основния лихвен процент на БНБ за всеки изминал ден закъснение от уговорените дата и час за изповядване.
6. 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.
7. **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**.
8. **КУПУВАЧЪТ** се задължава да съгласува с **ПРОДАВАЧА** всички 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.
9. **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.

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 гореописаните имоти по ред на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, при условията на този договор.

3. 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.
4. 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
 - 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 седми етаж на жилищната сграда;
- е) Таблица- площообразуване;
- е) Актуална скица.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ: