

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за покупко-продажба на недвижим имот

Образец за попълване. Препоръчително е конкретната сделка да бъде прегледана от нотариус или адвокат преди подписване.

Днес, Г., в гр.,
между:

1.

ЕГН/ЕИК:, лична карта/документ

№, издадена

на от, с адрес:
.....

действащ лично и/или чрез

пълномощник:, въз
основа на пълномощно с рег. №, наричан по-долу
"ПРОДАВАЧ", от една страна,

и

2.

ЕГН/ЕИК:, лична карта/документ

№, издадена

на от, с адрес:
.....

наричан по-долу "КУПУВАЧ", от друга страна,

на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите страните сключиха
настоящия предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, наричан
по-долу "Договорът", при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде и прехвърли на КУПУВАЧА, а
КУПУВАЧЪТ се задължава да купи и придобие правото на собственост върху следния
недвижим имот, наричан по-долу "Имотът":

1. вид на имота

(апартамент/ателие/къща/офис/гараж/паркоместо/друго):
.....

2. адрес:

3. идентификатор по кадастрална

карта:

4. застроена

площ/площ:

5. етаж, вход, номер на обект, прилежащи

части:

6. избено/таванско помещение, идеални части от общите части и/или право на
строеж:

7. граници/съседи по документ за

собственост:

8. документ за собственост на

ПРОДАВАЧА:

(2) Ако към Имота се прехвърлят движими вещи, обзавеждане, оборудване, паркомясто, складово помещение или други права, те се описват подробно тук или в приложение към Договора:

.....

(3) Страните декларират, че описанието на Имота ще бъде съобразено с документа за собственост, кадастралната схема/скица, удостоверението за данъчна оценка и останалите документи, необходими за нотариалното изповядване на сделката.

II. ПРОДАЖНА ЦЕНА, ЗАДАТЪК И ЗАЩИТЕНО ПЛАЩАНЕ

Чл. 2. (1) Общата продажна цена на Имота е EUR (..... евро). Цената е с включен/невключен ДДС:

(2) При подписване на Договора КУПУВАЧЪТ заплаща задатък в размер на EUR (..... евро), представляващ част от продажната цена.

(3) Остатъкът от продажната цена в размер на EUR (..... евро) се заплаща в деня на изповядване на сделката по една от следните договорени схеми:

1. по специална банкова сметка на нотариуса, изповядващ сделката, като сумата се превежда на ПРОДАВАЧА само след вписване на нотариалния акт в Имотния регистър и представяне на актуално удостоверение за тежести, от което е видно, че няма вписани тежести, възбрани, ипотeki или други вписвания, предхождащи/противопоставими на правата на КУПУВАЧА;
2. директно по банкова сметка на ПРОДАВАЧА, ако страните изрично изберат този вариант и нотариусът потвърди готовност за изповядване на сделката;
3. чрез банков кредит на КУПУВАЧА, при условията на банката кредитор, като ПРОДАВАЧЪТ се задължава да съдейства за необходимите документи и декларации:

(4) Банкови данни на ПРОДАВАЧА: IBAN, BIC, банка, титуляр

(5) Данни за нотариуса/специалната сметка, ако е приложимо: нотариус, рег. №, район на действие, IBAN

III. СРОК ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР И ПРЕДАВАНЕ НА ВЛАДЕНИЕТО

Чл. 3. (1) Страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт най-късно до г., пред нотариус, с район на действие, в кантората му в гр., адрес

(2) Сроктът по ал. 1 може да бъде изменян само с писмено споразумение между страните. При обективна невъзможност, причинена от забавяне при издаване на документи от държавен/общински орган, страните могат писмено да уговорят нов срок.

(3) ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предаде владението върху Имота на КУПУВАЧА в деня на окончателното плащане и подписване на нотариалния акт, освен ако страните уговорят друг срок: г.

(4) Имотът се предава във вида, в който е огледан и одобрен от КУПУВАЧА, заедно с всички трайно прикрепени подобрения, ключове, чипове, дистанционни, документи и принадлежности, освен ако страните изрично уговорят друго.

(5) Предаването на владението се удостоверява с приемо-предавателен протокол, подписан от страните, в който се описват състоянието на Имота, показанията на измервателните уреди, предадените ключове/документи и евентуални забележки.

IV. ДЕКЛАРАЦИИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА

Чл. 4. (1) ПРОДАВАЧЪТ декларира и гарантира, че е собственик на Имота и има право да го прехвърли на КУПУВАЧА.

(2) ПРОДАВАЧЪТ декларира, че към датата на подписване на Договора Имотът не е обременен с ипотеки, възбрани, вещни права на трети лица, вписани иски молби, договори за наем, предварителни договори с други купувачи, реституционни претенции, делбени, изпълнителни или обезпечителни производства, освен изрично посочените тук:

.....

(3) ПРОДАВАЧЪТ се задължава до подписването на нотариалния акт да не продава, дарява, заменя, ипотекира, отдава под наем, обременява или предоставя на трети лица права върху Имота без предварително писмено съгласие на КУПУВАЧА.

(4) ПРОДАВАЧЪТ се задължава да представи своевременно всички документи, необходими за нотариалното изповядване на сделката, включително, когато са приложими: документ за собственост, скица/схема от АГКК, удостоверение за данъчна оценка, удостоверение за тежести, декларации по ДОПК и ЗННД, удостоверение за семейно положение/съгласие на съпруг/съпруга, удостоверение за наследници, документи за юридическо лице, решения на органи на управление и други изискани от нотариуса документи.

(5) ПРОДАВАЧЪТ се задължава до датата на предаване на владението да погаси всички текущи задължения, свързани с Имота, включително ток, вода, топлофикация, управление и поддръжка на общи части, местни данъци и такси и други разходи, възникнали до момента на предаване на владението.

(6) ПРОДАВАЧЪТ се задължава да представи последните платежни документи/квитанции за текущите задължения и да съдейства за прехвърляне на партидите към доставчици на услуги, ако това е необходимо.

(7) Ако до изповядване на сделката се установи наличие на тежест, спор, претенция, несъответствие в документите или друго обстоятелство, което възпрепятства прехвърлянето на чисто и необременено право на собственост, ПРОДАВАЧЪТ е длъжен незабавно да уведоми КУПУВАЧА и за своя сметка да отстрани пречката в разумен срок, освен ако страните писмено уговорят друго.

V. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

Чл. 5. (1) КУПУВАЧЪТ се задължава да плати продажната цена в размера, сроковете и по начина, уговорени в този Договор.

(2) КУПУВАЧЪТ се задължава да се яви пред нотариуса в уговорения ден и час, подготвен с необходимите документи, средства за плащане и декларации.

(3) След придобиване на собствеността КУПУВАЧЪТ се задължава да извърши необходимите действия за деклариране на Имота и за прехвърляне/откриване на партиди към доставчици на комунални услуги, когато това е приложимо.

(4) Ако покупката се финансира с банков кредит, КУПУВАЧЪТ се задължава своевременно да уведоми ПРОДАВАЧА за необходимите документи и срокове, а страните се задължават да съдействат добросъвестно за финализиране на сделката.

VI. РАЗНОСКИ И ТАКСИ

Чл. 6. Разноските по изповядване и вписване на сделката - местен данък, нотариална такса, такса вписване, банкови такси и други разноски - се заплащат от:

Примерни варианти за попълване: "по равно от страните", "изцяло от КУПУВАЧА", "изцяло от ПРОДАВАЧА" или друга изрична уговорка между страните.

VII. НЕУСТОЙКИ, РАЗВАЛЯНЕ И ЗАЩИТА НА СТРАНИТЕ

Чл. 7. (1) Ако окончателният договор не бъде сключен по вина на КУПУВАЧА, при условие че ПРОДАВАЧЪТ е изправна страна, ПРОДАВАЧЪТ има право да задържи получения задатък.

(2) Ако окончателният договор не бъде сключен по вина на ПРОДАВАЧА, при условие че КУПУВАЧЪТ е изправна страна, ПРОДАВАЧЪТ дължи на КУПУВАЧА връщане на получения задатък в двоен размер, освен ако страните са уговорили по-висока неустойка.

(3) Допълнителна неустойка, ако страните желаят да уговорят такава: EUR
(..... евро).

(4) Ако се установи, че декларациите на ПРОДАВАЧА относно собствеността, тежестите или правата на трети лица не отговарят на действителността, КУПУВАЧЪТ има право да развали Договора едностранно с писмено уведомление и да иска връщане на платените суми и уговорените неустойки.

(5) Изправната страна има право да иска обявяване на предварителния договор за окончателен по съдебен ред, когато са налице законовите предпоставки.

(6) При виновно неизпълнение от страна на ПРОДАВАЧА, включително продажба на Имота на трето лице, отказ от явяване пред нотариус или неотстраняване на тежести/пречки, КУПУВАЧЪТ може да избере: 1) да иска обявяване на Договора за окончателен; или 2) да развали Договора и да получи обратно всички платени суми, както и неустойка в размер на % от продажната цена или EUR
(..... евро).

(7) Връщането на платени суми и плащането на неустойки се извършва в срок до 5 (пет) работни дни от получаване на писменото искане от изправната страна, освен ако страните са уговорили друг срок.

VIII. УВЕДОМЛЕНИЯ, НЕПРЕОДОЛИМА СИЛА И ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 8. (1) Всички уведомления между страните се изпращат писмено на следните адреси/имейли: за ПРОДАВАЧА:; за КУПУВАЧА:

(2) При промяна на адрес, телефон или електронна поща страната е длъжна незабавно да уведоми другата страна. До получаване на уведомление, съобщенията, изпратени на посочените в Договора адреси, се считат за редовно изпратени.

(3) Страните не носят отговорност за неизпълнение, причинено от непреодолима сила, при условие че засегнатата страна своевременно уведоми другата страна и положи разумни усилия за ограничаване на последиците.

(4) Всички изменения и допълнения на Договора са действителни само ако са направени в писмена форма и са подписани от страните.

(5) За неуредените въпроси се прилага действащото законодателство на Република България. Споровете се решават чрез преговори, а при непостигане на съгласие - от компетентния съд.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 9. Неразделна част от настоящия Договор могат да бъдат следните приложения:

Приложение № 1 - Приемо-предавателен протокол за предаване на владението;

Приложение № 2 - Опис на движими вещи/обзавеждане/оборудване, ако има такива;

Приложение № 3 - Разписка/потвърждение за платен задатък;

Приложение № 4 - Разписка/потвърждение за окончателно плащане;

Приложение № 5 - Списък на представените документи по сделката.

Страните декларират, че са прочели Договора, разбират съдържанието му, подписват го доброволно и без принуда, и приемат всички негови клаузи.

Настоящият Договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните, на дата Г.

ПРОДАВАЧ:

Подпис:

Имена:

КУПУВАЧ:

Подпис:

Имена:

