

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА И ЗА СТРОИТЕЛСТВО
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ –, НАХОДЯЩ СЕ В
Комплекс „Нова Дружба ”, Сграда 5,
гр. София**

Днес, 20...г., се подписа настоящият договор между:

1.

наричано по-долу за краткост **Продавач,**

и

2.

Тел:.....

e-mail:.....

Адрес за кореспонденция:.....

наричан по-долу за краткост **Купувач.**

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1 (1). Продавачът се задължава да построи със свои средства и да продаде на Купувача, а Купувачът се задължава да купи при условията на този договор в изцяло завършен вид, така както е посочено в Приложение №1, следният недвижим имот в **Комплекс „Нова Дружба ”, Сграда 5, гр. София.**

Апартамент....., ведно с идеални части от правото на собственост върху поземления имот върху който е построена сградата, Поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2433 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда петстотин и четири, точка, две хиляди четиристотин тридесет и три/ по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на Изп. директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район Искър, площ 2510 кв.м. /две хиляди петстотин и десет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за жилищни нужди; с номер по предходен план 1968, кв.510, парцел VI, при съсед: ПИ с идентификатор 68134.1504.2466, ПИ с идентификатор 68134.1504.2434, ПИ с идентификатор 68134.1504.2430, ПИ с идентификатор 68134.1504.2432, ПИ с идентификатор 68134.1504.2465, който недвижим имот – апартамент, ще бъде наричан за краткост– Недвижимия имот/Имота.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.2. Купувачът се задължава да плати на Продавача определената продажна цена за придобиване правото на собственост върху **Имота**, предмет на този договор в размер на EUR (евро).

Чл.3. (1). Цената по предходния член **Купувачът** се задължава да плати на **Продавача** на вноски, съобразно утвърден финансов план, както следва:

а) сума в размер на EUR (.....евро) се заплаща при подписването на този договор, като тази сума представлява капаро (задатък);

б) сума в размер на EUR (.....евро), се заплаща в срок до 7 /седем/ дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 14 за сградата;

- в) сума в размер на EUR (.....евро), се заплаща в срок до 7 /седем/ дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е монтирана дограма;
- г) сума в размер на EUR (.....евро), се заплаща в срок до 7 /седем/ дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 15 за сградата;
- д) сума в размер на EUR (.....евро), се заплаща в срок до 7 /седем/ дни след изпращане на уведомление от Продавача, че е получил Акт образец 16 за сградата (Удостоверение за въвеждане в експлоатация/ Разрешение за ползване).

(2). Всички плащания съгласно настоящия член, се извършват по банков път по следните банкови сметки на **Продавача**:

(3). При плащане по банков път се счита, че сроковете за плащане са спазени, ако нареждането на банковите преводи е извършено в установените срокове съгласно чл.3 ал.1 от този договор.

III. УСЛОВИЯ НА ПРОДАЖБАТА

Чл.4 (1). Срокът за подписване на окончателния договор за покупко-продажба на **Имота** под формата на нотариален акт е **30.09.2022** (тридесети септември две хиляди двадесет и втора година) или друга дата след този срок, писмено договорена между Страните, в който **Купувачът** ще бъде поканен за подписване в нотариална форма на окончателния договор за покупко-продажба на **Имота** при избран от **Продавача** нотариус в гр. София.

(2). **Продавачът** се съгласява в срока на договора да построи със собствени сили и материали **Имота**, като използва финансиране от банка, както и да прехвърли на **Купувача** правото на собственост върху същия **Имот**, срещу заплащане от страна на **Купувача** на **Продажната цена** и при спазване на условията на този **Договор**.

(3). **Купувачът** се съгласява да закупи **Имота**, предмет на този договор, при условие, че с подписването на окончателния договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт, същият ще стане безспорен собственик на **Имота**.

(4). При спиране на строителството вследствие на настъпване на форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила), като война, природни бедствия, законодателни промени, засягащи инвестиционния процес, както действия или бездействие на органи на местната и държавна власт, възпрепятстващи изпълнението на строителните работи, предвидените срокове по този договор за подписване на Окончателен договор под формата на Нотариален акт и получаване на Разрешение за ползване/Удостоверение за експлоатация на сградата, в която се намира **Имотът**, спират да текат до момента на отстраняване или отпадане на обстоятелството.

(5). Срокът за изпълнение на строителството може да бъде удължен с толкова дни, колкото са продължили неблагоприятните метеорологични условия (под +5⁰C) за изпълнение на качествени строително-монтажни работи.

(6). Страните по **настоящия договор** не дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на **Форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила)** по смисъла на чл. 306 от ТЗ и при условията на чл.4 ал.4 от този договор.

IV. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл.5. (1). При неоснователен отказ от страна на **Купувача** да сключи окончателен договор за прехвърляне собствеността на **Имота**, предмет на този договор, включително и при неявяването му за сключване на окончателен договор при определен ден и час за това, след съгласуване между страните, **Продавачът** може да се откаже от договора, като задържи даденото при сключване на този договор **капаро (задатък)**. Ако **Продавачът** не се откаже от договора, той може да поиска обявяването на предварителния договор за окончателен по реда на чл.19, ал.3 от ЗЗД, като в този случай платеното от **Купувача капаро (задатък)** се задържа като неустойка от **Продавача** и не се включва в дължимата продажна цена.

(2). При неоснователен отказ от страна на **Продавача** да сключи окончателен договор за

прехвърляне собствеността на **Имота**, предмет на този договор, включително и при неявяването му за сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт, при определен ден и час за това, след съгласуване между страните, **Купувачът** може да се откаже от договора, като поиска от **Продавача** връщането на платените до момента на прекратяването суми, включващи и **капарото (задатъка)**, ведно с неустойка в размер на 20% (двадесет процента) от платената сума на продажната цена, описана в чл.2 на този договор. Ако **Купувачът** не се откаже от договора, той може да поиска обявяването на предварителния договор за окончателен по реда на чл.19, ал.3 от ЗЗД.

Чл.6. (1). В случай, че **Купувачът** забави плащане на сума, в съответния срок, посочен в чл. 3 ал.1, същият дължи на **Продавача** неустойка в размер на 0.1% (нула цяло и една десета процента), изчислена на годишна база, за периода от датата, на изпадане на **Купувача** в забава, до датата на ефективното заплащане на забавената сума.

(2). В случай, че забавата на **Купувача** по предходната алинея продължи повече от 60 (шестдесет) дни, считано от датата, на която същият е следвало да извърши плащане, съгласно чл. 3 ал.1, **Продавачът** има право едностранно да прекрати **този договор**.

Чл.7 (1). В случай, че **Продавачът**, поради причина за която носи отговорност в резултат от негово виновно поведение или която не може да бъде определена като непреодолима сила, не спази срока за подписване на окончателен нотариален акт, същият дължи на **Купувача** неустойка в размер на 0.1% (нула цяло и една десета процента), изчислена на годишна база, върху платените от **Купувача** към момента на изпадане на **Продавача** в забава, суми.

(2). В случай, че забавата по предходната алинея продължи повече от 100 (сто) дни, **Купувачът** има право да иска едностранно прекратяване на **този договор**, за което същият е длъжен да уведоми **Продавача**. **Продавачът** е длъжен в срок от 30 (тридесет) дни, след получаване на уведомлението на **Купувача** за едностранното прекратяване на договора, да върне плащанията извършени от **Купувача**.

Чл.8. В случай на неизпълнение на задължения по този договор, изправната страна има право да поиска от неизправната определените неустойки съответно по чл.5 ал.1 или по чл.5 ал.2 от същия, или да поиска обявяването на настоящия договор за окончателен на основание чл.19 ал.3 от ЗЗД.

Чл.9. Този **договор** обвързва **Страните**, техните законни наследници, правоприемници и свързаните с тях лица.

V. ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ НА ПРОДАВАЧА

Чл.10. **Продавачът** декларира и гарантира на **Купувача**, че:

А) Дружеството е надлежно учредено и действително съществуващо, съгласно законите на Република България;

Б) Сключването и изпълнението на този договор поражда действително и обвързващо задължение за **Продавача**, което може да бъде изпълнено по съдебен ред, съгласно клаузите на договора;

В) Разполага с нужните одобрения и решения на компетентните дружествени органи, необходими за сключването както на настоящия, така и на окончателния договор за покупко-продажба.

Г) Притежава пълното законно основание за строеж върху урегулирания поземлен имот, върху който се изгражда **сградата**, и изключителното право на собственост върху **Имота**, предмет на този договор, и към него няма предявени претенции от трети лица, включително бивши собственици, държава, общини и кооперации;

Д) Няма предявени от трети лица искове спрямо **Имота**, предмет на настоящия договор, които биха могли да увредят **Купувача** и/или биха могли да окажат влияние върху задълженията на **Продавача** и/или способността на **Продавача** да изпълни задълженията си по настоящия Договор;

Е) Няма предявени искове срещу **Продавача**, включително искове за обявяването му в несъстоятелност, висящи дела пред какъвто и да е съд, държавен или административен орган или частен арбитраж, относно правото на собственост върху **Имота**, предмет на **настоящия договор**, както и такива, които имат друг предмет, но съществува възможност обезпечаването или изпълнението по тях да бъде насочено върху имота, както и съдебни решения, изпълнителни листове, които биха могли да бъдат в ущърб или във вреда, да затруднят или да попречат на изпълнението на задълженията на **Продавача** по **договора**;

Ж) Продава **Имота**, предмет на настоящия договор, чист от каквито и да било тежести към

момента на подписване на окончателния договор под формата на нотариален акт;

3) Към момента на подписване на този договор, **Продавачът** не е прехвърлял на трети лица **Имота**, предмет на този договор и по отношение на същия няма подписани други предварителни договори.

И) Продавачът се задължава да извърши строителните работи с материали по БДС или с материали с по-висок стандарт.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.11. (1).Разноските за държавни и местни данъци и такси, както и тези във връзка с нотариалното оформяне на сделката са изцяло за сметка на **Купувача**.

(2). Всички банкови такси, комисионни и други разноси, свързани с плащането на покупната цена, определена в този договор, са за сметка на **Купувача**.

Чл.12.(1).Всички съобщения между страните, свързани с изпълнението на този договор, се правят в писмена форма, подписани от упълномощените представители на **Продавача** или **Купувача**, или чрез електронни записи и телефакс на посочените електронни адреси и факс номера, посочени в настоящия договор.

(2). За дата на приемане на съобщението се смята:

А) датата на предаването – при ръчно предаване на съобщението;

Б) датата, отразена върху обратната разписка при изпращане на съобщението с препоръчана поща;

В) датата отразена върху факс - запис или електронния запис, удостоверяващ изпращането на съобщението – при изпращане по телефакс или на посочен електронен адрес.

(3). При промяна на адрес, телефон, факс или ел.поща, всяка от страните по договора се задължава в 5 /пет/ дневен срок да уведоми другата страна. В случай че не направи това, то всички уведомления ще се считат за редовно връчени и съответно получени.

Чл.13. Възникналите по време на действието на **този договор** спорове и разногласия между страните се решават чрез преговори между тях. Постигнатите договорености се оформят в писмени споразумения, които се превръщат в неразделна част от **Договора**. В случай на не постигане на договореност по предходното изречение, всички спорове, породени от **настоящия договор** или отнасящи се до него, включително споровете, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване, както и за всички въпроси, неуредени в този договор, се прилага българското гражданско и търговско право. При непостигане на съгласие спорът се отнася за решаване пред съответния компетентен съд в гр.София.

Чл.14. Всички допълнения и изменения към **настоящия договор** са валидни, само ако са изготвени в писмен вид и са двустранно подписани.

Чл.15. Гаранционните срокове за извършеното строителство започват да текат от датата на въвеждане в експлоатация на обекта с Разрешение за ползване/Удостоверение за въвеждане в експлоатация съгласно Наредба №2 от 31 юли 2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

Чл.16. Този договор влиза в сила и поражда правно действие с постъпване по сметка на **Продавача** на пълния размер на сумата, представляваща капаро (задатък), платена от **Купувача** съгласно условията на този договор.

Чл.17. Страните се съгласяват с правото на **Продавача** в срока на действие на настоящия договор да прехвърли правата и задълженията си по същия като страна по него на трето юридическо лице, свързано с „ГРИЙНЛАЙФ ПЛЕЙС“ ЕООД.

Чл.18. Настоящият договор изразява всички договорени условия по включените в него въпроси като елементи и параметри на сделката с **Имота**, предмет на същия, като всички предхождащи го обсъждания, съобщения, съгласувания, предложения, потвърждения, обещания и други подобни се обезсилват от този договор, с изключение на изрично посочените в него.

Настоящият договор ведно с Приложение №1 се състави и подписа в два еднообразни

оригинални екземпляра - по един за всяка от страните.

Следва: **Приложение 1**. Описание на състоянието, в което ще бъде предаден **Имота** към датата на подписване на окончателния договор за покупко-продажба.

За Продавача: _____

За Купувача: _____

(.....)

(.....)