

# ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за продажба на недвижим имот

Варна 9000  
бул. "Цар Освободител"  
109А, ет. 1, офис 12  
тел./факс: 052 62 52 72  
email: office@atrend.bg



[www.atrend.bg](http://www.atrend.bg)

Днес, ..... Г., в гр. ...., между:

1. ...., ЕГН.....,  
л.к №..... изд.на..... от МВР ..... с постоянен адрес: .....  
....., действащ в качеството си на **ПРОДАВАЧ**, от една страна и

2. ...., ЕГН.....,  
л.к №..... изд.на..... от МВР ..... с постоянен адрес: .....  
....., действащ в качеството си на **КУПУВАЧ** от друга страна,

се сключи този предварителен договор за следното:

## ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. С този предварителен договор страните се задължават да сключат окончателен договор, с който Продавачът се задължава да продаде следния свой собствен недвижим имот /наричан по-долу за краткост „имота“/ на Купувача, а Купувачът се задължава да купи от Продавача имота, по реда и съгласно условията на настоящия договор:

**Апартамент** ..... (.....), находящ се на ..... (.....) етаж на жилищната сграда, вход ..... (.....), състоящ се от: .....  
**със застроена площ от** ..... (.....) кв.м., при съседни: .....  
заедно с **Мазе №** ..... (.....) с площ от ..... (.....) при съседни:  
....., заедно с ..... % (..... стотни върху сто) идеални части от  
общите части на сградата, съответстващи на ..... (..... стотни)  
кв.м. по ценообразуване и площиобразуване, заедно с ..... % (..... стотни  
върху сто) идеални части от правото на строеж върху УПИ ..... (урегулиран поземлен имот  
..... за имот с планоснимачен номер .....), в квартал ..... (.....), по  
плана на гр. ...., местността ".....", целият имот с площ от .....  
(.....) кв.м., при съседни: .....  
**за цена от** ..... /...../ евро.

1.2 Цената по т. 1. включва неподвижно закрепено оборудване и обзавеждане описано в Опис 1 – Приложение 1 неразделна част от настоящия договор.

1.3 При подписване на настоящия договор Продавачът се легитимира като собственик на имота със следните документи изброени по-долу:

1. Нотариален акт за собственост № ....., том ....., рег. № ....., дело .....  
от ..... г. на Нотариус с район на действие ..... – ....., вписан в регистъра  
на Нотариалната камара с № ....., вписан в Служба по вписванията при ..... с вх. №  
..... от ..... г., акт ....., том ....., дело ..... от ..... Г.;

2. ....

## УСЛОВИЯ, СРОКОВЕ, ПРЕДАВАНЕ НА ВЛАДЕНИЕТО

2.1 Продавачът се задължава да извърши прехвърляне на правото на собственост върху имота по нотариален ред, като се яви пред нотариус ....., с район на действие РС ....., вписан в регистъра на нотариалната камара под номер ....., с адрес на нотариалната кантора: ....., в ден посочен от Купувача, като се яви в ден и пред нотариус посочени от Купувача, но не по късно от ..... Г. /...../ ..... часа /...../ При обективна невъзможност за извършване на нотариално прехвърляне в договорения срок, страните се

задължават да прехвърлят по нотариален ред правото на собственост върху имота веднага след отпадането на причината, пораждаща обективната невъзможност.

2.2 Продавачът се задължава да предаде на Купувача владението върху имота в деня на извършване на нотариалния акт/в деня на подписване на предварителния договор/в срок до ..... дни от извършване на нотариалния акт/ в срок до ..... дни от заплащане на цялата продажна цена от Купувача/ в срок до ....., с приемо-предавателен протокол. Ако владението върху имота се предава след покупко-продажбата, това обстоятелство се записва в нотариалния акт.

2.3 Разходите за извършване на сделката по нотариален ред, вписването и в Агенция по вписванията и местния данък се заплащат от .....

2.4 Продавачът дава съгласието си за част от продажната цена Купувачът да ползва банков кредит.

2.5 Договорът влиза в сила след получаване на задатъка по т.3.1 от Продавача.

2.6 Страните се задължават да сключат договор по реда на чл. 425 от Търговския закон, между Продавача, Купувача и „.....“ АД, наричана за краткост банката – със седалище и адрес на управление: ....., ЕИК ....., като страна по договор за откриване на името на Продавача на специална сметка, по която да бъде заплатена част от цената по т.3.3. от този договор в размер на ..... /...../ евро, от която сума Банката, след изпълнение на условията по т.2.7. и условията на Договора за специална сметка, ще се задължи да освободи за ползване от Продавача или ще се задължи да преведе по банкова сметка посочена от Продавача в договора за специална сметка.

2.7. За да бъде освободена от Банката сумата по т.3.3 от договора в размер на ..... /...../ евро, Продавачът трябва да представи пред Банката оригинален надлежно вписан в Службата по вписванията при ..... съд Нотариален акт за собственост на името на Купувача за имота по т. 1 от договора и удостоверение към датата на съставяне на нотариалния акт по т. 1 от този Договор за липса на вещни тежести върху имота по т.1. от Службата по вписванията към Агенция по вписванията, град ..... на името на Купувача, удостоверяващо, че няма противопоставими на Купувача вписани сделки, вещни тежести и права на трети лица.

2.8 Банковите такси във връзка с откриването, ползването и закриването на специалната сметка по т.2.6 са за сметка на ..... Одобреният от Купувача, Продавача и банката договор за специална сметка е приложение № 2 – неразделна част от договора.

### **ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА**

3. Уговорената в т. 1. цена се заплаща в левовата равностойност по фиксинга на БНБ за деня от Купувача по банкова сметка на Продавача в ..... АД, BIC ....., в лева IBAN ....., в евро IBAN ....., както следва:

3.1 В деня на подписване на настоящия договор - задатък/капаро/ в размер на ..... /...../ евро.

3.2 В деня на извършване на нотариалния акт, по банков път част от цената в размер на ..... /...../ евро.

3.3 В срок до ..... работни дни от прехвърляне на собствеността, чрез банков кредит и по банков път, остатъка от продажната цена, а именно ..... /...../ евро, след представяне пред банката на Купувача на: Нотариален акт за собственост на имота на името на Купувача; Удостоверение за наличие или липса на тежести, от което да е видно, че в полза банката на Купувача е вписана първа по ред ипотека.

### **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА**

#### **4. Продавачът се задължава:**

4.1 Да прехвърли с нотариален акт правото на собственост върху имота в срока по т.2.1 от договора;

4.2 Да предаде на Купувача владението на имота в срока по т.2.2 от договора във вида, в който се намира към момента на подписване на предварителния договор, заедно с изправно оборудване и обзавеждане по т.1.2. от договора;

4.3 Да не прехвърля, да не сключва предварителни договори за прехвърляне и да не упълномощава трети лица за прехвърляне собствеността върху имота, както и да не извършва делба на имота;

4.4 Да не учредява ограничени вещни права върху имота, договорни ипотечи, както и каквито и да е други права на трети лица и/или тежести;

4.5 Да не сключва договори за наем, други договори, с които да преотстъпва възмездно или безвъзмездно ползването на имота, както и договори за да каквито и да е облигационни права върху имота;

4.6 Да не апортира имота в търговско дружество;

4.7 Да осигури и представи в оригинал всички документи, необходими за извършването на нотариалния акт и за вписването му, включващи, но не се ограничаващи до: документ за собственост, актуална скица от Агенция по кадастър, актуална данъчна оценка, удостоверение от АВ – Служба по вписвания за вписвания, отбелязвания и заличавания както и такива изисквани от Купувача и/или неговата финансираща банка в ..... дневен срок от поискването им;

4.8 Да заплати всички режийни разходи за имота – ел. енергия, вода, топлоенергия, управление и поддръжка на общите части и др. направени до момента на предаване владението върху имота, като удостовери заплащането им със съответните документи;

4.9 В случай, че към датата на извършване на нотариалния акт, за имота има неразплатени режийни разходи - да предаде на Купувача гаранционна сума за заплащането на режийните разходи в размера на неразплатената им част. Купувачът има право да прихване от кое да е плащане на цената по т.1 гаранционната сума за плащането на режийните разходи или стойността им до предаване на владението върху имота, за което Продавачът дава изричното си съгласие;

4.10 Да уведоми незабавно Купувача при промяна на декларираните в т.5 от договора обстоятелства;

5. Продавачът подписвайки този договор декларира и гарантира, че към момента, както и към момента на сключване на окончателния договор:

5.1 Той е единственият легитимен собственик на имота, има пълното и законно право да го продава и трети лица нямат право на собственост или други права, които могат да противопоставят на Купувача;

5.2 Имотът не е обект на делба, не е предмет на съдебен или извънсъдебен спор, няма вписани вещни тежести (ипотеки, възбрани, и др), по отношение на имота няма предявени иски молби, върху имота няма каквито и да било учредени и/или възникнали по друг начин вещни или облигационни права, на трети лица, както и че имотът не е включен в капитала на търговско дружество, не е обект на особен залог и не е обект на каквито и да било претенции от трети лица на каквото и да е основание, както и че със сделката не се увреждат права на кредитори по смисъла на Член 135 от ЗЗД, Член 646 и Член 647 от Търговския закон (ТЗ).

5.3 По отношение на имота няма сключени и непрекратени договори за наем, включително и вписани такива, както и договори за каквото и да било друго възмездно или безвъзмездно ползване, имотът не е във владение на трети лица;

5.4 Не е извършвал прехвърлителни сделки с имота или части от него, не е сключвал други предварителни договори за него или части от него, не е упълномощавал трети лица за сключването на прехвърлителни сделки с имота или части от него;

5.5 Всички представени от него документи, легитимиращи правото му на собственост и правата му да сключи този договор са автентични и с вярно съдържание;

5.6 Няма непогасени публични задължения, които биха могли да застрашат изпълнението на предмета на Договора, сделката не се извършва след връчването на заповед за възлагане на ревизия по чл. 216 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс („ДОПК“), с която са установени публични задължения и сделката не е една от изброените в т. 1 – т. 6 от ал. 1 на същия чл. 216 от ДОПК;

5.7 Няма просрочени задължения към банки, финансови институции и всякъкви други трети лица и няма заведени изпълнителни дела, които биха могли да застрашат изпълнението на предмета на сделката;

5.8. Върху горепосочените банкови сметки както и върху коя да е банкова сметка на Продавача не е наложен заповед;

5.9 С предаването на владението върху имота в посочения срок и/ или към момента на подписване на окончателен Договор, Купувачът ще може реално да владее и ползва имота, няма да бъде обременен с каквито и да е договори за наем, както и с каквито и да е други облигационни и вещни права и тежести и че трети лица няма да имат претенции относно имота;

## **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА**

6. Купувачът се задължава:

6.1 Да заплати цената по т.1 при условията и в сроковете, уговорени в този договор;

6.2 Да върне предадената му гаранция при условие, че са заплатени всички режимни разходи.

6.3. Да представи на Продавача в срок от пет работни дни преди датата на извършване на нотариалния акт за прехвърляне собствеността на имота по т.1, но не по-късно от срока по т. 2.1 Писмо за ангажимент от банката-кредитор на Купувача, от което да е видно: размера на кредита, условията за отпускането му на Продавача, условията за усвояването на кредита и извършване на плащане от страна на банката на остатъка от продажната цена на Продавача, задължението на банката да плати от името и за сметка на Купувача остатъка от цената – до размера на кредита при изпълнение от Продавача на условията по т.2.7. от договора;

## **НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. ПОСЛЕДИЦИ И НЕУСТОЙКИ**

7.1 Ако Продавачът не прехвърли с нотариален акт правото на собственост съгл. т. 4.1, не предаде владението съгл. т. 4.2, не изпълни задълженията си съгл. т.4.3, 4.4, 4.5, 4.6 и 4.10, както и при невярно деклариране на което и да е от обстоятелствата съгл. т.5 от договора, Купувачът може:

А) да се откаже от договора, да получи от Продавача в тридневен срок всички платени до момента суми, както и неустойка в размер на задатъка /капарото/ по т. 3.1 от този договор, като договора се счита за прекратен по вина на Продавача, към момента на установяване на обстоятелството.

Б) или да предяви иск за сключване на окончателен договор (по смисъла на чл. 19, ал. 333Д), като освен това има право на неустойка в размер на задатъка /капарото/ по т. 3.1 от договора.

7.2 Ако Продавачът не представи всички документи в срока по т 4.7 от договора, Купувачът може да поиска удължаване на срока за прехвърляне на собствеността по т. 2.1 със срока на забавата, или да се откаже от договора, да получи в тридневен срок всички платени до момента суми, както и неустойка в размер на задатъка /капарото/ по т. 3.1 от този договор, като договора се счита за прекратен по вина на Продавача.

7.3 Ако Купувачът не сключи окончателна сделка за прехвърляне на собствеността във формата на нотариален акт в срока по т. 2.1. или в удължения срок съгл. т.7.2 от този договор, по причина, за която отговаря, Продавачът има право да задържи задатъка /капарото/ по т. 3.1 от този договор като неустойка.

7.4 При забава на Продавача за връщане на платените до момента суми съгл. т. 7.1 и т.7.2 от договора, както и при забава на Купувача за плащане на цената съгл. т. 3 от договора, неизправната страна дължи неустойка за просрочие в размер на 0,2 % /нула цяло и две върху сто/ дневно за всеки просрочен ден.

7.5 При забава на Продавача за предаване на владението върху имота по реда и в срока по т.2.2 от договора, същият дължи неустойка в размер на ..... /...../ евро дневно, за всеки просрочен ден.

7.6 Ако към момента на предаване на владението се установи, че имотът и неподвижно закрепеното оборудване и обзавеждане по т.1.2 от договора не са в състоянието установено при подписване на настоящият договор и при извършеният последен оглед от Купувача или част от оборудването и обзавеждането липсва, Купувачът има право да прихване от цената сума в размер на ..... /...../ евро за което Продавачът дава изричното си съгласие. В случай, че към момента на предаване на владението цялата продажна цена е вече заплатена от Купувача, същият има право на неустойка в размера на посочената сума по тази точка от договора.

7.7 В случай, че Продавачът не заплати част или всички режимни разходи, Купувачът прихваща срещу гаранцията - сума в размер на незаплатените режимни разходи.

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

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

8.2 Нищожността на някоя от разпоредбите на договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга разпоредба или на договора като цяло. В случай, че разпоредба на този Договор бъде обявена за нищожна или неподлежаща на принудително изпълнение от съд, арбитраж или друг компетентен орган, останалите разпоредби, както и правата и задълженията на Страните, произтичащи от тях, остават в сила. Нищожната или неподлежаща на принудително изпълнение разпоредба ще се счита за заличена от Договора и ще бъде заместена от Страните с валидна, подлежаща на принудително изпълнение и приемлива от Страните разпоредба, възможно най-близка по съдържание и ефект до тази, която е била обявена за нищожна или неподлежаща на принудително изпълнение.

8.3 Разпоредбите на договора относно декларациите, гаранциите и отговорността на Продавача запазват действието си и след сключването на нотариалния акт.

8.4 Страните посочват следните адреси за кореспонденция:

За Продавача: .....

За Купувача: .....

8.5 Всички уведомления и други съобщения между Страните във връзка с този Договор се изпращат в писмена форма и се считат получени, ако са връчени лично, изпратени по факс, чието получаване е потвърдено, или са изпратени с експресна поща на следните адреси на Страните (или на друг адрес, посочен от съответната Страна след писмено уведомление до другата страна за настъпилата промяна на адреса). В случай, че някоя от страните не е намерена на посочения адрес, което е удостоверено с обратна разписка или с констативен протокол на нотариус, то се счита, че тази страна е получила съответното уведомление.

8.6 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, споровете за попълване на празноти в Договора или приспособяването му към ново възникнали обстоятелства, както и за всички въпроси, неуредени в този 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 от съда, на който спорът е подсъден в съответствие с гражданското законодателство на Република България.

Настоящият договор съдържа ..... страници и се подписва на всяка страница в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

С подписването на договора страните декларират, че са прочели всички клаузи от договора, разбират смисъла и значението на всяка от тях, записаното в този договор отговаря напълно на постигнатото между тях споразумение и се задължават стриктно да го спазват.

Продавач: .....

/...../

Купувач: .....

/...../