

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:

.....

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/паркомъсто/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/съседни по документ за

собственост:

8. документ за собственост на

ПРОДАВАЧА:

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

.....

II. ПРОДАЖНА ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Образец - предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот

Чл. 2. (1) Страните уговарят обща продажна цена на Имота в размер на EUR
(..... евро). Цената е с
включен/невключен ДДС:

(2) При подписване на настоящия Договор КУПУВАЧЪТ заплаща на ПРОДАВАЧА задатък/капаро в размер на EUR
(..... евро).

(3) Остатъкът от продажната цена в размер на
EUR (..... евро) се
заплаща най-късно в деня на подписване на окончателния договор/нотариалния акт
по следния начин:

по банков път по сметка на ПРОДАВАЧА: IBAN,
BIC, банка,
титulyар; или по друг изрично уговорен писмен
начин:

(4) Подписването на настоящия Договор служи като разписка за получената сума
по ал. 2, само ако сумата е изрично отбелязана като платена и страните са положили
подписите си под Договора.

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) Срокът 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.

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.

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.

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.

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: