Предварителен ДОГОВОР
за покупко-продажба на недвижим имот

Днес, **.....** год., в град ....., между:
1. .....,
ЕГН/ЕИК....., Л.К. №..... с местожвеене и адрес по регистрация,
лично или **чрез пълномощника си** (вярното се подчертава)
.....,
ЕГН/ЕИК....., Л.К. №..... с местожвеене и адрес по регистрация, по силата и правата дадени му в пълнощно №....., заверено на ..... от нотариус .....
наричан по-долу за краткост **ПРОДАВАЧ**, от една страна,
и
2. .....,
ЕГН/ЕИК....., Л.К. №..... с местожвеене и адрес по регистрация,
лично или **чрез пълномощника си** (вярното се подчертава)
.....,
ЕГН/ЕИК....., Л.К. №..... с местожвеене и адрес по регистрация, по силата и правата дадени му в пълнощно №....., заверено на ..... от нотариус .....
наричан по-долу за краткост **КУПУВАЧ**, от друга страна,

се сключи настоящия предварителен **ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**, наричан по-нататък за краткост **ДОГОВОРА**, при следните условия:

1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА
чл.1.1. Страните се уговарят, че ПРОДАВАЧЪТ ще продаде, а КУПУВАЧЪТ ще купи при условията на ДОГОВОРА следния недвижим имот, наричан по-нататък за краткост ИМОТА, а именно:
1. състоящ се от(точно описание по нотариален или друг акт за собственост:

1.1. .....
.....
.....

1.2. .....
.....
.....

2. в който се има следното имущество и комуникации: **НЯМА**;
3. със следното предназначение: **.....**

2. ЦЕНА ЗА ИМОТА
чл.2.1. Цената за ИМОТА е в размер на **……. (.....)** ЕВРО, (без включен ДДС и с/без основание за начисляване на такова), и не подлежи на промяна до окончателното прехвърляне на ИМОТА от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА, съгласно условията на ДОГОВОРА, която цена КУПУВАЧЪТ трябва да изплати на ПРОДАВАЧА изцяло и в сроковете съгласно чл.4.2 от ДОГОВОРА.

3. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР
чл.3.1. Страните по ДОГОВОРА се задължават да сключат окончателен ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА в срок до **…….** год. включително, до която дата ПРОДАВАЧЪТ трябва да осигури всички необходими документи за нотариалната продажба на ИМОТА, а КУПУВАЧЪТ трябва да доплати уговорената част от цената за ИМОТА съгласно чл.4.2 от ДОГОВОРА.

4. РАЗНОСКИ И СРОКОВЕ НА ПЛАЩАНЕ
чл.4.1. Разноските по нотариалното прехвърляне на ИМОТА – местните данъци и такси, таксата по вписване и нотариалната такса ще се заплатят от КУПУВАЧА (изключение правят случаите когато/ако е договорено друго).
чл.4.2. Цената за ИМОТА се заплаща от КУПУВАЧА на ПРОДАВАЧА на вноски, както следва:
1. ……. (.....) ЕВРО, в деня на подписване на настоящия ДОГОВОР, която сума служи за **ЗАДАТЪК**;
2. ……..(.....) ЕВРО. Тази част от цената се заплаща от КУПУВАЧА в брой или по посочена от ПРОДАВАЧА банкова сметка в деня на сключване на окончателния ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА, при представяне на вписан в Службата по вписвания Нотариален Акт за покупко-продажба на ИМОТА и Удостоверение за Тежести, от което е видно, че върху ИМОТА няма вписани тежести, възбрани и ипотеки, особен залог, цесии и ПРЕДХОЖДАЩИ вписването на Нотариалния Акт за покупко-продажба.

5. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

ОБРАЗЕЦ

чл.5.1. КУПУВАЧЪТ се задължава да плати цената на ПРОДАВАЧА в сроковете, уговорени по-горе, а ПРОДАВАЧЪТ, от своя страна, се задължава да прехвърли ИМОТА на КУПУВАЧА в деня на плащането на цената за ИМОТА.
чл.5.2. ПРОДАВАЧЪТ декларира и гарантира, че е единствен собственик на ИМОТА, че имотът не е обременен с възбрани, вещни или облигационни тежести, като ипотеки, възбрани, каквито и да било обезпечителни мерки, вписани искови молби, ДОГОВОРИ за наем, не е предмет на реституционни претенции, на предварителни ДОГОВОРИ с други купувачи, не е апортиран в търговски дружества, както и че трети лица нямат каквито и да било права върху него, както и че по отношение на него не се водят и няма основание да се приеме, че ще се заведат правни спорове, включително изпълнителни дела, които ще засегнат правата на КУПУВАЧА, че представените от него документи са автентични и с вярно съдържание, както и че не са налице каквито и да било обстоятелства, които да доведат до пълна или частична евикция на КУПУВАЧА, по вина на ПРОДАВАЧА.
чл.5.3. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да не вписва ДОГОВОРИ за наем, аренди, преотстъпване и преотдаване с наематели и/или други лица и дружества в ИМОТА до нотариалното изповядване на покупко-продажбата на ИМОТА.
чл.5.4. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да не обременява ИМОТА с тежести (ипотеки и/или ограничени вещни права) по никакъв начин до нотариалното изповядване на покупко-продажбата на ИМОТА.
чл.5.5. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде ИМОТА на КУПУВАЧА в срока до **.....** год. включително, при условията на настоящия ДОГОВОР.
чл.5.6. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да въведе КУПУВАЧА във владение на ИМОТА в срок до **.....** год. включително.
чл.5.7. В случай, че се окаже, че към момента на сключване на ДОГОВОРА някое от заявените от ПРОДАВАЧА обстоятелства по чл.5.2 са неверни или ПРОДАВАЧЪТ не изпълни задълженията си по чл.5.3 и чл.5.4 от настоящия ДОГОВОР и поради тази причина не се сключи окончателен ДОГОВОР, ПРОДАВАЧЪТ дължи връщане на получения задатък в двоен размер.
чл.5.8. В случай че се окаже, че към момента на сключване на ДОГОВОРА или към датата на сключване на окончателния ДОГОВОР, някое от заявените от ПРОДАВАЧА обстоятелства по чл.5.2 са неверни или КУПУВАЧЪТ претърпи евикция по вина на ПРОДАВАЧА, то ПРОДАВАЧЪТ дължи връщане на продажната цена, заедно с всички направени разноски, както и законовата лихва.
чл.5.9. ПРОДАВАЧЪТ се задължава в срок до **.....** год. включително, да осигури всички необходими документи за нотариална продажба на ИМОТА.

6. ВЛИЗАНЕ В СИЛА, СРОК, РАЗВАЛЯНЕ И НЕУСТОЙКИ ПО ДОГОВОРА
чл.6.1. ДОГОВОРА влиза в сила от момента на подписването му от страните.
чл.6.2. Задатъкът по чл.4.2, т.1 от ДОГОВОРА се заплаща от КУПУВАЧА на ПРОДАВАЧА в брой в деня на подписване на настоящия ДОГОВОР
чл.6.3. В срок до **.....** год. включително, двете страни се задължават да сключат окончателен ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА.
чл.6.4. В случай, че КУПУВАЧЪТ не осигури сумата за плащане на частта от цената за ИМОТА по чл.4.2, т.2 от ДОГОВОРА в срока по предходния член, ДОГОВОРА се счита за развален по вина на КУПУВАЧА и задатъка, по чл.4.2, т.1 от ДОГОВОРА, в размер на **…….** (**.....**) ЕВРО остава в полза на ПРОДАВАЧА.
чл.6.5. В случай, че ПРОДАВАЧА не осигури всички необходими документи за нотариалната продажба на ИМОТА в срок до **.....** год. включително, ДОГОВОРА се счита за развален по вина на ПРОДАВАЧА и същия дължи на КУПУВАЧА:
1. Връщане на платения задатък по чл.4.2, т.1 от ДОГОВОРА в двоен размер, а именно **…….** (.....) ЕВРО;
чл.6.6. Ако ПРОДАВАЧЪТ, в срок до **.....** год. включително, продаде ИМОТА на трето лице, ДОГОВОРЪТ се счита за развален по вина на ПРОДАВАЧА и същия дължи на КУПУВАЧА:
1. Връщане на платения задатък по чл.4.2, т.1 от ДОГОВОРА в двоен размер, а именно **…….** (.....) ЕВРО;
чл.6.7. 1) Ако ПРОДАВАЧЪТ, съгласно условията на ДОГОВОРА, не се яви пред нотариуса за сключване на окончателен ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА, при условие че са изпълнени всички условия по ДОГОВОРА за сключване на окончателен такъв, се счита, че той е виновен за разваляне на ДОГОВОРА и дължи на КУПУВАЧА като неустойка за разваляне на ДОГОВОРА платения задатък по чл.4.2, т.1 от ДОГОВОРА в двоен размер, а именно **…….** (.....) ЕВРО;.
2) Ако КУПУВАЧЪТ, съгласно условията на ДОГОВОРА, не се яви пред нотариуса за сключване на окончателен ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА, при условие че са изпълнени всички условия по ДОГОВОРА за сключване на окончателен такъв, се счита че той е виновен за разваляне на ДОГОВОРА и ПРОДАВАЧЪТ може да задържи задатъка по чл.4.1.
чл.6.8. Изправната страна има право да иска обявяване на ДОГОВОРА за окончателен по реда на чл.19, ал.3 от Закона за Задълженията и Договорите и чл.297 и следващите го от Гражданския Процесуален Кодекс.

7. СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР
чл.7.1. ПРОДАВАЧЪТ се задължава до **.....** год. включително, да осигури всички необходими документи за нотариалната продажба, и да се споразумее с КУПУВАЧА за дата и час, в който да се явят пред Нотариус
_____с № ____, с район на действие Районен Съд

ОБРАЗЕЦ

гр._____ и адрес_____,
за **сключване на окончателен ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА**.
Часта от цената по чл.4.2, т.2 се заплаща от КУПУВАЧА в брой или по посочена от ПРОДАВАЧА банкова сметка в деня на сключване на окончателния ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА, при представяне на вписан в Службата по вписвания Нотариален Акт за покупко-продажба на ИМОТА и Удостоверение за Тежести, от което е видно, че върху ИМОТА няма вписани тежести, възбрани и ипотеки, предхождащи вписването на Нотариалния Акт за покупко-продажба.
чл.7.2. Ако страните в срок до **……** год., включително, не са се споразумели за датата и часа за явяване пред нотариус, се задължават на **…….** год., да се явят в **.....** в кантората на Нотариус _____с № ____, с район на действие Районен Съд гр._____ и адрес_____, независимо от степента си на готовност за сключване на окончателен ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА, за неговото сключване или за констатиране коя от страните е виновна за развалянето на ДОГОВОРА. Изключение правят случаите на форсмажор, смърт или доказана недееспособност на една или всяка една от страните, за което може да бъде насрочен нов час и дата САМО по взаимно съгласие на страните, чрез подписан двустранен Анекс.
чл.7.3. Ако ПРОДАВАЧА откаже да сключи окончателен ДОГОВОР за покупко-продажба на ИМОТА, КУПУВАЧА има право да поиска от компетентния съд да обяви ДОГОВОРА за окончателен, по реда на чл.19, ал.3 от Закона за Задълженията и ДОГОВОРите и чл.297 и следващите го разпоредби от Гражданския Процесуален Кодекс.

8. ДОПЪЛНИТЕЛНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
чл.8.1. В деня на подписването на настоящия ДОГОВОР, ПРОДАВАЧЪТ предостави на КУПУВАЧА копие от нотариалния акт за и копие от актуална СКИЦА за ИМОТА.
чл.8.2. За неуредените в настоящия ДОГОВОР обстоятелства се прилагат разпоредбите на Търговския Закон, Закона за Задълженията и договорите и гражданското законодателство на Република България.
чл.8.3. Всички спорове по тълкуването и изпълнението на ДОГОВОРА ще бъдат решавани чрез преговори и споразумение между страните, а при невъзможност за постигане на споразумение, споровете ще се отнасят до компетентния съд.
чл.8.4. ДОГОВОРА може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на страните, чрез подписан от страните двустарнен Анекс.
чл.8.5. ДОГОВОРА се състави и подписа в три еднакви екземпляра – по един за всяка от страните и един за посредника по сделката.

Приложени документи при подписването на този ДОГОВОР:

1. Копие от нотариален акт за собственост .....**, ..., рег. №....., дело № ..... от ..... г**.
2. Скица на поземлен имот № _____ / от_____
3. Други / За всеки допълнителен документ се прилага копие, описва се по вид и с отделен пореден номер/
-
-
-

ПРОДАВАЧ: **КУПУВАЧ:**

ОБРАЗЕЦ