

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗАКОНА ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И  
ДОГОВОРИТЕ, ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Днес, .....2023 г. в гр. София, във връзка с проведен търг по реда на Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти - частна държавна собственост, и на имоти - собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала (Наредбата) и на основание Решение по т. .... от протокол № .....г. на УС на Българска банка за развитие ЕАД и Решение по т. .... от ..... г. на НС на ББР ЕАД за обявяване на купувач и протокол от .....г. , между:

**„БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ“ ЕАД**, вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121856059, със седалище и адрес на управление - гр. София, район Средец, ул. “Дякон Игнатий“ № 1, представлявано от ..... и ....., в качеството им на Изпълнителни директори, наричано за краткост „ПРОДАВАЧ“ от една страна

и

....., ЕИК/ЕГН  
....., със седалище и адрес на управление/ с постоянен адрес:  
.....,

представявано от ....., наричан 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). ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следният свой собствен недвижим имот, а именно:

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.401.54**, съгласно скица № 20155/30.03.2012 г. на АГКК – гр. София, находящ се в град София, район Оборище, Столична община, ул. Веслец 37, с площ от 386 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: високо застрояване /над 15 м./, който съгласно действащия

подробен устройствен план представлява парцел № XI-16 единадесети, отреден за имот с планоснимачен номер шестнадесет от кв. 30 по плана на гр. София, местността Зона Г-14, при съседни по скица: 68134.401.57, 68134.401.56, 68134.401.55, 68134.401.337, 68134.401.53, 68134.401.50 и при граници по нотариален акт: ул. Веслец, УПИ парцел XIII-18, тринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер осемнадесети, УПИ XII-17, дванадесети, отреден за имот с планоснимачен номер седемнадесети, УПИ XX, отреден за МВР и УПИ парцел X-14,15, десети, отреден за имоти с планоснимачни номера четиринадесети и петнадесет, **ЗАЕДНО с построената в урегулирания поземлен имот „ХОТЕЛСКА СГРАДА С РЕСТОРАНТ, КОКТЕЙЛ-БАР, ФИТНЕС, САУНА, АБОНАТНА СТАНЦИЯ, ТОПЛОФИКАЦИОННА ВРЪЗКА, ВЪНШНИ ВИК ВРЪЗКИ И КАБЕЛИ НН с идентификатор 68134.401.54.1**, съгласно скица № 20157/30.03.2012 г. – град София, изградено съгласно одобрени на 17.11.1999 г. от СО-УАГ архитектурни проекти, екзекутивна документация, одобрена на 21.01.2003 г., разрешение за строеж № 480/20.12.1999 г. за хотелска сграда, въведен в експлоатация с разрешение за ползване № 124-ПК-2380/21.12.2003 г. на СРДНСК, със застроена площ на сградата от 377 кв.м, и разгъната застроена площ от 1 897,36 кв.м, състоящи се от: **Сутерен**, състоящ се от заседателна зала с коктейл бар, склад инвентар, фитнес, стая за почивка, съблекални със санитарен възел, сауна, склад сауна, машинно, абонатна вентилация, подготовка продукти, битовка със санитарен възел и душове, стълбище и коридори. **Партер**, състоящ се от ресторант зала за посетители, миялно, топла кухня, битово – кухня със санитарен възел, конферентна зала, лоби бар, хол-фоайе, рецепция, служебно помещение, ел. табло. **Първи надпартерен етаж**, на кота +3,26, състоящ се от четири двойни стаи, всяка с баня и тоалетна, една единична стая с баня и тоалетна, камериерски офис със санитарен възел, помещение – директор с баня с тоалетна, стълбищна клетка и коридор. **Втори надпартерен етаж**, на кота +6,01, състоящ се от четири двойни стаи, всяка с баня и тоалетна, две единични стаи, всяка с баня и тоалетна, камериерски офис, с баня със санитарен възел, стълбищна клетка и коридор. **Трети надпартерен етаж**, на кота + 8,76, състоящ се от четири двойни стаи, с баня с тоалетна, две единични стаи, с баня и тоалетна, камериерски офис със санитарен възел, стълбищна клетка и коридор. **Четвърти надпартерен етаж**, на кота +11,51, състоящ се от четири двойни стаи, всяка с баня и тоалетна, две единични стаи, всяка с баня и тоалетна, камериерски офис със санитарен възел, стълбищна клетка, коридор. **Пети надпартерен етаж**, на кота +14,26, състоящ се от две единични стаи, всяка с баня и тоалетна, две двойни стаи, всяка с баня и тоалетна, една двойна стая с кухня-дневна и баня с тоалетна, първо ниво на два апартамента – входни антрета, камериерски офис със санитарен възел,

стълбищна клетка и коридор. **Шести надпартерен етаж**, на кота +17,01, състоящ се от второ ниво на два апартамента, единият състоящ се от две спални, баня с тоалетна и тоалетна, а другия – от дневна-столова, спалня и баня с тоалетна.

(2). КУПУВАЧЪТ заявява, че знае и се съгласява, че към датата на откриване на тръжната процедура, имота се ползва под наем от „Веслец 37“ ЕООД, с ЕИК 203741063. За имота е сключен договор за наем от дата 04.11.2015 г., в сила от 01.11.2015 г. (вписан в служба по вписванията гр. София, дв.вх. рег. 64651, от дата 05.11.2015г., книга „Вписвания“, том 13, акт № 196.). Съгласно последно подписано Допълнително споразумение №6/03.11.2022 г. към договора за наем, срока на договора е удължен до 30.04.2023 г. Към настоящия момент, наемателят продължава за ползва имота по предназначение, като договора за наем може да се счита продължен за неопределен срок.

Чл.2.(1). КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената на имота, предложена от него в електронния търг, в размер на ..... лева. Внесеният депозит се приспада от стойността, която следва да се заплати за покупката на имотите, освен ако същия не е възстановен.

(2). Съгласно Закона за данък върху добавената стойност, доставката е освободена на основание чл. 45, ал. 3 и върху сумата ..... лева не се начислява и не е дължим данък добавена стойност.

Чл.3. (1) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2.(1), в 1 – месечен срок от подписване на настоящия предварителен договор и при спазване условията на тръжната документация.

(2). КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2.(1) по следната банкова сметка, с титуляр ББР ЕАД: IBAN: BG72NASB96201000062004 BIC: NASBBGSF

Чл.4 (1). Владението върху имота се предава от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА в деня на сключване на окончателния договор.

(2). Находящите се в Хотелската сграда движимите вещи, обзавеждане и оборудване, се предават на КУПУВАЧА за съхранение и ползване, в деня на предаване на владението върху имота, като същите се описват в протокола за предаване на владението върху имота.

## **II. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР**

Чл.5. Окончателният договор, във формата на нотариален акт, се сключва в 1-месечен срок след като КУПУВАЧЪТ е извършил плащането на цената, съгласно условията на тръжната процедура, като представи оригинален платежен документ и е изпълнил всички предварителни условия на чл. 6 от настоящия предварителен договор.

### **III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ**

Чл.6. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати и всички разходи, такси и разноски, 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.

Чл.7. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли собствеността върху описания недвижим имот в договорения срок, ако КУПУВАЧЪТ е изпълнил своето задължение по предходния чл.6 и условията на тръжната процедура.

Чл.8. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде имота в състоянието, в което се е намирал по време на провеждане на търга, като се отчете обикновеното му изхабяване.

Чл.9. 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. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предостави копие от договора за наем и допълнителните споразумения към него, сключен с „Веслец 37“ ЕООД, с ЕИК 203741063.

Чл.10. (1) 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. Не представянето на някои от изискуемите документи е равносилно на отказ от сделката.

(2) КУПУВАЧЪТ се задължава в 5-дневен срок от нотариалното прехвърляне на собствеността върху имота, писмено да уведоми наемателя „Веслец 37“ ЕООД, с ЕИК 203741063 за извършеното прехвърляне, в което да посочи и банкова сметка по която да бъде заплащан месечния наем. Копие от уведомлението и доказателства за получаването му да се предоставят на ПРОДАВАЧА в 3-дневен срок.

Чл.11. Нотариалният акт се подписва лично от ПРОДАВАЧА и КУПУВАЧА (техни законни представители) или от техни пълномощници, снабдени с изрични пълномощни с нотариално заверени подписи.

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

Чл.12. 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.

Чл.13. Страните по настоящия договор не дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

Чл.14. Ако страната, която е следвало да изпълни свое задължение по договора е била в забава, тя не може да се позове на непреодолима сила. „Непреодолима сила“ по смисъла на този договор е непредвидено или непредвидимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора.

Чл.15. 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.

Чл.16. Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения спира.

Чл.17. 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**

Чл.18. Настоящият договор влиза в сила от деня на подписването му.

Чл.19. За всички неуредени по този договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

Чл.20. 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:**