

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

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 отг., 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 XLI-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 дворищно - 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**. Внесенят 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. Срокът може да бъде удължен единствено по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

(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, за което страните съставят и подписват протокол.

II. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл.5. (1) 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.

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

(2) В случай, че продажната цена не бъде внесена в срок, се приема че КУПУВАЧЪТ се е отказал от сделката, а депозитът му се задържа.

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 изхажяване.

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: