

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР  
ЗА ПОКУПКО- ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ  
ИМОТ**

**Днес**, 31.12.2012 г. / тридесет и първи декември две хиляди и тринадесета година/ между подписаните по-долу страни:

**1. «ЕЛТ КОМ» ЕООД** със седалище и адрес на управление гр. Поморие, ул. «Търговска» 11, с ЕИК №102175501, регистрация в регистъра на търговските дружества по ф.д. №760 по описа за 1998г. на БОС, с управител, представляващ и едноличен собственик на капитала **ЕЛИЯН МИХАЙЛОВ ТОДОРОВ**, наричан в този договор **“ПРОДАВАЧ”**

**и**

**И.... Н.... Ж.....**, гражданин на Руска Федерация, родена на Хх.Хх.1975 г., място на раждането– Волгоград, задграничен паспорт 64№ХххХ , издаден на ХХ.ХХ.2010 г. от УФМС 225, валиден до ХХ.ХХ.2015, с постоянен адрес: Русия, Волгоград улица ХХхх дом Ххх

наричана в този договор **«КУПУВАЧ»**

на основание чл.19 от Закона за задълженията и договорите се сключи настоящия предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който договарящите се споразумяха за следното:

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

**Чл. 1.(1) ПРОДАВАЧЪТ** се съгласява да продаде, а **КУПУВАЧЪТ** се задължава да закупи, с договор, сключен в нотариална форма следния недвижим имот: **Апартамент №Хх / Хххдесет** , на площ от **68 26 кв.м. /шестдесет и осем цяло двадесет и шест квадратни метра**, на Х етаж, състоящ се от:антре,спалня,дневна-столова, кухненски бокс,баня, **ведно с 2.84 кв.м.** идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж на жилищна сграда „Palace”, построена в **ДВОРНО МЯСТО**, цялото с площ от 508 кв.м. / петстотин

**ПРЕДВАРИТЕЛЪН ДОГОВОР  
О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

**Сегодня**, 31.12.2012 г. / тридцать первого декабря две тысячи двенадцатого года / между нижеподписавшимися сторонами:

**1. “ ЕЛТ КОМ ” ЕООО** с штаб-квартирой и адресом управления: г.Поморие, ул. “Търговска”

11, зарегистрированное в Бургаском окружном

суде по ф.д.№ 760/1998г., БУЛСТАТ

102175501, представляемое **ЕЛИЯНОМ МИХАЙЛОВЫМ ТОДОРОВОМ**,

называемое в настоящем договоре **“ПРОДАВЕЦ”** и

**И... Н.... Ж.....**, гражданин Российской Федерации, Хх.Хх.1975 г. рождения в Волгоград заграничный паспорт 64№ХххХ, выдан ХХ.хх.2010 г. УФМС 225, действителен до Хх.Хх.2015, постоянно проживающий по адресу: Россия,Волгоград,улица Ххх, дом Ххх

называемый в этом договоре **„ПОКУПАТЕЛЬ”** на основании ст. 19 Закона об обязанностях и договорах был заключен настоящий предварительный договор о купле-продаже объекта недвижимости, в силу которого стороны договорились о следующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**Ст. 1.(1) ПРОДАВЕЦ** соглашается продать, а **ПОКУПАТЕЛЬ** обязуется купить по договору, заключенному в нотариальной форме, следующее недвижимое имущество **Апартамент №Хх / Хххнадцать**, площадью **68 26 кв.м.**, на Х этаже, состоящий из: Зал, спальня, гостиная, столовая, кухня, ванная комната, **вместе с 2.84 кв.м.** условных площадей общих частей здания и права на строительство в здании комплекса

и осем квадратни метра/, представляващо УПИ X-1212 десети за имот планоснимачен номер хиляда двеста и дванадесет /в квартал 85/осемдесет и пет/ по сега действащия подробен устройствен план на гр. Поморие, община Поморие, област Бургас на цена **61 434 евро /шестдесет и една хиляди четиристотин тридесет и четири евро/** .

(2) Срещу прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот описан в предходната алинея, **КУПУВАЧЪТ** се задължава да заплати на **ПРОДАВАЧА** обща цена в размер на **61 434 евро /шестдесет и една хиляди четиристотин тридесет и четири евро/** .

(3) Цената по ал.2 се заплаща по следния начин:

- 4 500 евро - до 31.12.2012
- 25 500 евро по банкова сметка до 01.02.2013
- 6 000 евро по банкова сметка до 01.05.2013
- 10 000 евро до 10.05.2013
- 15 434 евро до 31.12.2013

, платими от **КУПУВАЧА** на **ПРОДАВАЧА** до 31.12.2013 г. в деня на сключване на окончателния договор в нотариална форма и завършване на апартамент №16 съгласно Приложение №1.

## II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

**Чл.2.(1)** Страните по настоящия предварителен договор се задължават в срок до 31.12.2013г. да сключат окончателен договор за покупко-продажба в нотариална форма при условията на чл.1 от настоящия договор.

(2) Владението на имотите, описани в чл.1, ал.1 се предава от **ПРОДАВАЧА** на **КУПУВАЧА** в деня на сключването на окончателния договор в нотариална форма. **КУПУВАЧЪТ** има право на реално ползване на недвижимия имот – предмет на настоящия договор след получаване на Акт 16 – разрешение на ползване на сградата и от този момент плаща всички комунални разходи, годишен данък на недвижимо имущество.

(3) **ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да предаде имотите във вид и степен на завършеност,

Palace, построенном в X-1212 /десятый на земельный участок номер по плану пять тысяч сто / в квартале 85 / восемьдесят пять /, целый УЗУ площадью 508 кв.м. / пятьсот восемь /, по плану г.Поморие, община Поморие, область Бургасская с ценой **61 434 евро /** шестьдесят одна тысяча четыреста тридцать четыре евро евро/.

(2) За передачу права собственности на недвижимое имущество, описанного в предыдущем пункте настоящего договора, **ПОКУПАТЕЛЬ** должен заплатить **ПРОДАВЦУ** общую цену в размере **61 434 евро /** шестьдесят одна тысяча четыреста тридцать четыре евро/ .

(3) Цена по ст.2 оплачивается следующим образом:

- 4 500 евро - до 31.12.2012
- 25 500 евро по банкова сметка до 01.02.2013
- 6 000 евро по банкова сметка до 01.05.2013
- 10 000 евро до 10.05.2013
- 15 434 евро до 31.12.2013

оплачиваются **ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ** до 31.12.2013 года в день заключения окончательного договора в нотариальной форме и окончании отделочных работ в квартире №16 согласно Приложению №1.

## II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**Ст.2.(1)** Стороны по настоящему предварительному договору обязаны в срок до 28 февраля 2013 г. заключить окончательный договор о купле-продаже в нотариальной форме при условиях Ст.1 настоящего договора.

(2) Владение недвижимым имуществом, описанном в ст.1, аб.1 передается **ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ** в день заключения окончательного договора в нотариальной форме. **ПОКУПАТЕЛЬ** имеет право реального использования недвижимого имущества, предмета настоящего договора с момента получения Акта 16 – разрешения на эксплуатацию здания, причем с этого момента он оплачивает коммунальные расходы, ежегодный налог на недвижимое имущество.

(3) **ПРОДАВЕЦ** обязан передать недвижимое имущество в виде и степени отделки,

съгласно Приложение №1, което е неразделна част от настоящия договор. Предаването на имотите се извършва с приемо-предавателен протокол, подписан от двете страни по договора. В случай, че **КУПУВАЧЪТ** или негов упълномощен представител не се появат за приемане на обекта или откажат да подпишат приемо-предавателния протокол при условията на предходните алинеи, се счита, че имотът е приет без възражения.

**Чл.3. (1) ПРОДАВАЧЪТ** декларира следните обстоятелства:

а) че е единствен собственик на имота, описан в чл.1, ал.1, за което притежава следните документи: Разрешение за строеж № 42/04.05.2012 г.

б) имотите, предмет на договора са собственост на **ПРОДАВАЧА** и същият се задължава да прехвърли собствеността на **КУПУВАЧА** без облигационни и вещни тежести, ипотеки, възбрани или други ограничения по договори с трети лица, които биха увредили **КУПУВАЧА**.

в) имотите по договора не са предмет и на други предварителни договори за покупко-продажба или учредяване на друго вещно право, върху тях няма наложени възбрани и не са предмет на съдебен спор или реституционни претенции.

г) ако **ПРОДАВАЧЪТ** не изпълни задължението си да сключи окончателен договор за покупко-продажба по нотариален ред в срока по член 2 ал.1 и/или не изпълни задълженията си по член 2 ал. 2,3 и 4 той дължи връщане на всички получени суми по изпълнение на договора заедно със неустойка в размера на получените суми, но не повече от 30 % от продажната цена по чл.1, ал.2.

д) ако **ПРОДАВАЧЪТ** забави изпълнението на задължението си по чл. 2 ал. 3 дължи на **КУПУВАЧА** неустойка в размер на основния лихвен процент, увеличен с 20 пункта върху платената сума за всеки ден забава.

е) ако етапите на строителство уговорени в чл.2 ал. 3 не бъдат спазени поради независещи от **ПРОДАВАЧА** причини – природни бедствия и други форс-мажорни обстоятелства,

съгласно Приложению № 1, которое является нераздельной частью настоящего договора. Недвижимое имущество передается с протоколом сдачи-приемки, подписанным двумя сторонами по договору. Если **ПОКУПАТЕЛЬ**, или уполномоченный им представитель, не появятся для приемки объекта или откажутся подписать приемо-передаточный протокол на условиях предыдущих пунктов, то считается, что недвижимость принята без возражений.

**Ст.3. (1) ПРОДАВЕЦ** декларирует следующие обстоятельства:

а) что он является единственным и полноправным владельцем недвижимого имущества, описанного в ст.1, аб.1, что будет подтверждено следующими документами: Разрешение на строительство 42/04.05.2008 г.

б) недвижимое имущество являющееся предметом настоящего договора – собственность **ПРОДАВЦА** и он обязуется передать владение этой собственностью **ПОКУПАТЕЛЮ** без облигационных и вещных тяжестей, ипотек, судебных запретов или других ограничений по договорам с третьими лицами, которые бы навредили **ПОКУПАТЕЛЮ**.

в) недвижимое имущество по договору не является предметом других предварительных договоров о купле-продаже или учреждения других обременений, нет наложенных запретов и не является предметом судебных споров и реституционных исков.

г) если **ПРОДАВЕЦ** не выполнит свои обязанности заключить окончательный договор о купле-продаже в нотариальной форме в срок по ст. 2 аб.1 и/или не выполнит свои обязанности ст. 2 аб. 2,3 и 4, он должен вернуть все выплаченные суммы по настоящему договору а также и неустойку в размере полученных сумм, но не более 30% от продажной цены.

д) если **ПРОДАВЕЦ** задержит исполнение своих обязанностей по ст. 2 аб. 3 , то он должен **ПОКУПАТЕЛЮ** неустойку в размере основного банковского процента, увеличенного на 20 пунктов на уже оплаченную сумму за каждый день задержки.

е) если этапы строительства, оговоренные в ст.2 аб. 3 не будут соблюдены из-за независящих от **ПРОДАВЦА** причин - природных бедствий и других форс-мажорных обстоятельств, составляется дополнительное соглашение к

сроковете по този договор се променят с анекс, като **ПРОДАВАЧЪТ** не дължи неустойки за неспазване на сроковете на строителство.

**Чл.4. (1)** В случай на забавяне от страна на **КУПУВАЧА** на плащането на която и да е вноска от продажната цена на имота повече от 30 /тридесет дни/, в сроковете по чл.1, ал.3 от договора, **КУПУВАЧЪТ** дължи лихва за забавено плащане върху стойността на забавената вноска в размер на основния лихвен процент, увеличен с 20 пункта за всеки ден забава.

**(2)** В случай, че **КУПУВАЧЪТ** забави плащане на продавача на която и да е вноска от продажната цена на имота с повече от 60 /шестдесет/ дни, в сроковете по чл.1, ал.3 от договора, **ПРОДАВАЧЪТ** има право едностранно да прекрати настоящия договор. В случай на разваляне на договора, **ПРОДАВАЧЪТ** има право на неустойка, в размер на авансово внесените суми от **КУПУВАЧА**, но не повече от 30 % от продажната цена по чл.1, ал.2., както и да претендира плащане на всички причинени вреди и пропуснати ползи.

**(3)** **КУПУВАЧЪТ** има право на предсрочно плащане на дължимите вноски.

**Чл.5.** Всички разноски по сключването на предварителния и окончателния договор, в това число местен данък, нотариална такса и такса за вписване са за сметка на **КУПУВАЧА**.

**Чл.6.** **КУПУВАЧЪТ** се задължава да заплати дължимото от него при условията и в сроковете по настоящия договор, както и такса за поддръжка и управление на комплекс "Palace" в размер по чл.2, т. 2 от настоящия договор и при условия, определени с задължителен отделен договор, който се сключва в деня на нотариалното прехвърляне на имота или от момента на реално ползване на недвижимия имот

настоящему договору и **ПРОДАВЕЦ** не выплачивает неустойки за несоблюдение сроков строительства.

**Ст.4. (1)** В случае задержки со стороны **ПОКУПАТЕЛЯ** оплаты на любом сроке платежа продажной цены недвижимого имущества более чем на 30 /тридцать/ дней в сроки по ст.1, аб.3 настоящего договора, **ПОКУПАТЕЛЬ** должен выплатить неустойку за задержку платежа в размере основного банковского процента увеличенного на 20 пунктов от суммы платежа за каждый день задержки.

**(2)** Если **ПОКУПАТЕЛЬ** задержит оплату взносов на любом этапе платежей более чем на 60 /шестьдесят/ дней в сроки по ст.1, аб.3 договора, **ПРОДАВЕЦ** может в одностороннем порядке прекратить действие настоящего договора. В случае прекращения действия договора **ПРОДАВЕЦ** имеет право на неустойку, равную авансово внесенным **ПОКУПАТЕЛЕМ** суммам, но не более 30 % от продажной цены по ст.1, аб.2., как и оплату всех виновно причиненных убытков и упущенные выгоды.

**(3)** **ПОКУПАТЕЛЬ** имеет право на досрочную оплату стоимости недвижимости.

**Ст.5.** Все расходы по заключению предварительного и окончательного договора, в том числе и местный налог, нотариальный сбор и сбор за вписание в государственный реестр за счет **ПОКУПАТЕЛЯ**.

**Ст. 6.** **ПОКУПАТЕЛЬ** обязуется уплатить причитающиеся суммы при условиях и сроках по настоящему договору, а также таксу за обслуживание и управление комплекса "Palace", в размере, указанном в ст.2 аб.2 настоящего договора, и при условиях, оговоренных в обязательном отдельном договоре, который заключается в день нотариального удостоверения акта о праве на собственность или с момента реального использования объекта недвижимости

**Ст.7.** Ко всем вопросам не оговоренным

**Чл.7.** За неуредените с този договор въпроси се прилагат правилата на ЗЗД и останалото действащо българско законодателство.

Предварителният договор се сключи в два еднообразни екземпляра на български и руски език – по един за всяка от страните.

**КУПУВАЧ:** .....

**ПРОДАВАЧ:**.....

в настоящем договоре прилагается правила ЗОД и остального болгарского законодательства.

Предварительный договор заключается в двух экземплярах на болгарском и русском языке, имеющих одинаковую силу – по одному для каждой из сторон.

**ПОКУПАТЕЛЬ:** .....

**ПРОДАВЕЦ:**.....

### Приложение № 1

### Приложение № 1

Изпълнението на строителството  
включва:

- ВиК: душ-батерия и смесителна батерия в банята, тоалетно гърне с казанче, монтиран водомер, порцеланова мивка за баня, бойлер;
- Ел. Инсталация: апартаментно ел.табло, главно табло на входа с предпазители, часовников електромер, плафонери – баня и тераси;
- Телефонни кабели;
- Вътрешни и външни мазилки
  
- Пластмасова дограма, врати-МДФ
- Входна врата – метална с два заключващи механизма
- Подови замазки
- Шпакловани тавани и стени;
- Теракота или ламинат – във всички помещения и тераси;
- Фаянс – в банята;
  
- Бояджийски работи – тавани и стени с латекс;
- Гранитогрес – стълбище и подход към него.
- Климатик
- Изпълнението на всички строителни работи е по БДС. Фаянса и теракота - българско производство, първо качество.

КУПУВАЧ: .....

ПРОДАВАЧ:.....

Исполнение  
включает:

- ВиК: душ и смеситель в с санузле, унитаз со сливным бачком, монтированный водомер, фаянсовая раковина для ванной комнаты, бойлер;
- Электропроводка, электрощит в квартире, центральный электрощит у входа с предохранителями, электросчетчик с часовым механизмом, плафоны в ванной и на балконах;
- Телефонные провода;
- Внутренняя и внешняя штукатурка;
- Пластмассовые оконные рамы, двери МДФ;
- Наружная дверь – металлическая с двумя замками;
- Половая замазка;
- Шпаклевка стен и потолков;
- Терракотовые плитки или ламинат – во всех помещениях и на балконах;
- Фаянсовая плитка в ванной комнате;
- Латексовая краска на потолках и стенах;
- Керамогранит – лестница и лестничные клетки.
- Кондиционер
- Исполнение всех строительных работ по БГС. Фаянсовые и терракотовые плитки - болгарского производства первого качества.

ПОКУПАТЕЛЬ: .....

ПРОДАВЕЦ:.....

--	--