

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

№/2025 г.

Днес2025 г., в град София, на основание чл.19 от Закона за задълженията и договорите след проведен електронен търг за продажба чрез електронна платформа, както и на основание Заповед №.....от.....за обявяване на купувач и Протокол на комисията по проведения търг,

се сключи настоящият предварителен договор за продажба на недвижим имот, между:

1. „ЗЕМИНВЕСТ” ЕАД, гр. София, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Христо Ботев” № 17, ет. 5, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 831385306, представлявано от Анна Ивова Мирчева - изпълнителен директор, наричано ПРОДАВАЧ от една страна и от друга:

/попълва се от купувач- юридическо лице/

2., със седалище и адрес на управлениеЕИК
.....;представлявано отС
ЕГН..... л.к.№, изд. на
..... г. от МВР, в качеството на
.....

/попълва се от купувач- физическо лице /

Трите имена.....
ЕГН..... л.к.№, изд. на Г. от
МВР, с постоянен адрес
.....,

наричан за краткост “КУПУВАЧ”, за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде на КУПУВАЧА следния свой недвижим имот:
АПАРТАМЕНТ № 5 (пети) със застроена площ от 91 (деветдесет и един) квадратни метра, при граници на същия: от две страни – улици, двор, коридор и апартамент № 6 (шести), ведно с принадлежащото на този апартамент избено помещение (мазе) № 5(пет) с площ 13, 2 (тринадесет цяло и две десети) квадратни метра, при граници на същото: двор, стълбище, коридор и мазе № 6 (шест), както и 1/6(една шеста) идеална част от общите части на сградата и от мястото, находящ се в урегулиран поземлен имот в населената част на град Земен, община Земен, област Пернишка, улица „Райна Княгиня“, който урегулиран поземлен имот, съгласно сега действащия регулационен план на град Земен, който план е одобрен със Заповед № РД 4 – 9 от 1985г., съставлява парцел III – 542 (трети за имот с планоснимачен номер петстотин четиридесет и втори), в квартал 28 (двадесет и осми), при граници на този урегулиран поземлен имот по скица: от две страни – илици, парцел II – 541 (втори за имот с планоснимачен номер петстотин четиридесет и първи) и имот с (апартаменти) находящ се в построената в този така описан урегулиран поземлен имот ТРИЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА СЪС СУТЕРЕН (ЖИЛИЩЕН БЛОК) цялата със застроена площ от 194 (сто деветдесет и четири) квадратни метра и застроен обем от 2037 (две хиляди и тридесет и седем) кубични метра.

2. ПРОДАВАЧЪТ се легитимира като собственик на описания в т. 1 недвижим имот с Нотариален акт №89 от 14.12.2023г..

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

3. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли собствеността на имота описан в т.1 на КУПУВАЧА срещу цена от */не попълвай/*:

...../словом..... /
лева, съгласно последното предложение на Купувача в проведения търг.

4. КУПУВАЧАТ е заплатил цената, определена по чл.3, преди сключването на настоящия договор.

III. СЪСТОЯНИЕ НА ИМОТА

5. ПРОДАВАЧЪТ продава имота в състоянието, в което същият се намира към момента на сключване на настоящия договор.

6. КУПУВАЧЪТ декларира, че състоянието на продавания имот му е известно и че няма непогасени задължения към Дружеството.

IV. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

7. Страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко – продажба във формата на нотариален акт в двумесечен срок, считано от датата, на която е сключен този договор. Промяна на срока за сключване на окончателния договор може да бъде направена с допълнително писмено споразумение между страните.

7.1. В случай, че някоя от страните не се яви в срок за сключване на окончателен договор в нотариална форма, другата страна може да предяви иск за сключването му пред Софийски районен съд, съгласно чл. 19, ал.3 от ЗЗД.

7.2. Ако възникнат обстоятелства, независещи от страните, които не позволяват изповядване на сделката в този срок, окончателният договор се сключва след отпадане на препятстващите обстоятелства.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

8. ПРОДАВАЧЪТ се задължава най-късно до датата на сключване на окончателния договор в нотариална форма да предостави на нотариуса следните оригинали на документи, необходими за сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт, а именно:

- Нотариален акт №89 от 14.12.2023г.;
- Кадастрални скица на поземления имот;
- Кадастрални схеми на сградите, построени в поземления имот;
- Удостоверение за данъчна оценка;
- Удостоверение за вещни тежести,

както и да предостави на КУПУВАЧА копия от гореописаните документи.

8.1. ПРОДАВАЧЪТ не носи отговорност ако сключването на окончателния договор не се осъществи или се забави поради искане от страна на КУПУВАЧА или нотариуса за предоставяне на документи в чл. 8 от този договор.

9. КУПУВАЧЪТ се задължава да закупи имота, описан в чл. 1 и при условията, при които е спечелил търга и на настоящия договор.

10. КУПУВАЧЪТ е длъжен да окаже и оказва необходимото съдействие на ПРОДАВАЧА за да се извърши сделката по нотариален ред, включително да се яви на първата дата за сключване на нотариален акт, когато бъде уведомен устно или писмено.

11. В случай, че КУПУВАЧЪТ не сключи окончателен договор за гореописания имот, при вече договорените условия, платената продажна цена по този договор остава за ПРОДАВАЧА.

12. РАЗНОСКИТЕ по сключването на окончателен договор в нотариална форма (местен данък към общината, нотариални такси, държавни такси и др.) се поемат изцяло от КУПУВАЧА., съгласно условията на проведения търг.

13. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предаде на КУПУВАЧА, в деня на сключване на окончателния договор владението на недвижимия имот.

14. КУПУВАЧЪТ се задължава в двумесечен срок след изповядване на сделката, да декларира в съответното данъчно подразделение по местонахождение на имота промяната на собствеността.

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

15. 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. В случай, че това неизпълнение от страна на КУПУВАЧА продължи повече от 30 (тридесет) дни, се прилага клаузата на чл. 10 от настоящия договор.

16. Закъснение, причинено от държавни или общински органи, както и всякакви други форсмажорни обстоятелства, довели до временна невъзможност за сключване на окончателен договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт в срока, посочен в чл. 5, ал. 1 от този договор, освобождава страните от отговорност за забавянето. В този случай, крайният срок за сключване на окончателен договор може да бъде удължен с не повече от 3 (три) месеца от датата на подписване на настоящия договор.

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

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

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

20. 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.

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

21. 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.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

22. Настоящият договор влиза в сила от деня на подписването му и има силата на предварителен договор по смисъла на чл.19 от ЗЗД.

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

24. 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.

25. Неразделна част от настоящият договор са Офертата на КУПУВАЧА и ДЕКЛАРАЦИИТЕ на КУПУВАЧА в проведения търг за закупуване на имота, предмет на настоящия договор.

26. КУПУВАЧЪТ е съгласен след придобиване на собствеността на гореописания имот сам, без да търси съдействието на ПРОДАВАЧА да освободи имота и влезе във владение, в случай че в закупения от него имот има наематели или самонастанили се лица.

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

ПРОДАВАЧ:

ЗА “ЗЕМИНВЕСТ” ЕАД, гр. София

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

.....

КУПУВАЧ:

.....

ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ:

.....