

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Правна природа. Този предварителен договор е сключен по чл. 19 ЗЗД и сам по себе си не прехвърля собственост. Доброволната окончателна продажба се извършва с нотариален акт по чл. 18 ЗЗД. При законовите предпоставки всяка страна може да иска обявяване на предварителния договор за окончателен, като се прилагат чл. 362-364 ГПК.

Дата: Място:

I. СТРАНИ

ПРОДАВАЧ № 1

Три имена/наименование:

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК/БУЛСТАТ: Телефон:

Постоянен адрес/седалище и адрес за контакт:

.....

Документ за самоличност/регистрационни данни:

Представител - имена и качество:

Точно основание и документ за представителната власт:

.....

Електронна поща:

ПРОДАВАЧ № 2

Три имена/наименование:

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК/БУЛСТАТ: Телефон:

Постоянен адрес/седалище и адрес за контакт:

.....

Документ за самоличност/регистрационни данни:

Представител - имена и качество:

Точно основание и документ за представителната власт:

.....

Електронна поща:

КУПУВАЧ № 1

Три имена/наименование:

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК/БУЛСТАТ: Телефон:

Постоянен адрес/седалище и адрес за контакт:

.....

Документ за самоличност/регистрационни данни:

Представител - имена и качество:

Точно основание и документ за представителната власт:

.....

Електронна поща:

КУПУВАЧ № 2

Три имена/наименование:

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК/БУЛСТАТ: Телефон:

Постоянен адрес/седалище и адрес за контакт:

.....

Документ за самоличност/регистрационни данни:

Представител - имена и качество:

Точно основание и документ за представителната власт:

.....

Електронна поща:

Чл. 1. Всеки допълнителен продавач или купувач се индивидуализира в номерирано приложение със същия обем данни и полага отделен подпис.

II. СОБСТВЕНОСТ, СЪПРУЖЕСКИ И СЪСОБСТВЕНИЧЕСКИ ОТНОШЕНИЯ

Чл. 2. Всички лица, които прехвърлят описаното право, участват лично или са надлежно представлявани. Точният обем на правото на всеки Продавач е:

.....

.....

.....

Чл. 3. Семейното положение, приложимият имуществен режим и необходимото съгласие или участие по чл. 24 и чл. 26 от Семейния кодекс са установени и отразени по-долу:

.....

.....

.....

Чл. 4. Когато предметът е идеална част, продавана на трето лице, сключването на окончателния договор е обусловено от приложимото изпълнение на чл. 33 от Закона за собствеността, включително от доказателствата за предложение при същите условия и относимата декларация.

Основание и доказателства относно приложимостта на чл. 33 ЗС:

.....

.....

.....

III. ПРЕДМЕТ И ТОЧНА ИНДИВИДУАЛИЗАЦИЯ

Чл. 5. Продавачът се задължава да продаде, а Купувачът да купи следното право върху недвижим имот:

Вид на правото и точен обем - целият имот, идеална част или друго:

.....

.....

Точен адрес:

.....

.....

Кадастрален идентификатор:

Площ: Етаж:

Трайно предназначение/начин на ползване:

Идеални части от общи части и земя:

.....
.....

Принадлежности - мазе, таван, гараж, паркомясто и други:

.....
.....

Граници по документ, когато са приложими:

.....
.....

Документи за собственост и правна верига - вид, №, том, регистър, дело, година:

.....
.....
.....
.....

IV. ЦЕНА И ПЛАЩАНЕ

Чл. 6. Общата продажна цена е:

Сума в EUR - с цифри и думи:

Проверен IBAN и титуляр на сметката на Продавача:

Чл. 7. Платежният график е:

Плащане № 1 - първоначално плащане

Сума в EUR - с цифри и думи:

Падеж или краен срок:

Условие за плащане и документ, с който се доказва:

.....
.....

Плащане № 2 - междинно плащане

Сума в EUR - с цифри и думи:

Падеж или краен срок:

Условие за плащане и документ, с който се доказва:

.....
.....

Плащане № 3 - остатък при окончателната сделка

Сума в EUR - с цифри и думи:

Падеж или краен срок:

Условие за плащане и документ, с който се доказва:

.....
.....

Плащане № 4 - друго плащане, ако е уговорено

Сума в EUR - с цифри и думи:

Падеж или краен срок:

Условие за плащане и документ, с който се доказва:

.....
.....

Правна квалификация на първоначалното плащане - аванс или задатък по чл. 93 ЗЗД:

.....

Чл. 8. Всяко плащане се извършва по проследим начин и се удостоверява с банков документ или отделна подписана разписка, когато законът допуска плащане в брой.

V. ДОКУМЕНТИ, ПРОВЕРКИ И ДЕКЛАРАЦИИ НА ПРОДАВАЧА

Чл. 9. До посочения срок Продавачът предоставя приложимите оригинали или официални реписи: документите за собственост и правната верига, справки/удостоверения от Имотния регистър с подходящ обхват по лица, имот и период, актуална схема/скица, документи за семейно положение, наследство или делба, строителни книжа, данъчна оценка и документи за представителна власт.

Краен срок за предоставяне:

Чл. 10. Продавачът декларира, че е разкрил всички известни ипотeki, възбрани, права на ползване, сервитути, искиви молби, изпълнителни производства, наеми, обитатели, държатели, спорове, задължения към етажната собственост и доставчиците, както и строителни или фактически несъответствия. Точните разкрити обстоятелства са:

.....
.....
.....
.....
.....

Чл. 11. До сключването на окончателния договор Продавачът няма да извършва ново разпореждане, обещание за продажба, учредяване на тежест, отдаване под наем или допускане на нов обитател без предварително писмено съгласие на Купувача.

VI. СЪЩЕСТВУВАЩИ ТЕЖЕСТИ И МЕХАНИЗЪМ ЗА ЗАЛИЧАВАНЕ

Тежест/вписване № 1

Вид на вписването, кредитор и обезпечен дълг:

.....
.....

Документ и условие за заличаване:

.....
.....

Краен срок:

Разход и договорен безопасен платежен механизъм:

.....
.....

Тежест/вписване № 2

Вид на вписването, кредитор и обезпечен дълг:

.....
.....

Документ и условие за заличаване:

.....
.....

Краен срок:

Разход и договорен безопасен платежен механизъм:

.....
.....

Други тежести или вписвания:

.....
.....
.....

Чл. 12. Купувачът може да откаже явяване или плащане, без да се счита в неизпълнение, когато в уговорения срок липсва договореното официално доказателство за заличаване или предварително съгласуваният безопасен платежен механизъм.

VII. ФИНАНСИРАНЕ

Източник на средствата:

Минимален размер на кредитното финансиране в EUR:

Минимална банкова оценка в EUR:

Срок за кредитно решение:

Доказателства за своевременно и добросъвестно кандидатстване:

.....
.....

Точна последица при отказ, недостатъчен кредит или недостатъчна оценка:

.....
.....
.....
.....

Чл. 13. Последицата по предходното поле се прилага само ако Купувачът е представил уговорените доказателства за своевременно и добросъвестно кандидатстване.

VIII. ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл. 14. Страните ще сключат окончателния договор с нотариален акт пред компетентен нотариус с район на действие по местонахождението на имота не по-късно от:

Краен срок: Час/интервал:

Чл. 15. Окончателната сделка и остатъчното плащане са обусловени от представянето на уговорените документи, липсата на неразкрити вписвания и изпълнението на договорения механизъм за заличаване на тежестите.

IX. ДАНЪЦИ, ТАКСИ И РАЗНОСКИ

Данък при придобиване - поема се от:

Нотариална такса - поема се от:

Такса за вписване - поема се от:

Документи на Продавача - поемат се от:

Заличаване на тежести - поема се от:

Кредит, оценка и ипотека на Купувача - поемат се от:

Банкови и платежни преводи - поемат се от:

Чл. 16. Уговореното между Страните разпределение на разносните не променя установената от закона публичноправна отговорност към държавата, общината, нотариуса, Агенцията по вписванията или друга компетентна институция.

X. ПРЕДАВАНЕ НА ВЛАДЕНИЕТО

Чл. 17. Владението се предава след настъпване на следното обективно условие, свързано със сключването на окончателния договор и плащането:

.....
.....
.....

Чл. 18. Предаването на владението, ключовете, документите, вещите и показанията се удостоверява с отделен двустранен протокол. До уговорения момент на предаване Продавачът пази имота в състоянието при последния оглед и носи риска съобразно закона и договора.

XI. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ И ПРАВНИ ПОСЛЕДИЦИ

Чл. 19. Съществено неизпълнение е отказът или неявяването за окончателната сделка след изпълнение на насрещните задължения, неплащането на изискуема вноска, невъзможността да се прехвърли уговореното право, неразкрито разпореждане/тежест или непредставяне на договорен съществен документ. При отстранимо неизпълнение изправната страна дава подходящ срок с писмена покана.

Чл. 20. Когато първоначалното плащане е квалифицирано като аванс, при прекратяване то се връща в уговорения срок, освен за валидно прихванато насрещно вземане. Когато е изрично квалифицирано като задатък по чл. 93 ЗЗД, последиците на чл. 93 ЗЗД се прилагат според отговорността за неизпълнението. За едно и също нарушение не се натрупва втора неустойка без отделна валидна уговорка.

Срок за връщане на аванса, когато тази квалификация е избрана:

Чл. 21. Развалянето на договора и искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД се упражняват като алтернативни способи според закона и конкретната фактическа обстановка; не се допуска едновременно двойно удовлетворяване за едно и също неизпълнение.

XII. УВЕДОМЛЕНИЯ, ПРИЛОЖЕНИЯ И ЕКЗЕМПЛЯРИ

Чл. 22. Уведомленията се изпращат на посочените адреси и електронни пощи по начин, който позволява доказване на изпращането и получаването. Промяната на данни се съобщава писмено.

Чл. 23. Измененията и допълненията се извършват писмено и се подписват от всички засегнати Страни. За неуредените въпроси се прилага българското право.

Брой еднообразни оригинални екземпляри:

Приложения - наименование, дата и брой страници:

.....
.....
.....

Чл. 24. Допълнителните листове и приложения са последователно номерирани, посочват към коя част се отнасят и се подписват или парафират на всяка страница от страните, за които се отнасят.

Приложени допълнителни листове - наименование и брой страници:

.....
.....

ХІІІ. ОТДЕЛНИ ПОДПИСИ

ПРОДАВАЧ № 1

Име:

Дата: Подпис:

ПРОДАВАЧ № 2

Име:

Дата: Подпис:

КУПУВАЧ № 1

Име:

Дата: Подпис:

КУПУВАЧ № 2

Име:

Дата: Подпис: