ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Договорът е по чл. 19 ЗЗД и не прехвърля собственост. Окончателната продажба се извършва с нотариален акт. При законовите предпоставки всяка страна може да иска обявяването му за окончателен по съдебен ред.

Дата: ..... Място: .....

I. СТРАНИ И ПРАВА

ПРОДАВАЧ № 1

Три имена/наименование: .....

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК: ..... Телефон: .....

Адрес за уведомления/седалище: .....

Електронна поща: .....

Представител и документ за правомощията му: .....

ПРОДАВАЧ № 2

Три имена/наименование: .....

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК: ..... Телефон: .....

Адрес за уведомления/седалище: .....

Електронна поща: .....

Представител и документ за правомощията му: .....

КУПУВАЧ № 1

Три имена/наименование: .....

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК: ..... Телефон: .....

Адрес за уведомления/седалище: .....

Електронна поща: .....

Представител и документ за правомощията му: .....

КУПУВАЧ № 2

Три имена/наименование: .....

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК: ..... Телефон: .....

Адрес за уведомления/седалище: .....

Електронна поща: .....

Представител и документ за правомощията му: .....

Чл. 1. Всеки допълнителен участник се описва със същите данни в подписано приложение. Неизползваните полета се зачертават. При варианти се избира само един, а неприложимият текст се премахва.

Право/дял на всеки Продавач: .....

Дялове/имуществен режим на придобиване от Купувачите: .....

Брачен режим; участие/съгласие или разрешение по чл. 24 и 26 СК:

.....

Чл. 2. Всички носители на продаваното право участват лично или чрез надлежно овластени представители. При продажба на идеална част на трето лице Продавачът осигурява приложимите доказателства и декларация по чл. 33 ЗС преди окончателната сделка.

Чл. 33 ЗС: приложимост, документи и срок: .....

II. ИМОТ И ЦЕНА

Чл. 3. Продавачът се задължава да продаде, а Купувачът да купи описаното по-долу право:

Вид и обем на правото: собственост/идеална част/друго: .....

Точен адрес: .....

Кадастрален идентификатор/описание при липса на такъв: .....

Площ: ..... Етаж: .....

Предназначение и граници по документа: .....

Общи части; право върху земята и дял: .....

Мазе/таван/гараж/паркомясто: описание и точно право: .....

Документи за собственост и предходни придобивания: вид, №, дата и данни за вписване:

.....

.....

Чл. 4. Общата цена и всички вноски са в евро. Първоначалното плащане се приспада от цената.

Обща цена в EUR: цифри и думи: .....

ДДС, ако е приложим: включен размер/друго изрично уговорено: .....

Вноска	Сума EUR	Срок и условие за плащане
Първоначална		
Междинна, ако има		
Остатък		

Получател, IBAN и сума за всеки Продавач/друг изрично овластен получател:

.....

.....

Чл. 5. Плащанията се извършват по банков път. Плащането към Продавача е изпълнено при постъпване на сумата по уговорената сметка. Превод към кредитор или друг получател погасява част от цената само по изрично писмено нареждане на съответния Продавач. При специална сметка условията за внасяне, освобождаване и връщане на сумите се описват отделно.

Първоначалното плащане е: □ аванс; □ задатък по чл. 93 ЗЗД. Избира се един вариант.

III. ДОКУМЕНТИ, ТЕЖЕСТИ И ПРОВЕРКИ

Чл. 6. До срока по-долу Продавачът предоставя приложимите документи за собственост и предходни придобивания, актуална схема/скица, данъчна оценка, документи за семейно положение, наследство, делба, строителен статут и представителна власт. Страните осигуряват необходимото съдействие за проверките на нотариуса, включително по чл. 264 ДОПК.

Срок за предоставяне на документите: .....

Удостоверения/справки: лица, имот, период и актуализиране преди сделката:

.....

Чл. 7. Продавачът разкрива известните му тежести, права на трети лица, наеми, обитатели, спорове, изпълнителни производства, задължения към етажната собственост/доставчици и строителни или фактически несъответствия. При окончателната сделка той осигурява уговореното право без тежести и чужди права, освен изрично приетите като оставащи и тези с изрично уговорено заличаване след плащане от цената. За последните се изпълнява договореният по-долу ред по чл. 9.

Разкрити обстоятелства; за всяка тежест/право: заличава се или изрично остава:

.....

.....

Чл. 8. До окончателната сделка Продавачът не се разпорежда с имота, не обещава продажба, не учредява тежести и не сключва нов наем без писмено съгласие на Купувача. До предаването той съобщава без забавяне всяка узната промяна и не допуска нови обитатели без такова съгласие.

При съществуваща тежест: попълва се или се отбелязва „няма“

Вид, кредитор/носител и данни за вписването: .....

Документ на кредитора: сума, IBAN, валидност и условия за освобождаване:

.....

Ред на действията: плащане към кредитора; съгласие и заявяване на заличаването; доказателство за резултата; освобождаване/връщане на остатъка:

.....

.....

Отговорно лице, срок и разноски; приложение с допълнителните тежести:

.....

Чл. 9. Погасяването на дълга не замества заличаването на ипотеката. Ако договорените документи или условия за плащане и заличаване липсват в срок, Купувачът може да отложи засегнатото плащане/подписване, без да е в забава, като писмено посочи липсата. Това не отменя изрично уговорено плащане към кредитора, от което зависи последващото заличаване.

Срок за отстраняване и ред за насрочване на нова дата: .....

IV. ФИНАНСИРАНЕ И ОКОНЧАТЕЛНА СДЕЛКА

Чл. 10. Избира се един режим на финансиране:

□ А. Сделката не е обусловена от банков кредит. Купувачът осигурява цената в договорените срокове.

□ Б. Сделката е обусловена от кредит при следните условия:

Минимален кредит EUR: ..... Минимална оценка EUR: .....

Банка; срок за пълен комплект документи и за кредитно решение: .....

Документи/съдействие от Продавача и срок: .....

Доказателства за кандидатстване и банково решение: .....

Краен срок за получаване на уведомление за прекратяване: .....

Само при избран режим Б: ако въпреки своевременното изпълнение на уговорените задължения необходимият кредит или оценка не бъдат осигурени, Купувачът може да прекрати договора с писмено уведомление, получено в посочения срок, и уговорените доказателства. Полученото се връща в срока по чл. 16, без задържане/удвояване на задатъка и без неустойка само за този кредитен отказ. Друго неизпълнение запазва последиците си. След срока за уведомление това договорно право се погасява, освен при писмено удължаване.

Чл. 11. Страните сключват окончателния договор пред нотариус с район на действие по местонахождението на имота при изпълнени договорни условия. Крайният срок не прекратява автоматично този договор.

Крайна дата: ..... Час: .....

Нотариус: име, рег. № и адрес/ред за избор и уведомяване: .....

Чл. 12. Условията за остатъчното плащане и сделката са представените документи, уговореното състояние на правата и изпълнението на описаните действия по тежестите. При кредит/специална сметка тези условия се съгласуват с платежния график; плащане, уговорено след вписване, не се обявява за получено при подписването.

Разпределение на разноските

Данък при придобиване; нотариална такса; вписване: кой и какъв дял:

.....

Документи на Продавача; заличаване на тежести: кой поема: .....

Кредит, оценка, ипотека на Купувача и банкови преводи: кой поема:

.....

Чл. 13. Уговореното разпределение действа между Страните и не променя законовата отговорност към съответната институция.

V. ПРЕДАВАНЕ И НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Предаване: точна дата или срок след конкретно събитие: .....

Връзка с окончателната сделка/плащането; последен оглед: дата:

.....

Изрично приети оставащи лица/вещи, основание и срок: .....

Чл. 14. Продавачът пази имота в състоянието при последния оглед, с изключение на писмено уговорените промени, и го предава в определения срок свободен от лица и вещи извън изрично приетите. Ключове, вещи, документи, показания и състояние се описват в двустранен протокол. Отговорността за разходите до и след предаването се уточнява по-долу.

Консумативи, етажна собственост и изравнителни сметки: период/платец:
.....

Чл. 15. При съществено неизпълнение, за което другата страна отговаря, изправната страна може да упражни законовите си права. Когато се изисква допълнителен срок за разваляне, тя изпраща писмена покана с описание на нарушението, подходящ срок и предупреждение, че след него ще счита договора за развален. При предпоставките на чл. 87, ал. 2 ЗЗД допълнителен срок не се изисква.

Чл. 16. При избран аванс платеното се връща, когато основанието за задържането му отпадне, като се отчитат валидно извършените прихващания. При избран задатък и неизпълнение, за което Купувачът отговаря, изправният Продавач може да се откаже от договора и да задържи задатъка. При неизпълнение, за което Продавачът отговаря, изправният Купувач може да се откаже и да поиска общо двойния размер на дадения задатък. При избор на изпълнение се прилага чл. 93, ал. 3 ЗЗД. За кредитния отказ по режим Б важи изрично уговореното в чл. 10.

Срок за връщане/плащане на дължимото по чл. 10 и 16: брой дни:
.....

Начален момент на срока и сметка за връщане: .....

Чл. 17. Правото на иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД се запазва при законовите предпоставки. Валидно развален договор не може да бъде обявен за окончателен. Обезщетенията се търсят по приложимия закон и изрично уговореното, без двойно обезщетяване на една и съща вреда.

VI. УВЕДОМЛЕНИЯ, ПРИЛОЖЕНИЯ И ПОДПИСИ

Чл. 18. Покани и уведомления се изпращат до посочените адреси/електронни пощи по начин, позволяващ доказване на получаването. Промяната се съобщава писмено. Измененията са писмени и подписани от всички засегнати Страни. За неуреденото се прилага българското право.

Приложения и допълнителни уговорки: номер, наименование, дата и брой страници:
.....

.....

Чл. 19. Приложенията и допълнителните листове са номерирани, посочват договора и се подписват от засегнатите Страни. Всеки участник получава подписан екземпляр.

Брой еднообразни оригинални екземпляри: .....

ПРОДАВАЧ № 1

Име: .....

Подпис: .....

Дата: .....

КУПУВАЧ № 1

Име: .....

Подпис: .....

Дата: .....

ПРОДАВАЧ № 2

Име: .....

Подпис: .....

Дата: .....

КУПУВАЧ № 2

Име: .....

Подпис: .....

Дата: .....