

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

Днес, .....2025 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 Управителния съвет на „Българска банка за развитие“ ЕАД, одобрено с решение по т..... от протокол № ...../..... г. на Надзорния съвет на „Българска банка за развитие“ ЕАД, за обявяване на купувач и протокол за проведен електронен търг от .....г., между:

1. **„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

2. ....  
....., ЕИК/ЕГН ....., със седалище и адрес на управление/ с постоянен ..... адрес:

.....,  
представлявано 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:

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 68134.900.442.1.63** (шест, осем, едно, три, четири, точка, девет, нула, нула, точка, четири, четири, две, точка, едно, точка, шест, три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София,

общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД – 18 – 739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 05.01.2023г., с адрес на самостоятелния обект: гр. София, район Лозенец, ж.к. „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 26 (двадесет и шест), ет. -1 (минус едно), обект: Магазин № 3 (три), с площ от 1270.45 (хиляда двеста и седемдесет цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра) кв.м. Самостоятелният обект се намира на етаж -1 (минус едно) в сграда с идентификатор 68134.900.442.1 (шест, осем, едно, три, четири, точка, девет, нула, нула, точка, четири, четири, две, точка, едно), предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.900.442 (шест, осем, едно, три, четири, точка, девет, нула, нула, точка, четири, четири, две). Предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност; брой нива на обекта: 1 (едно), ВЕДНО с прилежащите 10.627% (десет цяло шестстотин двадесет и седем хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 248.90 (двеста четиридесет и осем цяло и деветдесет стотни)кв.м., и ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: обект с идентификатор 68134.900.442.1.65; под обекта: обекти с идентификатори 68134.900.442.1.70; 68134.900.442.1.65; 68134.900.442.1.72; над обекта: обекти с идентификатори 68134.900.442.1.64, 68134.900.442.1.60, 68134.900.442.1.59, 68134.900.442.1.58, 68134.900.442.1.57, 68134.900.442.1.51, 68134.900.442.1.1, 68134.900.442.1.54, който недвижим имот, съгласно титул за собственост е идентичен с: МАГАЗИН № 3 (три), находящ се в град София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 26 (двадесет и шест), на кота – 2.90 (минус две цяло и деветдесет стотни) метра на сградата, състоящ се от търговска зала, офис, битова стая за почивка с две отделения, помещение за „О и В“ и сервизно помещение с две тоалетни, със застроена площ 1 270.45 (хиляда двеста и седемдесет цяло и четиридесет и пет стотни) кв.м., при граници: улица, помещение за помпена станция, мазета с №№ 44, 43, 42, 41, вход „Б“ на сградата, мазета с №№ 49, 48, 47, 46, калкан към сградата в съседния УПИ ХLI-441, външни стени към съседните УПИ IV и УПИ VI-445, бистро и вход „А“ на сградата, заедно с припадащите му се 10.627 % (десет цяло шестстотин двадесет и седем хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 248.90 кв.м. (двеста четиридесет и осем цяло и деветдесет стотни квадратни метра) и ведно със съответните му идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII-442, 443, 444 (седми отреден за имоти с планоснимачни номера четиристотин четиридесет и две, четиристотин четиридесет и три и четиристотин четиридесет и

четири) от квартал 242 – в (двеста четиридесет и две – буква "в") по сега действащия дворишно - регулационен план на гр. София, местността „Лозенец – I (първа) част“, целият урегулиран поземлен имот с площ от 2 123 кв.м. (две хиляди сто двадесет и три) кв.м., при граници по скица: бул. „Черни връх“, ул. „Червена стена“, УПИ ХLI-441, УПИ IV за ЖС и УПИ VI-445 всички от кв. 242-в.

**(2).** КУПУВАЧЪТ заявява, че знае и се съгласява, че на 29.01.2019 г. между „Българска банка за развитие“ ЕАД, наемодател и „РАЯ ЛЕНД“ ЕООД, с ЕИК 1175247923, наемател, е сключен договор за наем, изменен и допълнен с Допълнително споразумение № 1/21.03.2019 г., Допълнително споразумение № 2/07.10.2020 г. и Допълнително споразумение № 3/14.10.2024 г. Договорът за наем е безсрочен, съгласно клаузите на Допълнително споразумение № 3/14.10.2024 г., считано от неговото подписване. Договорът не е вписан в Служба по вписванията към Агенция по вписванията.

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

## **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. Сроктът

може да бъде удължен единствено по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

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

**Чл.6.** КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати и всички разходи, такси и разноси, 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, сключен с „РАЯ ЛЕНД“ ЕООД, с ЕИК 1175247923.

**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 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:**