

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

Днес, .....2026 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 №...../.....2026 г. на Управителния съвет, одобрено с решение по т..... от протокол № ...../...2026 г. на Надзорния съвет на „Българска банка за развитие“ ЕАД за обявяване на купувач и протокол от проведен търг на ..... г., между:

**1. „БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ“ ЕАД**, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел 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.** ....., вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенция по вписванията с 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.** ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следния свой собствен недвижим имот, представляващ:

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 77195.736.239** (седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и пет точка седемстотин тридесет и шест точка двеста тридесет и девет), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-

63/05.10.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 20.04.2023 г., с адрес на поземления имот: **гр. Хасково, п.к. 6300, община Хасково, област Хасково, ул. „Славянска“ № 2** (две), с площ от **832 кв.м** (осемстотин тридесет и два квадратни метра), а съгласно документ за собственост с площ от **734 кв.м.** (седемстотин тридесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **ниско застрояване (до 10 м)**, предишен идентификатор: **няма**, номер по предходен план: **857** (осемстотин петдесет и седем), квартал: **159** (сто петдесет и девет), при съседни: поземлени имоти с идентификатори 77195.736.240, 77195.736.238, 77195.736.236, 77195.736.136, 77195.736.244, **ведно с построените в имота сгради: СГРАДА с идентификатор № 77195.736.239.1** (седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и пет точка седемстотин тридесет и шест точка двеста тридесет и девет точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД - 18-63/05.10.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 20.04.2023 г., с адрес на сградата: **гр. Хасково, п.к. 6300, община Хасково, област Хасково, ул. „Славянска“ № 2** (две), която сграда е разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 77195.736.239 (седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и пет точка седемстотин тридесет и шест точка двеста тридесет и девет), със застроена площ от **134 кв.м** (сто тридесет и четири квадратни метра), брой етажи: **4** (четири), предназначение: **ПРОМИШЛЕНА СГРАДА**, стар идентификатор: **няма**, номер по преходен план: **няма**, и **СГРАДА с идентификатор № 77195.736.239.2** (седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и пет точка седемстотин тридесет и шест точка двеста тридесет и девет точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-63/05.10.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 20.04.2023 г., с адрес на сградата: **гр. Хасково, п.к. 6300, община Хасково, област Хасково, ул. „Славянска“ № 2** (две), която сграда е разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 77195.736.239 (седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и пет точка седемстотин тридесет и шест точка двеста тридесет и девет), със застроена площ от **345 кв.м** (триста четиридесет и пет квадратни метра), брой етажи: **4** (четири), предназначение: **ПРОМИШЛЕНА СГРАДА**, стар идентификатор: **няма**, номер по предходен план: **няма**.

Описаните по-горе два броя сгради са функционално свързани и по документи за собственост представляват съгласно одобрени архитектурни проекти и Удостоверение № 18/09.10.2003 г. на Община Хасково за въвеждане в експлоатация на Пристройка, надстройка и преустройство на производствена сграда с разгъната застроена площ от

2 379.25 кв.м (две хиляди триста седемдесет и девет цяло двадесет и пет стотни квадратни метра), позиционирани в нея:

- **Избено помещение** – разпределено на кота -2,90 (минус две цяло и деветдесет стотни), с помещаващи се в него осем склада, две машини, помещения за асансьор, склад за дърва, котелно, стая за огняр и баня;

- **Първи етаж** – разположен на кота 0,00 (нула), състоящ се от зала за кафе в източната част на етажа, с бар – бюфет и склад предвиден към него, офис на домакин, две кроялни помещения, два склада за материали и портиерна;

- **Втори етаж** – разположен на кота +3,10 (плюс три цяло и десет стотни), включващ следните помещения - счетоводство, пласмент, гладачно помещение, стая за бригадир, шивашка зала, стая за пускачката, битов кът за персонала със съблекалня и баня;

- **Трети етаж** – построен на кота +6,10 (плюс шест цяло и десет стотни), на който се намират следните помещения - два директорски кабинета със секретарски кабинет и конферентна зала, две стаи за касиер, зала за готова продукция, моделиерна зала, възпроизводство, съблекалня и баня;

- **Четвърти етаж** – построен на кота +9,10 (плюс девет цяло и десет стотни), с намиращи с е в него две складови помещения и апартамент, състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс, две спални, баня и тоалетна.

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

**(2).**Съгласно Закона за данък върху добавената стойност, доставката е облагаема и върху **сумата** ..... **евро,** се начислява и е дължим данък добавена стойност. ДДС се дължи съгласно действащото законодателство, в съответствие с чл. 45, ал. 5, т. 1 вр. ал. 1 от ЗДДС и се начислява върху УПИ, с изключение на прилежащия терен към сградите, които не са нови. ПРОДАВАЧЪТ уведомява КУПУВАЧА, в срок от три работни дни от подписване на настоящия предварителен договор, за точния размер на дължимия данък върху добавената стойност, за което издава съответен документ.

**Чл.3.(1)** КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2.(1), ведно с дължимия ДДС съгласно чл.2(2), 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) и дължимия ДДС по следната банкова сметка, с титуляр „Българска банка за развитие“ 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 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. (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.

**(2)** 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.

#### **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:**