

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

за строителство и покупко-продажба на недвижим имот

I. СТРАНИ:

Чл. 1. Днес,2025 (..... две хиляди двадесет и пета) година в гр. София, между:

1. наричано за краткост в настоящия договор **СТРОИТЕЛ- ИЗПЪЛНИТЕЛ**,

и

2., ЕГН, притежаващ лична карта №, издадена на г. от МВР –, с постоянен адрес: гр., тел., от друга страна, наричан по-нататък **ВЪЗЛОЖИТЕЛ**, се сключи настоящия договор за следното:

II. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА:

Чл. 2 т. 1. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ възлага, а ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ приема да извърши строителството на предвидения за изграждане обект в **ЖИЛИЩНА СГРАДА С ГАРАЖИ**, която ще бъде построена в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.609.298** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка шестстотин и девет точка двеста деветдесет и осем), по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-4/09.03.2016 г. на изп. Директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 23.09.2021 г., адрес на поземления имот“ гр. София, район „Подуяне“, ж.к. „Левски зона В“, с площ 755 (седемстотин петдесет и пет) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 298, 292 (двеста деветдесети осем, двеста деветдесет и две), квартал: 21, парцел IV (четвърти), при съсед: Поземлени имоти с идентификатори: 68134.609.1199, 68134.609.113, 68134.609.39 и 68134.609.112, който поземлен имот съгласно действащия план за регулация представлява **УПИ IV-292, 298**, кв. 21, местност „Левски – зона В“, район „Подуяне“, Столична община, а именно:

• **АПАРТАМЕНТ №** (.....), разположен на жилищен етаж, със застроена площ от кв.м. /..... квадратни метра/, състоящ се от:, при граници:

т. 2. Изпълнителят се задължава към Възложителя да му прехвърли собствеността на описаните в чл. 2 т. 1 обекти, съгласно договорените условия, заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и съответните идеални

части от поземления имот, идентичен с ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.609.298.

т. 3. Изпълнителят се задължава да прехвърли на Възложителя, съответните идеални части от поземления имот, идентичен с ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.609.298, след издаването на Разрешение за ползване (Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж) за сградата от компетентните органи.

Чл. 3. т. 1 Изпълнителят се задължава след изграждането на обектите, описани в чл. 2 т.1, да ги предаде на Възложителя, срещу изплатен съгласно условията на настоящия договор пълен размер на договорената продажна цена.

т. 2. Местният данък, нотариални и държавни такси по прехвърлянето на собствеността на обекта (ите) описани в чл. 2 т.1, са за сметка на Възложителя.

Чл. 4. Срещу постите от Изпълнителя задължения по чл. 2 и чл. 3 Възложителят се задължава да му заплати договорената продажна цена съгласно условията на настоящия договор.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Чл. 5. т. 1. Изпълнителят се задължава да извърши качествено и в срок строителството на обекта (ите), описани в чл. 2 т. 1., съобразно одобрения архитектурен проект, работни чертежи, нормативи и БДС, след което да продаде същите на Възложителя, съгласно условията на настоящия договор.

т. 2. Изпълнителят организира и до завършване на работите, предмет на договора, поема разходите за цялостния инвестиционен процес: проектиране, проучвателни работи, авторски надзор, строителство, транспортиране на материалите, работна ръка, евентуалните изменения до завършване на строителството, охрана (пазене) на строежа и материалите в него.

Чл. 6. т. 1. Строителството на обектите описани в чл. 2 т.1 включва следните видове СМР:

т. 1. Апартаменти

а) архитектурна част:

- Стени и тавани: турбозол.
- Под: циментова замазка.
- Входна врата – блиндирана;
- Врата към тераса външна и прозорци, дограма – пластмасова със стъклопакет.

б) конструктивна част:

- Стоманобетонена конструкция. Състои се от Ст. Б. Плочи, Ст. Б. Колони.
- Фундамент от монолитен стоманобетон.
- Зидария: вътрешни стени тухла, външни стени тухла.

в) ел. инсталация:

- Изпълнена осветителна, силова и слаботокова инсталации, съобразно изискуемите се мощности.
- Монтирано апартаментно ел. табло.
- Монтирани ел. ключове, ел. контакти, изводи за осветителни тела с фасонка.
- Окабеляване и изводи за телефон, домофон.
- Изпълнена звънчева система;
- Изпълнена ел. инсталация.

г) В и К:

- Водопроводна инсталация – на тапи изпълнена с ПП тръби.
- Монтиран водомер за студена и топла вода.
- Канализационна инсталация, изпълнена с ПВЦ тръби.

д) О В:

- Вентилацията в баните и тоалетните – изпълнена с ПВЦ тръби.

т. 2. Общи части от сградата и инфраструктура:

- стълбищна клетка с гранитогрес.
- изпълнена ел. инсталация за захранване на осветление и силови инсталации с принадлежащите към нея електромер, ел. ключове, и осветителни тела, съобразно проекта.
- изпълнена обща водопроводна инсталация с полиетиленови тръби и монтиран общ водомер с изискващите се по проект принадлежности към него.
- дограма: външна – пластмасова със стъклопакет; входна врата с монтирана заключваща система.
- покрив – топлоизолиран.
- вътрешни стени – измазани, гипсова шпакловка или турбозол.
- ограда на дворното място.
- инфраструктура на дворното място ще бъде определена и изпълнена съгласно отделен архитектурен проект.
- **монтирано градинско осветление, съгласно одобрените проекти.**

т. 3. Изпълнителят може въз основа на допълнително споразумение и срещу допълнително заплащане от страна на Възложителя да извърши монтаж на доставено битово и техническо оборудване.

т. 4. Изпълнителят не отговаря за дефекти и недостатъци, дължащи се на доставени от Възложителя СМР или материали, както и за виновно причинени вреди от същия на трети добросъвестни лица (напр: обекти под и до този на Възложителя).

т. 5. Всички СМР, невключени в строителството съгласно чл.6 т.1, които Възложителят ще извърши за своя сметка (в това число монтаж на оборудване и обзавеждане), могат да бъдат извършени само след консултация със специалисти на Изпълнителя, като Възложителя носи отговорност за тяхното качество и недостатъци.

Чл. 7. Изпълнителят понася разходите и таксите по неговите договори с подизпълнители, съдебни дела, делби и охранителни производства с трети лица, глоби за нарушаване строителните правила и нормативни актове, без Възложителят да носи солидарна или разделна отговорност.

Чл. 8. т. 1. Изпълнителят заявява, че притежава изцяло и в пълен обем правото на собственост върху самостоятелните обекти, предмет на настоящия договор; че същите не са обременени с вещни тежести (ипотеки, възбрани и други), към момента на подписване на договора, че върху тях не са учредени вещни права в полза на трети лица; че за същите няма вписани иски молби, че няма висящи съдебни спорове и изпълнителни дела; че същите не са предмет на реституционни претенции, на предварителни договори за продажба, както и че не са налице каквито и да било други обстоятелства, които да доведат до пълна или частична евикция на Възложителя по настоящия договор.

т. 2. Възложителят дава своето съгласие да бъде учредена договорна ипотека, в полза на търговска банка по избор на Възложителя, върху обектите по чл. 2. от настоящия договор, с оглед финансиране изграждането на сградата.

т. 3. Изпълнителят се задължава да продаде на Възложителя, описаните в чл. 2. от настоящия договор обекти без вещни тежести и противопоставими от трети лица права, като Изпълнителят поема задължение да заличи описаната в т. 2. ипотека в срок от четиридесет и пет дни, считано от издаване на Разрешение за ползване (Удостоверение за въвеждане в експлоатация) на сградата.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

Чл. 9. т. 1. Възложителят се задължава, срещу постите от Изпълнителя задължения по чл. 2 и чл. 3 да му изплати в срок и изцяло договорната продажна цена, съгласно условията на договора.

т. 2. Възложителят се задължава да оказва пълно и своевременно съдействие на Изпълнителя за изпълнение на неговите задължения по настоящия договор при приемане на изпълнението и съставянето на: “Приемно-предавателен протокол”, “Акт за установяване годността за приемане на строежа” (Акт образец 15), издаването от компетентните инстанции на разрешение за ползване на сградата, както във всички останали случаи когато това е необходимо за срочното въвеждане на сградата в експлоатация и точното изпълнение на договора.

т. 3. Възложителят се задължава с придобиване на обекта (тите) подробно описани в чл. 2 т.1 да упълномощи Изпълнителя с нотариално заверено пълномощно, да го представлява при:

- съставянето на актове обр. 15,
- Разрешение за ползване (Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж);
- пред компетентните инстанции в хода на процедурата по въвеждане на сградата в експлоатация.
- подписване на договори за учредяване право на преминаване и на прокарване на мрежи на техническата инфраструктура през имота, по смисъла на ЗУТ

Чл. 10 .т. 1. Възложителят има право да изисква вътрешни промени в обектите, които са архитектурно и конструктивно възможни, писмено определени преди започването на съответния вид строителна работа. Исканите от Възложителя изменения преди или при вече изпълнени СМР се извършват със съгласието на Изпълнителя и се заплащат на същия по средните им пазарни цени.

т. 2. Възложителят няма право да изисква промяна на предназначението на обособения (те) обект (и), на външната фасада, вертикалните щрангове, конструкция, общите части, цветови решения и други, които засягат предвижданията по архитектурния проект и инфраструктурата на имота, включително в срок от три години след издаване на Разрешение за ползване на сградата. Всяка промяна трябва да е възможна по силата на съответните нормативни актове и да е съгласувана и приета от Изпълнителя.

т. 3. Възложителя, има право и задължение да контролира работите по извършване на строителството, без да създава с това затруднения в организацията на строителното производство.

V. ЦЕНИ И ПЛАЩАНИЯ:

Чл. 11 т. 1. Общата продажна цена е в размер на EUR
(..... евро).

т. 2. Цената е формирана като сбор от:

а) цената на жилищния имот.

б) цената на идеалните части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.609.298.

т. 3. Страните се договарят общата продажна цена да се изплаща на вноски в евро.

Чл. 12. т. 1. Страните се договарят общата продажна цена да бъде изплатена преди нотариалното прехвърляне на собствеността на обектите, предмет на договора.

т. 2. Страните ще коригират пропорционално цената, при разлика в квадратурите повече от 2.00 %, замерени в грубо строителство.

т. 3. Цената се изплаща при следния график на плащане:

- 25% - аванс, в седем дневен срок от подписване на Предварителния договор, като капаро;

- 10%-при завършване на плоча кота ± 0.00 ;

- 15% - при завършване на трета плоча;

- 15% - при завършване на покрив-бетон /Акт 14/;

- 5% -при изпълнение на 50% от инсталациите;

- 5% - при изпълнение на 50% от мазилките;

- 15% - при монтаж на дограмата;

- 5% - при подписването на Акт 15 за сградата.

- 5% - при издаване на разрешение за ползване;

Забележка: Всички плащания по т.3, с изключение на първото плащане се извършват в петнадесет дневен срок от завършването на отделните видове СМР.

VI СРОКОВЕ:

Чл. 13. т. 1 Строителният период (срокът за изпълнение на строителството) е 24 (двадесет и четири) месеца и започва да тече от датата на издаването на Протокол № 2 и 3 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. и изтича със съставянето на акт образец 15 .

т. 2 Изпълнителят не носи отговорност за забавяне на договорените срокове и осигуряване функционирането на отделни съоръжения или захранване поради настъпване на непреодолима сила по смисъла на чл.306 от ТЗ или наложени от независещи от Изпълнителя причини – отказ от включване в захранващи системи, изменения в законодателството, които възпрепятстват строителството или отделни строителни дейности, както и обща забрана от държавни органи респ. общински органи и други компетентни инстанции, спираща строителните работи, както и времето необходимо за извършване на възложените допълнителни промени в договорените обекти в случай, че те не могат да се вменят в него. При настъпване на обстоятелствата, описани в предходното изречение крайният срок за

завършване на строителството се определя с допълнително писмено споразумение между страните.

т. 3. Изпълнителят не носи отговорност при неспазване на срока за изпълнение на договорените СМР на сградата до 30 календарни дни, поради неблагоприятни зимни условия. В този случай и срокът за въвеждане в експлоатация на сградата се удължава съответно.

т. 4. Изпълнителят в шест месечен срок от съставянето на “Акт за установяване годността за приемане на строежа” (Акт образец 15, ще направи необходимите постъпки пред компетентните инстанции за издаване на разрешението за ползване на сградата. В този период могат да се изпълняват *довършителните СМР и завършване инфраструктурата на имота*. Изпълнителят не носи отговорност за забавяне въвеждането на сградата в експлоатация в случаите на недобросъвестно поведение на Възложителя и неоснователен отказ от същия за съставяне на необходимите актове и протоколи и/или приемане на изпълнението.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И НЕУСТОЙКИ:

Чл. 14. Възложителят има право :

т. 1 След изтичане срока на строителството по чл.13. т. 1. да изиска от Изпълнителя неустойка за забава по 0.1 % на ден върху стойността на незавършените СМР, предмет на настоящия договор.

т. 2. Да развали договора или да търси неустойка за забава по 0.1% на ден върху стойността на незавършените СМР, когато Изпълнителят спре строителните работи на обекта (ите) с повече от шест месеца при липса на обстоятелствата по чл.13, т. 2.

Чл. 15. Изпълнителят има право:

т. 1. Да предяви претенции за мораторна неустойка, в размер на 0,1% на ден, върху просрочените плащания, съгласно чл.12 т. 3., когато Възложителят не внася договорните суми по раздел V “Цени и Плащания”.

т. 2. Да прекрати настоящия договор и получи компенсаторна неустойка в размер на 25% от цената по чл. 12 т. 1., когато Възложителят не изпълни някое от задълженията си по Раздел IV от настоящия договор.

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Чл. 16. Страните се задължават при завършване на уговореното строителство, да се състави и подпише от страните “Приемно-предавателен протокол”, чрез който се предава и приема изпълнението. При констатирани дефекти или некачествено изпълнени от Изпълнителя работи, те се описват с подписването на същия протокол и отстраняват от Изпълнителя за негова сметка. В случай, че не извърши това в срока определен от двете страни, то той се задължава да изплати на Възложителя стойността на дефектното изделие или съответната част от него, както и разходите за труд.

Чл. 17. (1) Във връзка с изпълнението на настоящия договор, страните определят следните лица за контакт, адреси, банкови сметки и електронни пощи за кореспонденция между тях във връзка с възникналите въпроси по настоящия договор:

За Възложителя:

Име:
Адрес:
Банкова сметка:
IBAN,
Банка:
Електронна поща:

За Изпълнителя:

Име:
Адрес:
Банкова сметка:
IBAN,
Банка:
Електронна поща:

(2) С посочването на електронни адреси (електронна поща) страните се съгласяват, че кореспонденцията между тях може да бъде осъществявана и по електронен път, на електронен адрес (електронна поща), като изпратените съобщения се считат за връчени на другата страна с постъпването им в посочената информационна система.

(3) При промяна на посочената информация на някоя от страните, същата се задължава предварително или незабавно след промяната да уведоми другата страна. Ако не изпълни това си задължение, писмените уведомления до посочения в договора адрес или уведомленията, изпратени по електронен път на електронен адрес (електронна поща) се считат за връчени.

IX. ДЕЙСТВИЕ:

Чл. 18. т. 1. Настоящия договор влиза в сила от подписването му.

т. 2. Действието и условията (прекратяване, срокове, обем на изпълнение) на настоящия договор могат да се изменят и допълват въз основа на сключено допълнително споразумение между страните, като неразделна част от настоящия договор.

т. 3. Страните по настоящия договор се задължават да си сътрудничат и действат добронамерено, с грижата на добри стопани, за да постигнат изпълнение на задълженията си в кратки срокове и по ефективен начин.

т. 4. За изрично неуредените въпроси се прилагат действащите в страната нормативни разпоредби.

Договорът се състави в два, еднообразни екземпляра по един за всяка от страните.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ИЗПЪЛНИТЕЛ:.....