

## ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА И ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Днес ..... 2022г. в гр.София между:

**“ВА БУЛ СЪРВИЗ” ООД,**

с ЕИК 200213515,

със седалище и адрес на управление: гр София, бул. Джеймс Баучер 60,  
ап.3,

представявано от Управителя Васко Ангелов Андреев,

Тел.: 0889-309-580,

Mail:sales@vabul.com

наричано ИЗПЪЛНИТЕЛ-ПРОДАВАЧ

от една страна и от друга

.....  
ЕГН ..... ,Л.К.....ИЗД ..... ОТ

МВР..... С ..... ПОСТОЯНЕН

адрес .....  
.....И ..... адрес ..... за

кореспонденция .....  
тел.: .....

Mail: .....

Наричан/а ВЪЗЛОЖИТЕЛ-КУПУВАЧ

се сключи настоящия договор за следното:

ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ-КУПУВАЧ възлага, а ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ

приема да изпълни договорените по-долу строителни работи, като изгради

и прехвърли на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ собствеността върху следния

недвижим имот, който ще бъде построен в новостроящата се съгласно

одобрени инвестиционни проекти от 23.12.2021 година и разрешение за

строеж № 265/30.12.2021 година, „Жилищна сграда с магазини, подземни

гаражи и помещение за трафопост”, в поземлен имот с идентификатор

68134.1505.2641, УПИ I – 2560 „за ЖС и офиси”, кв. 1, м. ж.к. Дружба 2 – 1

част, район Искър, по плана на град София, а именно:

**АПАРТАМЕНТ.....**

**ПОДЗЕМНО ПАРКОМЯСТО.....**

**НАДЗЕМНО ПАРКО МЯСТО.....**

**ГАРАЖ.....**

**СКЛАД.....**

**ЦЕНА И ПЛАЩАНЕ**

2.1. За изпълнение на описаните в т.1 на този договор задължения за

извършване на строително-монтажни работи и покупко-продажба на

недвижимите имоти, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ ще заплати на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ-ПРОДАВАЧ обща продажна цена, на гореописаните имоти, в размер на ....., която сума ще бъде заплатена, както следва:

- 30 % от продажната цена или сумата от ..... евро или в левовата им равностойност по официалния фиксинг на БНБ /1.95583/, при подписване на настоящия договор, като тази сума има характера на капаро (задатък) по смисъла на ЗЗД;

- 40 % от продажната цена или сумата от ..... евро или в левовата им равностойност по официалния фиксинг на БНБ /1.95583/ – в 14 (четирнадесет) дневен срок след изтичането на 80/осемдесет/дни от датата на подписването на този договор;

- 20 % от продажната цена или сумата от ..... евро или в левовата им равностойност по официалния фиксинг на БНБ /1.95583/ – в 14 (четирнадесет) дневен срок от съставянето на **АКТ обр. 15** за сградата;

- 10 % от продажната цена или сумата от ..... евро или в левовата им равностойност по официалния фиксинг на БНБ /1.95583/ – в 30-дневен срок от издаване на Разрешение за ползване на сградата, в деня на сключване на окончателния договор във формата на нотариален акт.

Сумите следва да бъдат платени по следните банкови сметки в Прокредит Банк:

**BG77PRCB92301052407201** - в лева по фиксинга БНБ-1,95583

**BG59PRCB92301452407201** - в евро

или друга, допълнително посочена от изпълнителя-продавач.

2.2. Цената по т. 2.1 включва и всички разходи по проектирането и строителството.

2.3. Уговорената между страните цена е окончателна и не подлежи на промяна вследствие на инфлационни процеси, повишени цени на материали и труд, изменение на пазарна конюнктура и други.

2.4. Всички суми, посочени в предходните точки, включват начислен данък върху добавената стойност.

## ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОИТЕЛНИТЕ РАБОТИ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ се задължава да изпълни договорените работи със собствени сили, организация, работна ръка или чрез трети лица, като в последния случай изпълнителят винаги остава отговорен спрямо възложителя за надлежното изпълнение на задълженията по този договор.

## ОБЕМ НА СТРОИТЕЛНИТЕ И ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ

4. Изпълнителят се задължава да изпълни строителните работи в степен на завършеност съобразно одобрените проекти за сградата, като поема задължението да построи обекта както следва - за подове - замазка, за стени - мазилка, ВиК – по проект, Електро – по проект, ОВК-по проект, без вътрешни интериорни врати, без радиатори с външна блиндирана врата, завършени подове на терасите с гранитогрес, многокамерна PVC дограма с троен стъклопакет.

#### КАЧЕСТВО НА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ВЪЗЛОЖЕНИТЕ РАБОТИ

5.1 ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ се задължава да изпълни възложените работи качествено и в срок, да спазва всички технически и нормативни изисквания по утвърдената документация, като в строежа използва материали по вид, количество и качество, съгласно БДС.

5.2 ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ е длъжен да извърши строителството с грижата на добрия търговец, като спазва предвиденото в строителната документация и изискванията на строителните, техническите и технологични правила и норми за строителните дейности.

5.3 ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ е длъжен да влага качествени материали, както и да извършва качествено строителните и монтажните работи.

5.4 При констатиране на скрити недостатъци във времето на гаранционните срокове на сградата /определени съгласно ЗУТ и Наредба № 2 от 31.07.2003г./ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ е длъжен да ги отстрани за негова сметка и в срок от 1 /един/ месец от уведомяването му, ако няма други законово определени срокове за това.

#### ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ И СРОКОВЕ НА ИЗПЪЛНЕНИЕ. САНКЦИИ.

6. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ декларира, че е единствен и пълноправен собственик на имота по т. 1.1, че не е сключвал други Предварителни договори за продажбата на имота или договори за наем с трети физически или юридически лица, имотът не е обременен с вещни тежести - законови или договорни ипотечи, възбрани, учредени или запазени ограничени вещни права (с изключение учредените и/или предстоящи да бъдат учредени права та топлопреносни, електропреносни, газопреносни, водопреносни и др. дружества във връзка с ползването на имота от собствениците), имотът не е предмет на висящ съдебен спор – исков или изпълнителен, имотът не е предмет на отчуждителни, изпълнителни и обезпечителни производства за публични и частни вземания, не е заложен по реда на Закона за особените залози. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ декларира, че не се намира в производство по несъстоятелност, както и че с прехвърлянето на собствеността върху имота не уврежда правата на свои кредитори по смисъла на чл. 135 от Закона за задълженията и договорите и

по чл. 219 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

7. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ се задължава до нотариалното изповядване на сделката да не прехвърля имота, описан в т. 1.1 на трети лица, да няма подписани други Предварителни договори или Договори за наем относно продаваемия имот, да не обременява имота с вещни тежести (с изключение учредените и/или предстоящи да бъдат учредени права та топлопреносни, електропреносни, газопреносни, водопреносни и др. дружества във връзка с ползването на имота от собствениците), имота да не е използван по някакъв друг начин за обезпечаване на задължения на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ-ПРОДАВАЧ или на трети лица, които биха препятствали нормалното му използване, да не е заложен по реда на Закон за особените залози.

8. В случай, че декларираното от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ-ПРОДАВАЧ в т.6 и т.7 се окаже невярно и в резултат на това ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ изпадне в невъзможност да упражнява правото си на собственост, то той има право да развали настоящия договор и да получи всички платени до момента суми като платения задатък е в двоен размер.

9. В случай на отказ от страна на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ-КУПУВАЧ да сключи окончателен договор за покупко-продажба ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ има право да прекрати настоящия договор и да задържи като неустойка платеното капаро-задатък, а всички други суми да върне в 30/тридесет/дневен срок.

10. В случай че ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ се откаже да сключи окончателен договор за покупко-продажба ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ-КУПУВАЧ има право да прекрати настоящия договор и да получи всички платени до момента суми като платения задатък е в двоен размер.

11. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ се задължава да изпълни строежа на сградата и достигне етап издаване Акт обр. 15 в срок не по-късно от **30.04.2024 година**, след което да извърши и съответните постъпки пред компетентните институции за издаването на Разрешение за ползване.

12. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ-КУПУВАЧ се задължава да извършва плащанията, договорени в този договор в размери и срокове, съгласно т. 2.1 от настоящия договор.

13.1. Страните се задължават да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт пред Нотариус Цветелина Гечева, вписан в Нотариалната камара под № 594, в град София, бул. Шипченски проход № 18, ет.1, офис №2, в срок до 30 дни считано от издаване Разрешение за ползване на сградата. Таксите и разноските по сключването на окончателния договор (местен данък – 3% от продажната цена към р-н Искър, нотариална такса – съобразно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност – към нотариуса изповядващ сделката, такса вписване – 0,1% - към Агенцията по вписване,

такса за изготвяне на нотариалния акт и подготвяне на нужните документи за изповядване на сделката – съобразно Наредба № 1 на ВАС от 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения – към представителя на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ-ПРОДАВАЧ изготвящ същите), се заплащат в момента на сделката и са за сметка на възложителя-купувач.

13.2. В случай, че окончателният договор не бъде сключен по-рано, или няма подписано допълнително споразумение за целта, то страните се задължават да се явят за сключването му пред Нотариус Цветелина Гечева, вписан в Нотариалната камара под № 594, в град София, бул. Шипченски проход № 18, ет.1, офис №2 в 12.00 часа на 40-тия/четиридесетия/ ден от датата на издаване на Разрешение за ползване на сградата, а ако този ден е неработен – то на първия работен след него. Неявяването на някоя от страните се приема за отказ от сключването на окончателен договор.

13.3. При осъществяване на договореното в т.13.2, предположение второ (при неявяването на някоя от страните за сключването на окончателен договор в посочения краен срок), то страните приемат, че ако неизпълнението е от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ-КУПУВАЧ, то ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ има право да задържи като неустойка заплатеното капаро, както и да продаде имота на трето лице, но следва да върне на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ заплатените суми извън капарото по т. 2.1 в 60 дневен срок. Ако неизпълнението е от ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ, то той се задължава да върне на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ заплатеното капаро в двоен размер, както и останалите заплатени от последния суми за покупката на имота.

14 В случай, че ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ виновно се забави с изпълнението на строежа повече от шест месеца след крайния срок, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ-КУПУВАЧ може да поиска развалянето на договора, ако е изправна страна по същия. В този случай продавачът се задължава в рамките на 30 дни да върне на купувача всички заплатени от последния суми, ведно със законната лихва върху тях като неустойка за неизпълнението.

15. При забава от страна на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ с плащането на която е да е от сумите по т.2 от договора, същият дължи на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ-ПРОДАВАЧ неустойка за забава в размер на 0,1% на ден върху стойността на дължимата и забавена сума. При забава с повече от 30 дни на което и да е от плащанията, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ има право да развали договора, като отправи до ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ писмено предизвестие и събере (удържи) от платеното до момента по договора от страна на купувача капаро и дължимата се неустойка. Всички останали суми, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ следва да възстанови на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ-КУПУВАЧ в 30 дневен срок.

16. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ-ПРОДАВАЧ не носи отговорност за забавяне на договорените срокове, наложено от обективни и независещи от него

обстоятелства, в това число промени в законодателство, форсмажорни обстоятелства, неправомерни действия на трети лица, при забавяне за включване в охранващи системи, при забавени действия на административни или други органи или от експлоатационните дружества.

#### ДРУГИ УСЛОВИЯ И ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

17. СТРАНИТЕ по договора изрично постигат съгласие и приемат за договорено и установено, че наземните паркоместа не представляват обща част към етажната собственост, както и че верандите-градини са изключителна собственост на собствениците на партерните обекти към които са прилежащи и могат да се ползват единствено от тях и същите не представляват обща част, както и покрив-терасите към съответните апартаменти могат да се ползват само и единствено от закупилите ги собственици и че това съгласие обвързва всички последващи приобретатели на собствеността на имотите, предмет на този договор.

18. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ-КУПУВАЧ се задължава при подписване на окончателния договор във формата на нотариален акт да декларира своето неотменимо и безусловно съгласие по смисъла чл. 33 от ЗС за покупко-продажба на ид. части от подземния паркинг-гараж, надземните паркоместа, покрив-терасите и веранди-градини към партерните имоти.

19. Обявените в настоящия договор адреси, телефонни номера и електронни пощи на страните представляват и адреси, телефонни номера и електронни пощи за кореспонденция между тях във връзка с възникналите въпроси по настоящия договор, като при промяната им съответната страна се задължава предварително или незабавно след промяната да уведоми другата страна. Ако не изпълни това си задължение, писмените уведомления до посочените в договора адреси и електронни пощи се считат за връчени.

20. Настоящият договор е задължителен за страните, както и за техните правоприменници при евентуална поява на такива в срока на договора.

21. Настоящият договор влиза в сила в момента на заплащане на капарото, съгласно т.2 от същия.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ-КУПУВАЧ:

.....

ИЗПЪЛНИТЕЛ-ПРОДАВАЧ:

.....