

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗАКОНА ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ДОГОВОРИТЕ, ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес, 2023 г., в гр. Велинград, във връзка с проведен електронен търг и на основание Решение № ___/___/2023 г., на управителя на „СБПЛРПФЗ "Света Петка Българска" ЕООД, за обявяване на купувач отг., между:

1. СБПЛРПФЗ "Света Петка Българска" ЕООД със седалище и адрес на управление гр. Велинград, ул. "4-ти километър", вписана в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 112059210, Д.№ 1130052068, представлявано от управителя д-р Цветан Илиев Дафов, наричан за краткост по-долу „**ПРОДАВАЧ**“, от една страна

и
2. (за юридически лица) ЕИК
.....,
....., със седалище и адрес на управление:
.....
....., тел./факс, ел. поща
....., представлявано от

(за физически лица) ЕГН
.....,
....., притежаващ/а лична карта №,
издадена на г. от МВР -, ел. поща
....., тел., наричано за краткост по-долу „**КУПУВАЧ**“, от друга страна, на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите, **СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:**

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Чл. 1.1. С настоящия договор страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба, с който **ПРОДАВАЧЪТ** да прехвърли на **КУПУВАЧА** собствеността върху следния свой собствен недвижим имот, а именно:

СГРАДА с идентификатор 10450.217.53.1 /десет хиляди четиристотин и петдесет точка двеста и седемнадесет точка петдесет и три точка едно/, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г., на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на сградата: област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, с предназначение: Вилна сграда – еднофамилна, брой етажи: 2 /два/, разположена в Поземлен имот с идентификатор 10450.217.53 /десет хиляди четиристотин и петдесет точка двеста и седемнадесет точка петдесет и три/, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1214/06.06.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, адрес за поземления имот: местността „ДГФ“, гр.Велинград, община Велинград, област Пазарджик, която сграда съгласно Констативен нотариален акт за собственост № 97, том I, рег. № 1359, дело № 91 от 02.08.2011 г., на Юлиан Борисов Комсалов – нотариус с район на действие съдебния район на Районен със – гр. Велинград, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 646, вписан в Служба по вписванията – Велинград под акт № 9, том IV, дело № 518/2011 г., вх.рег. № 995 от 02.08.2011 г. представлява двуетажна масивна жилищна сграда /вила на управителя/ със застроена площ от 117 (сто и седемнадесет) кв. метра, съгласно акт за държавна собственост № 4104 (четири хиляди сто и четири) от 27.08.2002 г. и със застроена площ от 132 (сто тридесет и два) кв. метра, съгласно скица № 15-876291/24.11.2018 г.

Чл. 1.2. ПРОДАВАЧЪТ информира **КУПУВАЧА** и последният декларира, че е запознат и е наясно, че за имота има сключен Договор за наем от 22.03.2021 г. със срок на договора от 10 години. Договорът за наем е вписан по партидата на имота в Служба по вписванията – гр. Велинград под акт № 48, том 1, вх. рег. № 576 от дата 23.03.2021 г., дв.вх.рег. № 575/23.03.2021 г. **КУПУВАЧЪТ** декларира, че е запознат с всички произтичащи от това права на наемателя, съгласно закона и предвиденото в Договора за наем и ще се съобразява с тях.

Описаният обект ще се нарича за краткост в текста на договора „имотът/а“ или „недвижимия/т имот“.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 2.1. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли правото на собственост върху недвижимия имот срещу заплащане на продажна цена в размер на сумата, с която **КУПУВАЧЪТ** е спечелил търга, а именно: (.....) лева. Цената е без включено ДДС.

Чл. 2.2. КУПУВАЧЪТ заплаща цената, определена в чл. 2.1., като приспада внесения в хода на тръжната процедура депозит, по банков път, по следната банкова сметка на **ПРОДАВАЧА**, в лева:

IBAN: BG08CECB979010E1547901

BIC код: CECBVBGSF

Банка: "Централна кооперативна банка" АД

Чл. 2.3. В случай, че определената цена е платена изцяло, без да бъде приспаднат депозитът, същият се възстановява на **КУПУВАЧА** в 5-дневен срок след сключване на окончателния договор в нотариална форма.

Чл. 2.4. КУПУВАЧЪТ заплаща цената в срок до 14 /четирнадесет/ дни от получаването на покана от **ПРОДАВАЧА** за сключване на окончателен договор. С поканата, на **КУПУВАЧА** се връчва решението, с което е определен за спечелил електронния търг, при спазване условията на тръжната документация.

III. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл. 3.1. Страните по настоящия договор се задължават да сключат окончателен договор (по-долу за краткост „Окончателния договор“) за покупко-продажба на имота в нотариална форма в срок до 30 /тридесет/ дни след плащането на пълната цена на имота от **КУПУВАЧА**, съгласно условията на тръжната процедура.

Чл.3.2. В случай, че не е уговорено друго между страните **ПРОДАВАЧЪТ** и **КУПУВАЧЪТ** се задължават да се явят в 12:00 ч. на __.__.2023 (..... две хиляди двадесет и трета) година, в кантората на нотариус, за сключване на Окончателния договор за продажба на недвижимия имот във форма на нотариален акт и за изпълнение на другите задължения, произтичащи от този договор. В случай, че някоя от страните не се яви на посочената дата, неявяването ѝ се установява чрез съставянето на констативен протокол от избрания нотариус.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 4.1. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли собствеността върху описания недвижим имот в договорения срок, при положение, че **КУПУВАЧЪТ** е изпълнил задължението си за заплащане на цената, в съответствие с условията на тръжната процедура.

Чл. 4.2. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да представи в оригинал всички необходими документи, доказващи по безспорен начин правото му на собственост върху имота, както и всички други документи, необходими за сключване на Окончателния договор.

Чл. 4.3. КУПУВАЧЪТ се съгласява, че влизането му във владение на имота е свързано с действието на договора за наем, описан в чл.1 т.2. и **ПРОДАВАЧЪТ** няма задължения и не носи каквато и да било отговорност във връзка освобождаването на имота или предаването на владението му на **КУПУВАЧА**.

Чл. 4.4. КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати договорената продажна цена на недвижимия имот в размера, начина и сроковете, посочени в настоящия договор.

Чл. 4.5. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати всички разноски по сключване на Окончателния договор – нотариални такси, местен данък, такса вписване и други, като уведоми **ПРОДАВАЧА** за извършеното плащане.

Чл. 4.6. КУПУВАЧЪТ се задължава да представи всички документи, необходими за изповядване на нотариалната сделка, включително като осигури оригинали на представяните от него документи:

- лична карта на **КУПУВАЧА** (или законния му представител, ако е юридическо лице) или на упълномощеното от **КУПУВАЧА** лице, за сключване на сделката, както и съответните удостоверения и декларации, включително и такива с нотариално удостоверен подпис, съгласно изискванията на закона.

В случай, че при изповядване на сделката **КУПУВАЧЪТ** не се яви лично, той следва да представи изрично пълномощно за определен от него представител и решения на съответния управителен орган, за сключване на сделката, в случай, че **КУПУВАЧЪТ** е юридическо лице, както и всички необходими документи, съгласно специалните изисквания на закона. Непредставянето на някой от изискуемите документи е равносилно на отказ от сделката.

Чл. 4.7. Нотариалният акт за покупко-продажба на недвижимия имот се подписва лично от **ПРОДАВАЧА** и **КУПУВАЧА** (респективно, техните законни представители) или от техни пълномощници, снабдени с изрични пълномощни с нотариално удостоверение на подпис и съдържание.

Чл. 4.8. Ако в срока, посочен в чл. 3.2. на настоящия договор са настъпили необходимите условия, съгласно изискванията на тръжната процедура и този договор, за сключване на Окончателния договор, но въпреки това **КУПУВАЧЪТ** или лице, упълномощено от него, не се яви за сключване на Окончателния договор в нотариална форма по причини, за които **ПРОДАВАЧЪТ** не отговаря, последният има право да развали настоящия договор с едноседмично писмено предизвестие, като договорът ще се счита развален от датата на изтичане на срока на писменото уведомление за разваляне. В този случай **ПРОДАВАЧЪТ** има право да задържи получения депозит.

Чл. 4.9. При невнасяне от страна на **КУПУВАЧА** на дължимата по чл.2.2 сума в срока по чл.2.4 от договора се приема, че **КУПУВАЧА** се е отказал от договора и същия се прекратява считано от изтичането на срока по чл.2.4 без да са необходими каквито и да било други действия, като в този случай получения в хода на тръжната процедура депозит остава в полза на **ПРОДАВАЧА**.

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

Чл. 5.1. При виновно неизпълнение на задълженията на **ПРОДАВАЧА** по настоящия договор, последният възстановява депозита на **КУПУВАЧА**, в срок от 7 /седем/ дни от поканата за това. **ПРОДАВАЧЪТ** е длъжен да възстанови на **КУПУВАЧА** всички виновно причинени вреди и претърпени загуби, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението на договора.

Чл. 5.2. При виновно неизпълнение на задълженията на **КУПУВАЧА** по настоящия договор, внесенят от него депозит се задържа и остава в полза на **ПРОДАВАЧА**. **КУПУВАЧЪТ** е длъжен да възстанови на **ПРОДАВАЧА** и всички виновно причинени вреди и претърпени загуби, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението на този договор.

Чл. 5.3. Страните по настоящия договор не дължат обезщетение за нанесени вреди и претърпени загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

1) Страна, изпаднала в забава да изпълни свое задължение по договора, не може да се позове на непреодолима сила.

2) За целите на настоящия договор, „Непреодолима сила“ е непредвидено или непредвидимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора.

3) Страната, която не може да изпълни задълженията си поради непреодолима сила, уведомява писмено другата страна в подходящ срок от настъпването на непреодолимата сила, като посочва в какво се състои тя и какви са възможните последици от нея за неизпълнението на договора. При липса на уведомяване за настъпилата непреодолима сила, страната, която е следвало да се позове на нея дължи обезщетение за настъпилите от неизпълнението си вреди.

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

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

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 6.1. Настоящият договор влиза в сила от датата на подписването му от всяка от страните.

Чл.6.2. Съобщения между страните се изпращат на посочените от тях в настоящия договор адреси. В случай, че съобщението е достигнало до адреса, но не е намерено лице на което да бъде връчено същото се приема за редовно връчено с достигането до адреса.

Кореспонденция между страните може да се води и по електронен път на посочените електронни пощи, но в този случай за дата на връчване се приема потвърдението за получаване на електронното съобщение.

Чл. 6.3. За всички неуредени с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

Чл. 6.4. Споровете, възникнали във връзка с изпълнението на настоящия договор, ще се решават между страните в дух на разбирателство и взаимно зачитане на интересите на всяка страна, а когато това се окаже невъзможно, спорът ще бъде отнесен пред компетентния български съд.

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

ЗА ПРОДАВАЧА:

ЗА КУПУВАЧА:

/...../

/...../