

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗЗД,
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Днес,.....2019г. в гр. София, във връзка с проведен електронен търг с явно наддаване от2019г. и на основание заповед №г. за обявяване на купувач и протокол отг., между:

1. „АГЕНЦИЯ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ В СТРАНАТА” ЕООД, ЕИК 130697848, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Велико Търново” № 27, представлявано от Управителя инж. Пламен Георгиев, наричано за краткост по-долу „ПРОДАВАЧ“, от една страна

и

2. (за юридически лица), ЕИК, със седалище и адрес на управление..... тел., факс....., e-mail:, представлявано от чрез пълномощник (за физически лица)..... ЕГН....., с л.к....., изд.на.....от МВР....., e-mail:.....,тел..... чрез пълномощник, наричано за краткост по-долу „КУПУВАЧ“, от друга страна, на основание чл. 19 от ЗЗД

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ

1.1. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следните свои собствени недвижими имоти: **Вила № 27**, с обща застроена площ 104 кв.м., състояща се от двуетажна сграда със сутерен и тавански етаж със застроена площ 79 кв.м, която сграда съгласно одобрената кадастрална карта и регистри е заснета като **Сграда с идентификатор 68134.1936.1209.1**, с предназначение: жилищна сграда-еднофамилна и ГАРАЖ, ведно с **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, в който е построена сградата, с идентификатор **68134.1936.1209**, с площ от 220,00 кв.м., част от терен от 5 438,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, при съсед: 68134.1936.1174, 68134.1936.1218, 68134.1936.1235, 68134.1936.1281, 68134.1936.1197, 68134.1936.1283, с адрес на сградата и поземления имот: гр. София, район „Витоша“, „Бояна“, ул. „Панорамен път“ № 51, а КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената на имота, намалена с внесения от него депозит за участие в търга.

1.2. Заплатената цена на имотите (в която цена е включен и внесения депозит за участие в търга) е (не попълвай) лева без ДДС, в това число:

- Земя(не попълвай)..... лева, (словом) (не попълвай)....., без ДДС;

- Сграда (не попълвай)..... лева, (словом).....(не попълвай)....., без ДДС.

1.3. Страните се договарят, че купувачът е заплатил предложената от него продажна цена в срок и при спазване условията на тръжната документация на следната банкова сметка на ПРОДАВАЧА, а именно:

в лева - IBAN BG73CECB979010B2017700, BIC код CECBVBGSF - „Централна кооперативна банка” АД или

в евро - IBAN BG87CECB979014B2017700, BIC код CECBVBGSF – „Централна кооперативна банка” АД по фиксинга на БНБ в деня на нареждане на превода.

2. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предаде на КУПУВАЧА владението на гореописаните имоти в деня на сключване на окончателния договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт.

II. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

3. Окончателният договор във формата на нотариален акт се сключва след като КУПУВАЧЪТ е извършил плащането съгласно условията на тръжната процедура, като представи оригинален платежен документ и е изпълнил всички специални условия на чл. 4 от настоящия предварителен договор. След подписване на настоящия предварителен договор до два месеца страните изповядват сделката пред нотариус, като сключват окончателен договор – нотариален акт за покупко-продажба на имот.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

4. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати и всички разходи, свързани с прехвърляне на собствеността, включително и местния данък по начин и в срок, определени в тръжните условия и настоящия договор, като уведоми ПРОДАВАЧА за извършеното плащане. Страните подписват настоящия предварителен договор след изпълнение на *т. 2 Специални изисквания от Тръжната документация*, а именно:

Условие за сключване на окончателен договор с купувача е той да се договори със съсобствениците на целия поземлен имот от 5 438, 00 кв.м. като изцяло плати или уреди погасяването на всички задължения, произтичащи от предявени имуществени/неимуществени обезщетения за периода до 12.01.2016г., включително и по висящите искиви производства по гр.д. № 6139/2018г., Гражданско отделение, 8 с-в, по описа на Апелативен съд – София (в т.ч. и разноските по първоинстанционно дело № 17483/2013г., I – IV състав, Гражданско отделение, СГС) и по гр.д. № 9257/2019г., Гражданско отделение, I-14 с-в, по описа на Софийски градски съд, независимо от подсъдността на делото, които произтичат от ползването на поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1209. Окончателен договор се сключва след като купувачът удостовери пред АДИС ЕООД със съответния документ, че изцяло е изпълнил горните условия и всички искиви производства между страните са прекратени с влязъл в сила съдебен акт, който изключва отново предявяване на същите искиве.

Сключването на окончателен договор за поземления имот от 220,00 кв.м. с купувача ще се извърши при условие, че съсобствениците на целия поземлен имот с площ от 5 438,00 кв.м. откажат да го купят по реда на чл. 33 от Закона за собствеността в предоставения им 14-дневен срок от връчване на покана до тях, при същите условия и цена. При положение, че съсобствениците на поземления имот с площ от 5 438,00 кв.м. изкупят от АДИС ЕООД по реда на чл. 33 от ЗС, поземления имот от 220,00 кв.м. окончателен договор с купувача ще бъде сключен единствено за Вила № 27 и Гараж, като последният следва да се договори със съсобствениците преди сключване на предварителния договор изцяло да плати или да поеме вместо АДИС ЕООД всички задължения по горесцитираните съдебни производства и периоди.

5. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде имота в състоянието, в което се намира, като прехвърли собствеността в договорения срок, ако КУПУВАЧЪТ е изпълнил своето задължение по чл. 4 от настоящия договор и условията на тръжната процедура.

6. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предостави всички документи, необходими за подписване на нотариален акт и установяващи правото му на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона.

7. КУПУВАЧЪТ се задължава да представи всички документи, необходими за извършване на сделката, като осигури оригинали на представяните от него документи: лична карта, ако е физическо лице, съответните декларации, с нотариално заверен подпис.

Ако при извършване на сделката не се яви лично КУПУВАЧЪТ следва да представи пълномощно и/или решения на съответния управителен орган за извършване на сделката, както и всички необходими документи, съгласно специалните закони. Непредставянето на някои от изискуемите се документи е равносилно на отказ от сделката.

8. Нотариалният акт се подписва лично от ПРОДАВАЧА и КУПУВАЧА или от техни пълномощници, снабдени с изрични пълномощни с нотариално заверени подписи.

IV. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗАБАВЕНО ИЗПЪЛНЕНИЕ. ИЗКЛЮЧВАНЕ ОТГОВОРНОСТТА НА СТРАНИТЕ

9. При неизпълнение от страна на КУПУВАЧА на задължението му да се яви лично в деня на сделката или да изпрати валидно упълномощен представител, включително и да удостовери правното си състояние със съответните лични документи, ПРОДАВАЧЪТ незабавно отказва подписване на нотариален акт, като му предоставя нов срок за предоставяне на същите и сключване на сделката.

10. Страните по настоящия договор не дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

11. Ако страната, която е следвало да изпълни свое задължение по договора е била в забава, тя не може да се позове на непреодолима сила.

12. „Непреодолима сила“ по смисъла на този договор е непредвидено или непредвидимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора.

13. Страната, която не може да изпълни задълженията си поради непреодолима сила, уведомява писмено другата страна в подходящ срок от настъпването на непреодолимата сила, в какво се състои тя и какви са възможните последици от нея за неизпълнението на договора. При не уведомяване се дължи обезщетение за настъпилите от това вреди.

14. Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения спира.

15. Не представлява непреодолима сила събитие, причинено от небрежност или умишлени действия на представители и служители на страните, както и недостиг на парични средства при КУПУВАЧА.

V. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

16. Настоящият договор влиза в сила от деня на подписването му.

17. За всички неуредени по този договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

18. Споровете, евентуално възникнали по изпълнението на настоящия договор, ще се решават между страните в дух на разбирателство и взаимно зачитане на интересите, а когато това се окаже невъзможно, спорът ще се решава по общия ред на българското законодателство.

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра по един за всяка от страните.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ: