Образец № 6

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

Днес, ............2024 г. в село Искрец, община Своге, 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 (Заповед) № ....... на Управителя на СБПФЗПЛР „ЦАР ФЕРДИНАНД I” ЕООД за обявяване на купувач и протокол от .............г., между:

1. **Специализирана болница по пневмофтизиатрични заболявания за продължително лечение и рехабилитация “Цар Фердинанд I” EООД**, с ЕИК 000770111, със седалище и адрес на управление село Искрец 2290, кв. Санаториума, област София, община Своге, представлявана от Управителя Людмила Йовчева Тодорова, наричано за краткост „ПРОДАВАЧ" от една страна

И

2.......................................................................................................................................................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:

1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Чл. 1. (1) ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следният собствен недвижим имот, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 32843.182.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-494 на изпълнителния директор на АГКК от 16 февруари 2018 г.; адрес за поземления имот: местността „Санаториумът", с. Искрец, община Своге, област София; площ 4466 кв. м съгласно скица № 15-876840 от 25 ноември 2018 г.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана: начин на трайно ползване: за санаториум, балнеосанаториум, профилакториум: стар идентификатор: няма; номер по предходен план: 182049; заедно с построената в него сграда - „Павилион V ПВО (ПФО)“ с идентификатор 32843,182.49.1, със застроена площ 696.00 кв. *м.* по Акт за държавна собственост *№* 1362 от 10 юли 2003г. и 663,00 кв. м по скица № 15-249486 от 22 март 2019 г.; брой етажи 3; предназначение: Здравно заведение.

(2) Прехвърлянето на имота ще стане с нотариален акт, образец от който представлява Приложение № 1, към настоящия договор.

.

Чл.2.(1). КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената на имота, предложена от него в електронния търг, в размер на ..............................................................................................лева

(2). Внесеният депозит се приспада от стойността, която следва да се заплати за покупката на имотите, освен ако същия не е възстановен.

Чл. 3. (1) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2. (1) в срок от 45 (четиридесет и пет) дни от подписване на настоящия предварителен договор и при спазване условията на тръжната документация.

1. КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2. (1) по следната банкова сметка, с титуляр СБПФЗПЛР „ЦАР ФЕРДИНАНД I” ЕООД:

IBAN: BG65SOMB91301027526201,

 BIC: SOMBBGSF,

 в "Общинска банка" АД.

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

1. 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.

1. 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.

Чл.10. 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 се документи е равносилно на отказ от сделката.

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.

1. 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 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.

1. 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.

Неразделна част от настоящия предварителен договор е Приложение 1 – образец на нотариален акт.

ПРОДАВАЧ: КУПУВАЧ:

 *Приложение 1*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Нотариална такса по ЗННДУдостоверяван Материален интерес.............................................лв.Пропорц. Такса: ………………………….…..…..лв.Обикн. Такса: ……………………… ……………..лв.Доп. Такса: …………………………………………..лв.Всичко : …………………………..……..…………….лв.Сметка № 00000….….............от ……..2022г. Кв.№ …………………………….от…………………...….г. |  | Вписване по ЗС / ПВСлужба по вписваниятаРег. № ……… от ………………………г.Акт № …… том ………… дело №……..…/………г.Имотна партида................................…..………Такса за вписване по ЗДТ:……………………………...……….……….......... лв.Кв. № ………… от ………………г………..…………..……СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА :……………………….………………………………….…………… |

#### НОТАРИАЛЕН АКТ

 ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

 №……………том...……...рег.№…....…..……..дело №….......……от…....2024г.

|  |
| --- |
|  Днес, .................................г. (..................................................) пред мен – **...................................................... – Нотариус** с район на действие .................................................., вписан под № ............................................. в регистъра на Нотариалната камара, в кантората ми в ................................................. се явиха: **1)** ................................................................................................................., действаща в качеството си на управител на **Специализирана болница по пневмофтизиатрични заболявания за продължително лечение и рехабилитация “Цар Фердинанд I” EООД**, с ЕИК 000770111, със седалище и адрес на управление село Искрец 2290, кв. Санаториума, област София, община Своге, действаща съгласно .........................................................., от една страна като ПРОДАВАЧ и **2)** ....................................................................................., от друга страна като купувач, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:--------------**1.** **Специализирана болница по пневмофтизиатрични заболявания за продължително лечение и рехабилитация “Цар Фердинанд I” EООД, чрез** управителя ................................................ **продава** на .................................................................. правото на собственост върху следните собствени на дружеството недвижими имоти, а именно:------------------------------------Поземлен имот с идентификатор 32843.182.49 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-494 на изпълнителния директор на АГКК от 16 февруари 2018 г.; адрес за поземления имот: местността „Санаториумът", с. Искрец, община Своге, област София; площ 4466 кв. м съгласно скица № 15-876840 от 25 ноември 2018 г.; трайно предназначение на територията: Урбанизирана: начин на трайно ползване: за санаториум, балнеосанаториум, профилакториум: стар идентификатор: няма; номер по предходен план: 182049; заедно с построената в него сграда - „Павилион V ПВО (ПФО)“ с идентификатор 32843,182.49.1, със застроена площ 696.00 кв. м. по Акт за държавна собственост № 1362 от 10 юли 2003г. и 663,00 кв. м по скица № 15-249486 от 22 март 2019 г.; брой етажи 3; предназначение: Здравно заведение, при съседи на имота ............................................................................................................................................... ЗА СУМАТА от **....................................... (................................................................) лева,** която сума купувачът е заплатил на продавача изцяло, по банковата сметка на последния в ............................................................... преди подписването на настоящия нотариален акт, съгласно проведена от продавача процедура по продажба чрез електронен търг.------------------------------------------------------------------------------------ Данъчната оценка на продаваните недвижими имоти по ЗМДТ е .............................. (......................................................) лева, съгласно Удостоверение № ............................................................ **2.** Продавачът, .................................., заяви, че продаваните недвижими имоти, подробно описани в пункт първи от този нотариален акт са без всякакви тежести, че няма наложена обезпечителна мярка по Закона за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество, както и че няма непредставени документи, касаещи настоящата сделка, а представените са истински и с вярно съдържание, че имотите не са предмет на съдебен спор, не са извършени обременителни или отчуждителни сделки с предмет същите имоти в полза на трети лица, както и че трети лица нямат каквито и да е било права върху тях. Ако възникнат такива до момента на прехвърлянето на същите, то те са за сметка на прехвърлителя.------------------------------------------------------------------------ **3.** Купувачът .................................................................заяви, че е съгласен и купува недвижимите имоти, подробно описани в пункт първи на този договор, за сумата и при условията, описани в акта, както и че същият е запознат със състоянието на имотите към момента на сключването на настоящия договор.---------------------------- **4.** Страните заявиха, че владението върху имота, описан в пункт първи на настоящия нотариален акт ще бъде предадено в деня на подписване на настоящия нотариален акт.-------------------------------------------------------------------------------------5. Страните декларират, че за продажбата на недвижимият имот, описан в пункт първи от настоящия нотариален акт е проведен електронен търг, че при сключването на настоящия договор действат при доброволно взаимно съгласие, не заобикалят закона, няма грешка в предмета на договора, никоя от страните не е била подведена от другата страна или от трето лице да го сключи чрез умишлено въвеждане в заблуждение, никоя от страните не е била принудена от другата страна или от трето лице да сключи договора чрез възбуждане на основателен страх, че действат по собствена воля и че при сключването на договора могат да разбират и да ръководят действията си. Купувачът декларира, че не е поставен под запрещение или е поискано поставянето му под запрещение, че договорът не е сключен поради крайна нужда при явно неизгодни условия, както и че не сключва договора под въздействието на упойващи вещества и медикаменти.-----------------**6.** Страните - Специализирана болница по пневмофтизиатрични заболявания за продължително лечение и рехабилитация “Цар Фердинанд I” EООД, представлявана от ............................................................ – продавач и ......................................................... - купувач, в изпълнение на чл. 25, ал. 9 от ЗННД, декларират, че посочената в пункт първи на настоящия нотариален акт сума (продажна цена) е действително уговореното между тях плащане по сделката.------- **7.** Разходите по сключването на настоящия договор (местен данък, нотариална такса и държавна такса за вписване) са за сметка на купувача.------------Преди извършване на настоящата сделка, явилите се пред мен лица заявиха, че е извършена справка относно собствеността в Данъчната служба по местонахождение на имота и в Службата по вписванията при PC - Своге - за вписани съдебни оспорвания, ипотеки и вещни тежести. След като представляващият дружеството – продавач в настоящото производство заяви пред мен, че няма други документи, установяващи правото на собственост върху гореописаните недвижими имоти, освен документите, описани по-долу в настоящия нотариален акт, и след като се уверих от представените писмени доказателства, че дружеството – продавач е собственик на продаваните имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших по проект на страните този нотариален акт. Прочетох акта на явилите се пред мен лица и им разясних ясно и недвусмислено фактическото положение и правните последици от този договор. Същите ми заявиха, че са чулиясно съдържанието на прочетения от мен - Нотариуса нотариален акт, че разбират смисъла и значението на договора, който сключват и желаят настъпването на неговите правни последици.-----------------------------------------------------------------------След одобрението му, същите го подписаха и собственоръчно изписаха пълните си имена, след което актът се подписа от мен - Нотариуса.---------------------При съставянето на акта се представиха следните писмени доказателства, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона, а именно:---------------------------------------------- ---------------------------------- ................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................... **За ПРОДАВАЧА:** ....................................................................................................**КУПУВАЧ:** ................................................................................................................  **НОТАРИУС :** |