

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА
ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ
ИМОТ**

Днес,2016 г. в гр. София, между:

1. , наричана по-долу „**ПРОДАВАЧ**“, от една страна

И

2. , наричана по-долу „**КУПУВАЧ**“, от друга страна

Всички, наричани по-долу в настоящия Договор „СТРАНИ“

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 19 ОТ ЗЗД СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ, наричан по-долу „ДОГОВОР“, като страните **СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:**

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1 С този предварителен договор страните се задължават да сключат окончателен договор, с който **ПРОДАВАЧЪТ** да прехвърли на **КУПУВАЧА** правото на собственост върху следния свой собствен недвижим имот, находящ се, а именно:

, наричани по-долу в договора „**ИМОТ/А**“ или „**ОБЕКТА**“.

II. ЦЕНА, НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 2 /1/ ПРОДАВАЧЪТ продава, а **КУПУВАЧЪТ** купува описания в чл. 1 недвижим имот, за общата продажна цена в размер на **EUR без ДДС**.

Върху продажната цена се начислява и дължи ДДС, който се заплаща при сключването на окончателен договор за покупко-продажба на имота във формата на нотариален акт.

/2/ Продажната цена е окончателна и не подлежи на промяна.

**PRELIMINARY AGREEMENT FOR
SELLING-PURCHASE OF A REAL
ESTATE**

On this date 2016 in Sofia between:

1. called hereinafter “**THE SELLER**”, on one part

AND

2. , hereinafter “**THE BUYER**”, on the other part

*All, called hereinafter in present agreement as “**THE PARTIES**”*

ON THE GROUND OF ART 19 OBLIGATIONS AND CONTRACTS ACT THE PRESENT PRELIMINARY AGREEMENT FOR SELLING-PURCHASE OF A REAL ESTATE WAS SIGNED, called hereinafter “**THE AGREEMENT**”, as the parties’ **AGREED AS FOLLOWS:**

I. SUBJECT-MATTER

Art. 1 With these preliminary agreement the parties undertake to sign the final contract by which **THE SELLER** shall transfer to **THE BUYER** the ownership of his own real estate, situated in, namely:

, hereinafter referred to as the “**REAL ESTATE**” or the “**OBJECT**”.

II. PRICE AND MANNER OF PAYMENT

Art. 2 /1/ THE SELLER sells, and **THE BUYER** buys the described in art. 1 real estate for the price of **EUR without VAT**.

The sale price shall be charged with VAT due and payable together with the signing of the final contract for sale-purchase of the estate in the form of a notary deed..

/2/ The sale price is final and can not be changed.

Чл. 3 Договорената между страните продажна цена в размер на **EUR без ДДС** се заплаща, както следва:

1. Преди подписване на този Предварителен договор за покупко-продажба на гореописания имот **КУПУВАЧЪТ** следва да е заплатил със собствени средства на **ПРОДАВАЧА** част от договорената продажна цена, равняваща се на **10 % /десет процента/, в размер на EUR без ДДС**, по банковата сметка на **ПРОДАВАЧА**;

2. Останалата част от продажната цена, равняваща се на **90 % /деветдесет процента/ в размер на EUR без ДДС**, **КУПУВАЧЪТ** се задължава да изплати на **ПРОДАВАЧА** със собствени средства или с отпуснат на **КУПУВАЧА** банков кредит от търговска банка в горепосочения размер, в **едномесечен срок** от датата на сключване на предварителния договор

3. Окончателен договор за покупко-продажба на имота във формата на нотариален акт се сключва едва след внасянето на цялата сума на продажната цена по горепосочения начин.

4. Сумите по предходните алинеи ще бъдат преведени по следната сметка на Продавача, открита в „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД :

**BG73 PIRB 9170 1185 0910 49 - в евро, или
BG20 PIRB 9170 1185 0910 33 – в лева**

Чл. 4. **КУПУВАЧЪТ** заявява, че е съгласен и купува гореописания недвижим имот при условията на настоящия договор и за посочената в чл. 2 от настоящия договор продажна цена, която следва бъде заплатена по начина, отразен в чл. 3 от настоящия договор.

III. ВЛИЗАНЕ В СИЛА И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл. 5 /1/ Настоящият договор влиза в сила от деня на подписването му.

/2/ Страните се съгласяват да сключат окончателен договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт за описания в чл.1 на настоящия договор недвижим имот, в случай че в максимален срок от **1 /един/** месец

Art. 3 The agreed sale price between the parties is in the amount of **EUR without VAT**, shall be paid as follows:

1. At the time of signing the present Preliminary agreement, **THE BUYER** should have paid with own resources to **THE SELLER** a part of the sale price, equal to **10 % /ten percent/ of the agreed sale price, in the amount of EUR without VAT**, by transfer to **THE SELLER's** bank account;

2. The rest part of the sale price, equal to **90 % /ninety percent/, in the amount of EUR without VAT**, **THE BUYER** undertakes to pay to **THE SELLER**, with own resources and with a granted to **THE BUYER** bank credit from commercial bank in the amount as written above, within **one month term** from the date of signing of the current Preliminary agreement

3. Final agreement for sale-purchase in the form of notary deed shall be concluded only after depositing the full purchase amount by the abovementioned way.

4. The above amounts shall be transferred to the following bank account of the SELLER opened with PIRAEUS BANK BULGARIA AD:

**BG73 PIRB 9170 1185 0910 49 – in EUR, or
BG20 PIRB 9170 1185 0910 33 – in BGN**

Art. 4. **THE BUYER** declares that he agrees and buys the described above real estate, in accordance with this contract' terms and for the sell price in art. 2 of the present agreement, which price shall be paid according to art. 3 of the present agreement.

III. ENTRY INTO FORCE AND TERM FOR SIGNING OF FINAL AGREEMENT

Art. 5 /1/ The present agreement enters into force from the day of its signing.

/2/ The parties agreed to sign a final agreement for selling-purchase in the form of notary deed for the above described in art. 1 real estate in present agreement if within maximum term of **1 /one/** month from the date of concluding of preliminary

от датата на сключване на предварителен относно имота КУПУВАЧЪТ внесе цялата покупна цена по сметка на ПРОДАВАЧА.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 6 ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли с нотариален акт правото на собственост върху имота, като за целта негов представител се яви пред избрания Нотариус в ден и час предварително съгласувани между страните;

Да предаде на **КУПУВАЧА** владението върху имота след подписването на окончателен договор за покупко-продажба недвижимия имот във формата на нотариален акт и след пълното заплащане на продажната цена, като към този момент имотът да бъде празен.

Да осигури и представи всички изискуеми документи, необходими за извършването на нотариалния акт и за вписването му;

Да не прехвърля на други лица имота, вкл. и да не сключва предварителни договори за прехвърляне на собствеността върху имота;

Да не учредява ограничени вещни права върху имота, ипотеки, тежести, както и каквито и да било други вещни или облигационни права за трети лица;

Да не сключва договори, с които да преотстъпва на трети лица ползването на имота;

Чл. 7 КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената, при условията и сроковете уговорени в този договор.

Чл. 8 СТРАНИТЕ по договора се задължават да набавят и представят на Нотариуса оригинали на всички документи, дължими от всяка една от тях, необходими за изпълнение на задълженията им по този договор.

Чл. 9 ПРОДАВАЧЪТ декларира, че е единствен собственик на имота, че имотът не е предмет на предварителни договори с други купувачи.

V. ВЛАДЕНИЕ

contract for the real estate, the BUYER deposits the full purchase amount by account of the SELLER .

IV. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

Art. 6 THE SELLER undertakes to transfer with a notary deed the ownership of the real estate and in order to do this, it's representative to appear before the Notary, on date and time agreed in advance by the parties.

Transfer to **THE BUYER** the possession of the real estate after the signing of the final agreement for sale-purchase of the estate in the form of the notary deed, and after the full payment of the price, and in this moment the real estates has to be empty.

To provide and to present all required documents that are necessary for signing of the final contract and for its registration;

Not to transfer to other parties the real estate, including to sign other preliminary agreements for transferring the ownership of the real estate;

Not to constitute to other parties limited property rights, mortgages, burdens and all kinds of property and bond rights for third parties on the real estate.

Not to sign contracts with which to remise the usage of the real estate to third parties.

Art. 7 THE BUYER undertakes to pay the amount upon the conditions and terms of this agreement.

Art. 8 THE PARTIES are obliged to provide and present to the Notary the originals of all documents, necessary for execution of their obligation under this agreement

Art. 9 THE SELLER declares that he is the one and only owner of the property, and there are not any signed preliminary agreements for sale-purchase of the estate with other buyers.

V. POSSESSION

Чл. 10 /1/ Владението върху имотите, предмет на настоящия предварителен договор, се предава на **КУПУВАЧА** след сключването на окончателния договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт, и след пълното заплащане на продажната цена.

/2/ ПРОДАВАЧЪТ гарантира, че с предаването на владението върху имота, **КУПУВАЧЪТ** може реално да владее и ползва имота.

VI. РАЗНОСКИ

Чл. 11 СТРАНИТЕ се споразумяват всички дължими такси и разноски по прехвърляне на правото на собственост върху имота, описан в чл.1 от настоящия договор, да се поемат изцяло от **КУПУВАЧА**.

VII. ГАРАНЦИИ, ПРЕКРАТЯВАНЕ И РАЗВАЛЯНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.12 Настоящият договор се прекратява:

/1/ По взаимно съгласие на страните в писмена форма;

/2/ Със сключване на окончателен договор във формата на нотариален акт, с който се прехвърля от **ПРОДАВАЧА** на **КУПУВАЧА** правото на собственост върху имота, описан в чл. 1.

/3/ В случай на незаплащане от **КУПУВАЧА** на дължимата цена, посочена в чл.2, по начина и в срока посочени в чл.3 от настоящия договор.

Чл. 13 Ако **КУПУВАЧЪТ** без основателна причина не сключи окончателен договор за покупко-продажба на имота, в срока посочен в настоящия Договор, **ПРОДАВАЧЪТ** има право да задържи получената при подписване на настоящия предварителен договор сума по чл.3, ал.1 от настоящия договор.

Чл. 14 Ако **ПРОДАВАЧЪТ** без основателна причина не сключи окончателния договор във формата на нотариален акт в срока по този договор без основателна причина, той дължи връщане на **КУПУВАЧА** на получената сума по чл.3, ал.1 от настоящия договор.

Art. 10 /1/ The possession over the real estates, subject of present agreement, shall be passed to **THE BUYER** after the signing of the final agreement for sale-purchase of the estate in the form of the notary deed, and after the full payment of the price.

/2/ THE SELLER warrants that with the passing of the possession on the real estate, **THE BUYER** can possess and use the real estate de facto.

VI. EXPENSES

Art. 11 The parties agreed that all expenses due for transferring the ownership over the real estate described in art 1 of this agreement must be paid totally by **THE BUYER**.

VII. GUARANTIES, CANCELATION AND TERMINATION OF THE AGREEMENT

Art. 12 The present contract shall be terminated:

/1/ Upon mutual consent of the parties in written form;

/2/ With signing the final agreement in the form of notary deed, by which shall be transferred by **THE SELLER** to **THE BUYER** of the ownership over the real estate described in art. 1

/3/ In case if **THE BUYER** does not pay the price described in art.2 in the manner and term written in art.3 of the current agreement.

Art. 13 If **THE BUYER** without a righteous reason, doesn't sign the final contract for the sale-purchase in the term mentioned in this agreement **THE SELLER** has the right to hold the amount under Art.3, par.1 from the present agreement, received before the signing of this agreement.

Art. 14 If **THE SELLER** doesn't sign the final agreement in the form of notary deed under the terms of this agreement without a righteous reason, He must give back to **THE BUYER** the received amount of under Art.3, par.1 from the present agreement.

VIII. ДРУГИ

Чл. 15 Всички спорове по настоящия договор се решават чрез споразумение между страните. При невъзможност за постигане на такова, нерешените спорове се разглеждат по реда на действащото българско законодателство пред компетентния български съд.

Чл. 16 Всички уведомления между страните се извършват на следните адреси:

За ПРОДАВАЧА:

гр. София 1784, Район Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 115Е, Сграда „Е“, етаж 3, „Property Management sector“

За КУПУВАЧА:

.....
.....
.....

За редовна ще се счита кореспонденцията, която е изпратена на тези адреси, дори и на същите, получаването ѝ да е отказано или неосъществено поради факта, че страната е напуснала или не е намерена на адреса.

Чл. 17 Всякакви изменения и допълнения към настоящия договор се извършват само по взаимно съгласие на страните, изразено писмено в съответен анекс.

Чл. 18 Този Договор се подчинява и се тълкува в съответствие със законите на Република България. За неуредените в този Договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

Чл. 19 Ако някоя от разпоредбите на този Договор е недействителна или неприложима до определена степен, то тя се замества по право от повелителните норми на закона и не влече недействителност на останалите разпоредби на Договора.

Договорът се изготви в два еднообразни екземпляра на български и английски език - по

VIII. OTHER

Art. 15 All disputes arising out of this Agreement shall be resolved by the Parties in an amicable manner and where this shall prove impossible, the dispute shall be referred to the Bulgarian legislation before the competent Bulgarian court.

Art. 16 All notification between the parties shall be accomplished on following address:

For THE SELLER:

Sofia, Mladost Region, 115E “Tzarigradsko shose” blvd., Building “E”, 3th floor, “Property Management sector”

For THE BUYER:

.....
.....
.....

Correspondence sent to above addresses, even it is refused or not completed because of the party is not found or leaved shall be considered as regularly.

Art. 17 Amendments and supplements of this agreement shall be made with mutual consent of the parties, expressed in writing.

Art 18 The Bulgarian legislation is in force for the present agreement. It is applied also for all clauses not regulated in the agreement.

Art. 19 If any clauses of present agreement are null and void or inapplicable, it shall be replaced by laws and shall not make the whole agreement null and void.

This Agreement was drafted in two identical copies, each copy in Bulgarian and in English,

един за всяка от Страните. При възникване на спорове предимство при тълкуването ще има българският текст	one copy for either Party. In case of discrepancies in the meanings, the Bulgarian version shall prevail..
--	--

ЗА ПРОДАВАЧА/ THE SELLER:

ЗА КУПУВАЧА /THE BUYER:

.....

.....