

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР  
за продажба на недвижим имот**

София 1000  
бул. "Гоце Делчев" 48, ет.1  
тел.: 02/80 81 82 3  
тел./факс: 02/80 81 82 0  
email: sofia\_office@atrend.bg



**www.atrend.bg** **АТренд**  
Недвижими ИМОТИ

Днес, .....2011 г., в гр. ...., между:

1. ...., ЕГН.....,  
л.к №..... изд.на..... от МВР ..... с постоянен адрес: .....  
....., действащ в качеството си на **ПРОДАВАЧ**, от една страна и

2. ...., ЕГН.....,  
л.к №..... изд.на..... от МВР ..... с постоянен адрес: .....  
....., действащ в качеството си на **КУПУВАЧ** от друга страна,

се сключи този предварителен договор за следното:

**ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

1. С този предварителен договор страните се задължават да сключат окончателен договор, с който Продавачът се задължава да продаде следния свой собствен недвижим имот /наричан по-долу за краткост „имота“/ на Купувача, а Купувачът се задължава да купи от Продавача имота, по реда и съгласно условията на настоящия договор:

**Апартамент** ..... (.....), находящ се на ..... (.....) етаж на жилищната сграда, вход ..... (.....), състоящ се от: .....  
**със застроена площ от** ..... (.....) кв.м., при съседни: .....  
заедно с **Мазе №** ..... (.....) с площ от ..... (.....) при съседни:  
....., заедно с ..... % (..... стотни върху сто) идеални части от  
общите части на сградата, съответстващи на ..... (..... стотни)  
кв.м. по ценообразуване и площиобразуване, заедно с ..... % (..... стотни  
върху сто) идеални части от правото на строеж върху УПИ ..... (урегулиран поземлен имот  
..... за имот с планоснимачен номер .....), в квартал ..... (.....), по  
плана на гр. ...., местността ".....", целият имот с площ от .....  
(.....) кв.м., при съседни: .....  
**за цена от** ..... /...../ евро.

1.2 Цената по т. 1. включва неподвижно закрепено оборудване и обзавеждане описано в Опис 1 – Приложение 1 неразделна част от настоящия договор.

1.3 При подписване на настоящия договор Продавачът се легитимира като собственик на имота със следните документи изброени по-долу:

1. Нотариален акт за собственост № ..... , том ..... , рег. № ..... , дело .....  
от ..... г. на Нотариус с район на действие ..... – ..... , вписан в регистъра  
на Нотариалната камара с № ..... , вписан в Служба по вписванията при ..... с вх. №  
..... от ..... г., акт ..... , том ..... , дело ..... от ..... г.;

2. Нотариален акт за ..... ипотека с № ..... , том ..... , рег. № ..... ,  
дело ..... от ..... г. на Нотариус с район на действие ..... – ..... ,  
вписан в регистъра на Нотариалната камара с № ..... , вписан в Служба по вписванията при  
..... с вх. № ..... от ..... г., акт ..... , том ..... , дело ..... от  
..... г.;

3. Договор за кредит № ..... /..... г. с ТБ ..... ;

4. Писмо от банката-кредитор ..... с изх. № ..... /..... ;

5. Уведомление до /Писмо-съгласие от банката-кредитор ..... с вх./изх. №  
..... /..... ;

6. ....

### **УСЛОВИЯ, СРОКОВЕ, ПРЕДАВАНЕ НА ВЛАДЕНИЕТО**

2.1 Продавачът се задължава да извърши прехвърляне на правото на собственост върху имота по нотариален ред, като се яви пред нотариус ....., с район на действие РС ....., вписан в регистъра на нотариалната камара под номер ....., с адрес на нотариалната кантора: ....., в ден посочен от Купувача, като се яви в ден и пред нотариус посочени от Купувача, но не по късно от ..... Г. /...../ ..... часа /...../ При обективна невъзможност за извършване на нотариално прехвърляне в договорения срок, страните се задължават да прехвърлят по нотариален ред правото на собственост върху имота веднага след отпадането на причината, пораждаща обективната невъзможност.

2.2 Продавачът се задължава да предаде на Купувача владението върху имота в деня на извършване на нотариалния акт/в деня на подписване на предварителния договор/в срок до ..... дни от извършване на нотариалния акт/ в срок до ..... дни от заплащане на цялата продажна цена от Купувача/ в срок до ....., с приемо-предавателен протокол. Ако владението върху имота се предава след покупко-продажбата, това обстоятелство се записва в нотариалния акт.

2.3 Разходите за извършване на сделката по нотариален ред, вписването и в Агенция по вписванията и местния данък се заплащат от .....

2.4 Продавачът дава съгласието си за част от продажната цена Купувачът да ползва банков кредит.

2.5 Договорът влиза в сила след получаване на задатъка по т.3.1 от Продавача.

### **ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА**

3. Уговорената в т. 1. цена се заплаща в левовата равностойност по фиксинга на БНБ за деня от Купувача по банкова сметка на Продавача в ..... АД, BIC ....., в лева IBAN ....., в евро IBAN ..... Част от цената в размер на ..... /...../ евро служи за погасяване на съществуващи задължения на Продавача /в това число: главница, лихви, наказателни лихви, неустойки, такса за предсрочно погасяване, такса за сваляне на ипотека, други такси по тарифа на банката – кредитор/ към ТБ ....., съгласно посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит, както следва:

3.1 В деня на подписване на настоящия договор - задатък/капаро/ в размер на ..... /...../ евро, като внася сумата по тази точка по горепосочената сметка за частично погасяване на съществуващите задължения на Продавача съгласно посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит.

3.2 В деня на извършване на нотариалния акт, в брой част от цената в размер на ..... /...../ евро.

3.2 В деня на извършване на нотариалния акт по банков път, остатъка от продажната цена, а именно ..... /...../ евро, като внася/превежда сумата по тази точка по горепосочената сметка за окончателно погасяване на съществуващите задължения на Продавача съгласно посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит.

### **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА**

#### **4. Продавачът се задължава:**

4.1 Да прехвърли с нотариален акт правото на собственост върху имота в срока по т.2.1 от договора;

4.2 Да предаде на Купувача владението на имота в срока по т.2.2 от договора във вида, в който се намира към момента на подписване на предварителния договор, заедно с изправно оборудване и обзавеждане по т.1.2. от договора;

4.3 Да не прехвърля, да не сключва предварителни договори за прехвърляне и да не упълномощава трети лица за прехвърляне собствеността върху имота, както и да не извършва делба на имота;

4.4 Да не учредява ограничени вещни права върху имота, договорни ипотеки, както и каквито и да е други права на трети лица и/или тежести;

4.5 Да не сключва договори за наем, други договори, с които да преотстъпва възмездно или безвъзмездно ползването на имота, както и договори за да каквито и да е облигационни права върху имота;

4.6 Да не апортира имота в търговско дружество;

4.7 Да осигури и представи в оригинал всички документи, необходими за извършването на нотариалния акт и за вписването му, включващи, но не се ограничаващи до: документ за собственост, актуална скица от Агенция по кадастър, актуална данъчна оценка, удостоверение от АВ – Служба по вписвания за вписвания, отбелязвания и заличавания както и такива изисквани от Купувача и/или неговата финансираща банка в ..... дневен срок от поискването им, но не по-късно от десет дни преди определената дата за извършване на нотариалния акт;

4.8 Да заплати всички режийни разходи за имота – ел. енергия, вода, топлоенергия, управление и поддръжка на общите части и др. направени до момента на предаване владението върху имота, като удостовери заплащането им със съответните документи;

4.9 В случай, че към датата на извършване на нотариалния акт, за имота има неразплатени режийни разходи - да предаде на Купувача гаранционна сума за заплащането на режийните разходи в размера на неразплатената им част. Купувачът има право да прихване от кое да е плащане на цената по т.1 гаранционната сума за плащането на режийните разходи или стойността им до предаване на владението върху имота, за което Продавачът дава изричното си съгласие;

4.10 Да уведоми незабавно Купувача при промяна на декларираните в т.5 от договора обстоятелства;

4.11 Да осигури плащанията на частта от цената до размера на задължението си към банката-кредитор /в това число: главница, лихви, наказателни лихви, неустойки, такса за предсрочно погасяване, такса за сваляне на ипотека, други такси по тарифа на банката – кредитор/, да бъдат усвоени единствено по намаляване и окончателното погасяване на това задължение на Продавача съгласно посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит.

4.12. Да осигури освобождаването на имота от ..... ипотека с № ....., том ....., рег. № ....., дело ..... от ..... г. на Нотариус с район на действие ..... вписан в Служба по вписванията при ..... с вх. № ..... от ..... Г., акт ....., том ....., дело ..... от ..... Г. в ..... дневен срок от датата на извършване на нотариалния акт, като извърши всички правни и фактически действия, изискуеми по закон, следващи от посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит, както и такива според действащите вътрешно банкови правила и разпоредби на ТБ ..... АД, включващи но не се ограничаващи до:

а/ Подаване на една или няколко молби за частично предсрочно и/или окончателно издължаване на посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит;

б/ Подаване на искане до ТБ ..... АД за заличаване на гореописаната Договорна ипотека;

в/ Осигуряване подаване на Молба до нотариус от надлежно упълномощено за целта лице от името на ТБ ..... АД за заличаване на ипотека, посочена в т.1.3 от този договор;

г/ Заплащане на дължимите такси за заличаване на ипотека, посочена в т.1.3 от този договор, към Агенция по вписване, Нотариус и банката-кредитор.

4.13. Да уведоми, а ако посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит го изискват, да осигури писменото съгласие на банката-кредитор за подписването на настоящия предварителен договор за продажба на имота по т. 1 същия, както и финализиране на продажбата с окончателен договор в нотариална форма.

4.14. Да представи в срок до ..... дни от подписване на този предварителен договор, но не по-късно от десет дни преди определената дата за извършване на нотариалния акт на документите по т.4.12 букви „а“ и „б“, както и удостоверение/я и/или писмо за ангажимент/и от банката-кредитор, които да съдържат следната информация относно Продавача и взаимоотношенията му с банката:

а/ Размера на общия дълг към банката-кредитор /в това число: главница, лихви, наказателни лихви, неустойки, такса за предсрочно погасяване, такса за сваляне на ипотека, други такси по тарифа на банката – кредитор/ към датата на предварителния договор и към датата по

т. 2.1 от същия;

б/ Дали кредита е редовен или е различен от редовен според Наредба № 9 на БНБ и вътрешните правила на банката-кредитор;

в/ Продавачът има ли други кредити към банката-кредитор, включително като съдлъжник, поръчител или представляващ юридическо лице - кредитополучател. Ако има такива кредити – дали тези кредити са редовни или са различни от редовните според Наредба № 9 на БНБ и вътрешните правила на банката-кредитор;

г/ Банковата сметка, по която да се извършват плащанията от Купувача за заплащане на продажната цена по този договор и погасяване на съществуващите задължения на Продавача, съгласно посочените в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека и Договор за кредит;

д/ Сроктът, в който след окончателното заплащане на цялата продажна на цена за имота по т.1 от Купувача и подписване на окончателен договор под формата на нотариален акт за продажба на имота по т.1 от този договор, банката-кредитор поема ангажимент да заличи ипотеката върху имота, посочена в т.1.3 от този договор. Сроктът по тази точка не може да бъде по-дълъг от ..... дни;

е/ Има ли постъпило искане за запориране на сметка/и на Продавача от трети лица, към датата на подписване на настоящия предварителен договор и към датата на подписване на окончателния договор под формата на нотариален акт;

5. Продавачът подписвайки този договор декларира и гарантира, че към момента, както и към момента на сключване на окончателния договор:

5.1 Той е единственият легитимен собственик на имота, има пълното и законно право да го продава и трети лица нямат право на собственост или други права, които могат да противопоставят на Купувача;

5.2 Имотът не е обект на делба, не е предмет на съдебен или извънсъдебен спор, няма вписани вещи тежести (ипотеки, възбрани, и др), с изключение на посочения в т.1.3 от този договор – Нотариален акт за ипотека, по отношение на имота няма предявени иски молби, върху имота няма каквито и да било учредени и/или възникнали по друг начин вещни или облигационни права, на трети лица, както и че имотът не е включен в капитала на търговско дружество, не е обект на особен залог и не е обект на каквито и да било претенции от трети лица на каквото и да е основание, както и че със сделката не се увреждат права на кредитори по смисъла на Член 135 от ЗЗД, Член 646 и Член 647 от Търговския закон (ТЗ).

5.3 По отношение на имота няма сключени и непрекратени договори за наем, включително и вписани такива, както и договори за каквото и да било друго възмездно или безвъзмездно ползване, имотът не е във владение на трети лица;

5.4 Не е извършвал прехвърлителни сделки с имота или части от него, не е сключвал други предварителни договори за него или части от него, не е упълномощавал трети лица за сключването на прехвърлителни сделки с имота или части от него;

5.5 Всички представени от него документи, легитимиращи правото му на собственост и правата му да сключи този договор са автентични и с вярно съдържание;

5.6 Няма непогасени публични задължения, които биха могли да застрашат изпълнението на предмета на Договора, сделката не се извършва след връчването на заповед за възлагане на ревизия по чл. 216 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс („ДОПК“), с която са установени публични задължения и сделката не е една от изброените в т. 1 – т. 6 от ал. 1 на същия чл. 216 от ДОПК;

5.7 Няма просрочени задължения към банки, финансови институции и всякъкви други трети лица и няма заведени изпълнителни дела, които биха могли да застрашат изпълнението на предмета на сделката;

5.8. Върху горепосочените банковите сметки както и върху коя да е банкова сметка на Продавача не е наложен запов;

5.9 С предаването на владението върху имота в посочения срок и/ или към момента на подписване на окончателен Договор, Купувачът ще може реално да владее и ползва имота, няма да бъде обременен с каквито и да е договори за наем, както и с каквито и да е други облигационни и вещни права и тежести и че трети лица няма да имат претенции относно имота;

## **ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА**

6. Купувачът се задължава:

6.1 Да заплати цената по т.1 при условията и в сроковете, уговорени в този договор;

6.2 Да върне предадената му гаранция при условие, че са заплатени всички режимни разходи.

## **НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. ПОСЛЕДИЦИ И НЕУСТОЙКИ**

7.1 Ако Продавачът не прехвърли с нотариален акт правото на собственост съгл. т. 4.1, не предаде владението съгл. т. 4.2, не изпълни задълженията си съгл. т.4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13 и 4.14, както и при невярно деклариране на което и да е от обстоятелствата съгл. т.5 от договора, Купувачът може:

А) да се откаже от договора, да получи от Продавача в тридневен срок всички платени до момента суми, както и неустойка в размер на задатъка /капарото/ по т. 3.1 от този договор, като договора се счита за прекратен по вина на Продавача, към момента на установяване на обстоятелството.

Б) или да предяви иск за сключване на окончателен договор (по смисъла на чл. 19, ал. 333Д), като освен това има право на неустойка в размер на задатъка /капарото/ по т. 3.1 от договора.

7.2 Ако Продавачът не представи всички документи в сроковете по т 4.7 и 4.14 от договора, Купувачът може да поиска удължаване на срока за прехвърляне на собствеността по т. 2.1 със срока на забавата, или да се откаже от договора, да получи в тридневен срок всички платени до момента суми, както и неустойка в размер на задатъка /капарото/ по т. 3.1 от този договор, като договора се счита за прекратен по вина на Продавача.

7.3 Ако Купувачът не сключи окончателна сделка за прехвърляне на собствеността във формата на нотариален акт в срока по т. 2.1. или в удължения срок съгл. т.7.2 от този договор, по причина, за която отговаря, Продавачът има право да задържи задатъка /капарото/ по т. 3.1 от този договор като неустойка.

7.4 При забава на Продавача за връщане на платените до момента суми съгл. т. 7.1 и т.7.2 от договора, както и при забава на Купувача за плащане на цената съгл. т. 3 от договора, неизправната страна дължи неустойка за просрочие в размер на 0,2 % /нула цяло и две върху сто/ дневно за всеки просрочен ден.

7.5 При забава на Продавача за предаване на владението върху имота по реда и в срока по т.2.2 от договора, същият дължи неустойка в размер на ..... /...../ евро дневно, за всеки просрочен ден.

7.6 Ако към момента на предаване на владението се установи, че имотът и неподвижно закрепеното оборудване и обзавеждане по т.1.2 от договора не са в състоянието установено при подписване на настоящият договор и при извършения последен оглед от Купувача или част от оборудването и обзавеждането липсва, Купувачът има право да прихване от цената сума в размер на ..... /...../ евро за което Продавачът дава изричното си съгласие. В случай, че към момента на предаване на владението цялата продажна цена е вече заплатена от Купувача, същият има право на неустойка в размера на посочената сума по тази точка от договора.

7.7 В случай, че Продавачът не заплати част или всички режимни разходи, Купувачът прихваща срещу гаранцията - сума в размер на незаплатените режимни разходи.

## **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

8.1 Този договор може да бъде изменян и допълван само по взаимно писмено съгласие на страните.

8.2 Нищожността на някоя от разпоредбите на договора или на допълнително уговорените условия не води до нищожност на друга разпоредба или на договора като цяло. В случай, че разпоредба на този Договор бъде обявена за нищожна или неподлежаща на принудително изпълнение от съд, арбитраж или друг компетентен орган, останалите разпоредби, както и правата и задълженията на Страните, произтичащи от тях, остават в сила. Нищожната или неподлежаща на принудително

изпълнение разпоредба ще се счита за заличена от Договора и ще бъде заместена от Страните с валидна, подлежаща на принудително изпълнение и приемлива от Страните разпоредба, възможно най-близка по съдържание и ефект до тази, която е била обявена за нищожна или неподлежаща на принудително изпълнение.

8.3 Разпоредбите на договора относно декларациите, гаранциите и отговорността на Продавача запазват действието си и след сключването на нотариалния акт.

8.4 Страните посочват следните адреси за кореспонденция:

За Продавача: .....

За Купувача: .....

8.5 Всички уведомления и други съобщения между Страните във връзка с този Договор се изпращат в писмена форма и се считат получени, ако са връчени лично, изпратени по факс, чието получаване е потвърдено, или са изпратени с експресна поща на следните адреси на Страните (или на друг адрес, посочен от съответната Страна след писмено уведомление до другата страна за настъпилата промяна на адреса). В случай, че някоя от страните не е намерена на посочения адрес, което е удостоверено с обратна разписка или с констативен протокол на нотариус, то се счита, че тази страна е получила съответното уведомление.

8.6 За всеки спор относно съществуването и действието на сключения договор или във връзка с неговото нарушаване, включително спорове и разногласия относно действителността, тълкуването, прекратяването, изпълнението или неизпълнението му, споровете за попълване на празноти в Договора или приспособяването му към ново възникнали обстоятелства, както и за всички въпроси, неуредени в този договор, се прилага българското гражданско и търговско право, като страните уреждат отношенията си чрез споразумение. При непостигане на съгласие спорът се отнася за решаване пред от съда, на който спорът е подсъден в съответствие с гражданското законодателство на Република България.

Настоящият договор съдържа ..... страници и се подписва на всяка страница в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

С подписването на договора страните декларират, че са прочели всички клаузи от договора, разбират смисъла и значението на всяка от тях, записаното в този договор отговаря напълно на постигнатото между тях споразумение и се задължават стриктно да го спазват.

Продавач: .....

/...../

Купувач: .....

/...../