

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

Днес....., на основание чл.19 от ЗЗД между:

1. “**ВИЯНА**“ ЕООД гр. Бургас, регистриран по ф. дело № 19 / 1996 г., с адрес: гр. Бургас, ул.”Хан Аспарух “№3, тел. 056/840627,056/841465, e-mail : [office@viyanabg.com](mailto:office@viyanabg.com) , [sales@viyanabg.com](mailto:sales@viyanabg.com),

представяван от **СТОЯН СТОЯНОВ КОСТОВ** наричан за краткост **ПРОДАВАЧ** от една страна

и  
2. ....

.....  
паспорт:

адрес:

e-mail:

телефон:

наричана за краткост **КУПУВАЧ** от друга страна,  
се сключи настоящия договор за следното:

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

1. **ПРОДАВАЧЪТ** продава на **КУПУВАЧА** следния недвижим имот, а именно:

**АПАРТАМЕНТ** №....., етаж....., находящ се във **в.с.”ВИЯНА”**, община Несебър, обособен като .....със съответната квадратура от .....кв.м. включваща и общите части на сградата, както и съответните идеални части от земята или правото на строеж, описано по Нот.Акт : №122, том III, рег.№1745, дело № 482/08.04.2005 г., №192, том XIII, рег.№8826, дело № 2458/15.12.2005 г., №193, том XIII, рег.№8827, дело № 2459/15.12.2005 г. Общо – 3570 кв.м.

**АПАРТАМЕНТЪТ** се състои от: .....

2. **ПРОДАВАЧЪТ** продава на **КУПУВАЧА** имота във завършен вид до ключ – без обзавеждане.

**II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

1. **ПРОДАВАЧЪТ** продава на **КУПУВАЧА** описания имот във степен на завършеност както следва:

подови настилки: ламиниран паркет, теракот  
стени латекс,  
монтирани ключове, контакти, осветителни тела  
оборудвана баня вкл. душ кабина  
монтиран климатик във всяка стая  
фаянс в кухня

**PRELIMINARY SALES AGREEMENT  
FOR  
REAL ESTATE PROPERTY**

Today ....., according to article 19 from the ZZD between:

1. “**VIYANA**”Ltd.- Bourgas, *registered in company file No.19/1996*

Address of business – City of Bourgas, 3, “Khan Asparuh”Street

Phone.: 056/840627, 056/841465, fax: 056/846074

e-mail: [office@viyanabg.com](mailto:office@viyanabg.com) , [sales@viyanabg.com](mailto:sales@viyanabg.com) ,

represented by Stoyan Stoyanov Kostov , denominated for brevity as **SELLER** at one hand, and

2. ....

.....  
passport:

address:

e-mail:

telephone №:

de nominated for brevity as **BUYER** at the other,

have signed the present contract for the following:

**I. SUBJECT OF THE CONTRACT**

1. The Seller sells to the Buyer the following real estate, namely:

**APARTMENT** № ....., floor ..... situated in the holiday village “**VIYANA**”,municipality Nessebar, newly designated as ..... with area of .....sq. m., including also the common parts of the building with the respective share parts of the land or the right of construction, included in the Notary Act:

№122, volume III, register №1745, act № 482 /08.04. 2005

№192, volume XIII, register №8826, act № 2458 /15.12. 2005

№193, volume XIII, register №8827, act № 2459 /15.12. 2005

Commonly: 3570 sq.m.

The apartment consists of: .....

2. The Seller sells to the Buyer the real estate in a fully completed state – without furniture.

**II. PRICE AND WAY OF PAYMENT**

1. The Seller sells to the Buyer the above described real estates in a fully completed state including:

terracotta floors,  
latex walls,  
lighting switches and electrical outlets  
fully equipped bathroom including shower cabin  
air-conditioning installation in every room  
faience in the kitchen

2. Цена на апартамента е : .....Евро

3. Цената на имота се изплаща от КУПУВАЧА на ПРОДАВАЧА в следната последователност:

- в деня на резервацията Купувача заплаща сумата от .....Евро
- в деня на подписване на договора Купувачът заплаща сумата от ..... Евро
- До ..... година Купувачът заплаща сумата от ..... Евро
- До ..... година Купувачът заплаща сумата от ..... Евро
- Купувачът заплаща последните .....% - .....евро – в деня на прехвърляне на имота при нотариус не по-късно от 30.05.2009 г.

5. КУПУВАЧЪТ е длъжен да следи договорените срокове и да изплаща вноските според тях.

6. Всяка дължима вноска Купувачът следва да заплаща на Продавача в брой, или по банков път, срещу което Продавача следва да издаде съответния удостоверяващ плащането документ : разписка или ордер.

Банковите сметки, открити на името на “ВИЯНА” ЕООД, в съответната валута са следните:

- **UNICREDIT BULBANK AD**  
**address: 22, "Alexandrovska" Str.**  
**8000, Burgas, Bulgaria**  
**BIC: UNCRBGSF**  
**IBAN: BG 33UNCR76301463999500**  
**currency: EUR**  
**"VIYANA" LTD.**  
**Address: 3 "Han Asparuh" Str.**  
**8000, Burgas, Bulgaria**

### III. СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

1. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да завърши строително-монтажните работи и предаде обекта с Протокол 15 в срок до 30.05.2009 г., считано от подписването на настоящия договор.

2. Срокът за завършване на строително –монтажните работи спира да тече, в период на природни бедствия, лоши метеорологични условия и други форсмажорни обстоятелства, както и при спиране на строителството от държавни, административни или други контролни органи без вина на ПРОДАВАЧА. В този случай, Продавачът трябва да уведоми Купувача по реда договориран между двете страни.

### IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

1.ПРОДАВАЧЪТ е длъжен :

2. The price of the apartment is .....Euro

3. The price of the property is paid by the Buyer to the Seller in the following order:

- in the day of reservation the Buyers must pay deposit .....Euro.
- in the day of signing this preliminary contract, the Buyer pay .....euro.
- till ..... the Buyer must pay .....
- till ..... the Buyer must pay .....
- the last .....% - .....euro must be paid by the Buyer on the day of the notary deeds transfer of ownership not later than 30.05.2009

5. The Buyer is obliged to consider the treaty terms and to pay the installments accordingly.

6. The Buyer must pay to the Seller the amount owed either in cash or by a bank transfer and the Seller must issue a document as a proof of the payment – receipt or order.

**VIYANA's Ltd.** bank accounts in the respective currencies are:

- **UNICREDIT BULBANK AD**  
**address: 22, "Alexandrovska" Str.**  
**8000, Burgas, Bulgaria**  
**BIC: UNCRBGSF**  
**IBAN: BG 33UNCR76301463999500**  
**currency: EUR**  
**"VIYANA" LTD.**  
**Address: 3 "Khan Asparuh" Str.**  
**8000, Burgas, Bulgaria**

### III. TERM OF REALIZATION

1. The SELLER is obliged to complete the building and installation works and hand over the building project with Protocol 15 by 30.05.2009, as considered from the signing of this contract.

2. The term for completing the building and installation works can be suspended during periods of natural disasters, bad meteorological conditions and other extreme circumstances, as well as during cessation of the building work by state, administrative or other controlling authorities for which the Seller can accept no fault. In such cases, the Seller must inform the Buyer following the procedure, agreed by both parties.

### IV. RIGHTS AND OBLIGATION OF PARTIES

1. The Seller is obliged to:

- а/ да проектира и изгради сградата, част от която е самостоятелен обект, предмет на този договор.
- б/ да осигури строителен надзор в проектирането и строителството.
- в/ да влага в строежа на сградата само качествени материали, да изпълни в срок строежа, като спазва всички действащи БДС и други технически нормативни актове.
- г/ да прехвърли гореописания имот на КУПУВАЧА, като няма право да го продава на други трети лица, до сключването на окончателен договор или прекратяването на същия.
- д/ да отстранява за своя сметка всички недостатъци по продадения имот, вследствие на некачествено изпълнение в 12 – месечен гаранционен срок
- е/ да предаде владението на имота, предмет на този договор в деня на подписването на окончателния договор./нотариален акт/
- ж/ да осигури за своя сметка и предостави всички необходими документи за изповядане на окончателния договор по нотариален ред.

## 2. КУПУВАЧЪТ е длъжен:

- а/ да изплаща договорирания внос в срок
- б/ да се яви в уговорения срок за Нотариално прехвърляне на сделката.
3. ПРОДАВАЧЪТ декларира, че е единствен собственик на имота, предмет на този договор .
4. Продавачът прехвърля на Купувача имота с Нот. акт в срок до един месец след последната вноска или по друго взаимно споразумение.
5. Купувача се задължава да поеме всички разходи и такси по сключването на окончателния договор: / заплащането на 2% по ЗМДТ, нотариална такса, такса за вписване, препис от нот. акт, адвокатското възнаграждение, кадастрална карта, както и авансово ток и вода, такса мощност./

6. Настоящият предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот може да бъде прекратен предсрочно по взаимно съгласие от двете страни. В този случай ПРОДАВАЧЪТ връща на КУПУВАЧА всички авансово внесени суми в двумесечен срок от настъпването на събитието с приспадане на евентуално договорените неустойки.

7. За стопанисването на обекта в етапа на експлоатация, ще се плаща от собствениците солидарно и пропорционално, за което ще се подпише от всички собственици допълнителен договор. Това остава техен ангажимент след предаване на обекта с Протокол обр.№ 15 от ПРОДАВАЧА .

## V. НЕУСТОЙКИ

1. При неспазване на уговорените вноски и срокове, Продавачът има право да развали едностранно договора след изтичане на неустойка в размер на 1% на ден върху неплатената в срок сума.
2. При разваляне на договора, по вина на Купувача,

- a) to design and construct the building, in which the subject of this contract is a self-contained building site.
- b) to provide building control of the design and construction
- c) to utilize only quality materials as part of the construction work, to finish the building within the time frame specified considering all active technical normative acts of the Bulgarian State Standard and others.
- d) to transfer the above described property to the Buyer, while the latter does not have the right to sell it to third parties until the final contract is signed or has been terminated.
- e) to eliminate on his account all defects of the sold property, due to poor quality of the realization with a 12 months guarantee.
- f) to provide accession to the estate, a subject of this contract in the day of signing the final contract (title deed)
- g) to assure on his account that all necessary documents required to perform the notarial formalities relating to the final contract are available.

## 2. The Buyer is obliged to:

- a) to pay the agreed installments in within the timeframe specified
- b) to be present at the time arranged for the formal Notary transfer and completion of the contact
3. The Seller declares, that they are the sole owner of the property, subject to this contract.
4. The Seller transfers to the Buyer the property including title deeds within 1 month after the last installment.
5. The Buyer is obliged to cover all expensed and taxes, related to conclusion of the final contract: / a payment of 2% according to the law, a notarial tax, registration tax, copying of the title deeds, lawyer recompense, cadastral map, as well as the advance expenses for opening water and electricity accounts, power tax /
6. This preliminary contract for purchase and sale of real estate can be terminated before the term set after mutual agreement of both parties. In such case, the Seller returns to the Buyer all payments in advance in a 2 month term from the event deducting of eventually agreed penalties.
7. For the management of the building site exploitation, it will be paid by the owners proportionally and in solidarity, arranged by an additional contract, signed by all owners. This becomes their commitment after transfer of the building site with Protocol 15 from the Seller.

## V. PENALTIES

1. In cases of non-compliance with the agreed installments and terms, the Seller has the right to break unilaterally the contract after a term of 20 days from the determined date for payments. During this term, the Buyer is obliged to pay penalties of 1% per day of the unpaid in term amount.
2. In cases of breaking the contract through the Buyer's fault, the Seller

ПРОДАВАЧЪТ в 3 - месечен срок връща на КУПУВАЧА внесените до момента суми с приспадната неустойка – 5%.

returns in a term of 3 months to the Buyer the deposited till that moment sums with deducting penalties - 5%.

## VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

1. Настоящия договор се прекратява :
  - с изработването и предаване на построения обект, ведно с прехвърляне правото на собственост върху него в нотариална форма.
  - по взаимно съгласие между двете страни изразено в писменна форма.
2. В случай на смърт на физическо лице , страна по сделката, или на прекратяване на юридическо лице – страна по настоящия договор, наследниците, респ.правоприемниците на същата се задължават да се съобразят и изпълнят уговорките по настоящия договор за покупко-продажба на недвижим имот, поети като задължения от наследодателя им - страна по договора.
3. Настоящият договор влиза в сила след получаването на първата вноска от стойността по сделката.

ДОГОВАРЯЩИ:

ПРОДАВАЧ: .....

КУПУВАЧ: .....

## ДОГОВОР ЗА СТОПАНИСВАНЕ

Днес, ..... г. се сключи настоящият договор между:

1. **“ВИЯНА”ЕООД** - гр.Бургас, представлявано от Стоян Стоянов Костов със седалище: гр.Бургас, ул.”Хан Аспарух” № 3, тел. 056/ 840627,056/841465,

e-mail : [office@viyanabg.com](mailto:office@viyanabg.com) , [sales@viyanabg.com](mailto:sales@viyanabg.com) ,

наричано по-надолу **ИЗПЪЛНИТЕЛ** и

2. ....

паспорт:  
адрес:  
e-mail:  
телефон:

наричан за краткост **ВЪЗЛОЖИТЕЛ**.

Страните се споразумяха за следното:

## VI. CONCLUDING DECREES

1. This contract can be terminated:
  - with the finalization and transfer of the built site together with the transfer of its property right in a notarial form.
  - with mutual agreement between both parties, expressed in written form
2. In case of death of a physical person, who is a part of the deal, or in case of termination of the juridical person - a part of this contract, the legatees, respectively the successor are obliged to consider and fulfill the observe the clauses of this contract for purchase and sale of real estate, accepted as an obligation by their patrimony - a part of the contract.
3. This preliminary contract is binding from the receipt of the first installment based on the total value of the contact.

CONTRACTED:

SELLER: .....

BUYER: .....

## CONTRACT FOR MAINTENANCE

This Contract has been signed today ..... Between:

1. **“VIYANA”Ltd.** – Bourgas, represented by Stoyan Stoyanov Kostov, registered address of business – City of Bourgas, 3, “Khan Asparuh”Street, Phone: 056/840627, 056/841465, Fax: 056/846074, Hereinafter "CONTRACTOR" and

2. ....

passport:  
address:  
e-mail:  
telephone №:

Hereinafter "COMMISSIONER".

Have agreed as follows:

## I. SUBJECT OF THE CONTRACT

1. The Commissioner has entrusted and the Contractor has agreed to manage the facility: Apartment ..... in holiday village

## I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ възлага, а ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ приема да извършва стопанисване на Апартамент №....., ..... кв.м. във ваканционно селище "ВИЯНА", община Несебър, с цел създаване на нормални условия за ползване и опазване на същия.

## II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

1. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да извършва цялостно стопанисване на обекта, а именно:
  - цялостна охрана на обекта чрез организиране на необходимия пропускателен режим;
  - поддържане на външните ел. и ВиК комуникации и отстраняване на евентуалните повреди по тях;
  - поддържане на външните съоръжения
  - поддръжка басейн
  - поддържане чистотата на площадката на ваканционното селище, както и на паркоместата и гаражите за коли /без сметосъбирането, което е задължение на общинските фирми/;
  - поддържане на парковата растителност и зелените площи.
  - Възложителят незабавно трябва да уведоми Изпълнителя за наводнения и други подобни инциденти станали вътре в апартаментата
2. Събирането на таксите се извършва от упълномощен представител на отделните собственици, който предварително е събрал таксите от тях.
3. При неизплащане на договорените такси ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да спре изпълнението на договора.

## III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право:
  - да изисква добро стопанисване на обекта;
  - да изисква необходимото му съдействие при отстраняване на аварии в собствеността си имот.
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е задължен да изплаща необходимите такси, предвидени в глава IV.
3. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да спазва определения ред за охрана и пропускане при влизане в обекта.

## IV. ТАКСИ И ПЛАЩАНИЯ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ плаща годишна такса по 10 евро/десет/ евро на квадратен метър / в зависимост от общата квадратура на притежавания от него имот, а именно .....euro. В тази такса влизат всички необходими средства за труда и консумативите за извършваната услуга. Таксата се заплаща авансово всяка година от 01.06. до 01. 07. на следващата година.
2. Допълнително се заплащат само

"VIYANA", municipality Nessebar, in order to establish normal conditions for use and the safeguarding of the same facility.

## II. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE CONTRACTOR

1. The Contractor undertakes to perform the entire management of the subject facility including:
  - To provide for the security of the facility through the establishment of a controlled regime for admission;
  - To Maintain the outdoor communications (electrical, water and sewer) and perform any repair activities that relate to them;
  - To Maintain the outdoor equipments
  - To maintain the swimming pool
  - To maintain the site of the holiday village in a clean and tidy state, as well as the parking area and car garages (excluding the collection and removal of waste which is the sole responsibility of the municipality companies);
  - To maintain the green sites of the subject village;
  - The Contractor undertakes to inform the Commissioners immediately, in case of accident inside their apartment such as flooding and other accidents of a similar nature.
2. The collection of fees shall be performed by an authorized representative of the individual owners, who shall have collected the fees from them in advance.
3. In case that the fees agreed on have not been paid, the Contractor shall be entitled to terminate this Contract.

## III. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE COMMISSIONER

1. The Commissioner shall be entitled:
  - To require the good managing of the site;
  - To require the necessary support on behalf of the Contractor in the elimination of all and any damages on the Contractor's property
2. The Commissioner shall pay the fees required to be paid as per Article IV.
3. The Commissioner shall comply with the specified safeguarding and security arrangements of the site.

## IV. FEES AND PAYMENTS

1. The Commissioner shall pay an annual fee of 10 Euro /ten euro/ per square meter which totals .....euro per calendar year starting from 1<sup>st</sup> of June of one year to the 1<sup>st</sup> of July of the next year. This fee does not apply for garage and parking space. This fee shall include all and any tools and consumable materials for the service provided.  
The subject fee shall be paid on a regular basis at the beginning of each calendar year!

---

разходите за ел.енергия и вода и извършените ремонтни работи / за реални разходи по представени отчетни документи/ след изтичане на гаранционните срокове.

3. Заплащането се доказва от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ с представени съответно фактури или други отчетни документи и се осъществява до 1 месец след извършване на ремонта .

4. При забавяне на уговорения за плащане срок ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ дължи неустойка по 1% за всеки ден просрочие.

**Забележка:**

На настоящия етап стопанисването ще се поеме от **“ВИЯНА” ЕООД** - Бургас с цел осигуряване на приемственост. Възможно е договаряне със специализирана в тази дейност фирма.

2. Additional payments shall be made for electric power and water consumption and repairs performed ( accounted against presentation of invoices) after the expiry of the warrantee periods.

3 Any payments due to be made shall be proved by the Contractor via presentation of invoices and other accounting documents within 1 month from the repair activity performed.

4. In case that a payment is delayed after the agreed due date, the Commissioner shall be liable to pay a penalty amounting to 1% for each day of delay.

**NOTE:**

The subject managing activity has been undertaken currently by **“VIYANA”Ltd.** – Bourgas, in order to provide safety and succession. There might be a negotiation with a company specialized in that business further on.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

CONTRACTOR:

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

COMMISSIONER: