

**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) , представляван 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

**ДОГОВОР  
О КУПЛЕ – ПРОДАЖЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Сегодня ..... года на основании ст. 19 Закона об обязанностях и договорах между:

1. **“ВИЯНА”ЕООД** – город Бургас, зарегистрированным согласно фирменному делу №19 / 1996, с адресом: город Бургас, улица “Хан Аспарух” №3,тел. 056/840627, 056/841465, e-mail: [office@viyanabg.com](mailto:office@viyanabg.com) , [sales@viyanabg.com](mailto:sales@viyanabg.com) , которое представляет **СТОЯН СТОЯНОВ КОСТОВ**, называемым для краткости **ПРОДАВЦОМ**, с одной стороны,

и  
2.....

.....  
паспорт:

адрес:

e-mail:

телефон:

называемым для краткости **ПОКУПАТЕЛЕМ**, с другой стороны,  
был заключен настоящий договор о следующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1. **ПРОДАВЕЦ** продает **ПОКУПАТЕЛЮ** следующую недвижимость, а именно:

**КВАРТИРА** обозначен как № ....., на ..... этаже , которая находится в туристическом поселке **“ВИЯНА”**, община Несебър, обособленные как ..... с соответствующей квадратурой в ..... квадратных метров, которая включает в себя и общие части здания, а также и соответствующие идеальные части земли или право строительства , описано согласно Нотариальному акту: № 122, том III, регистрационный № 1745, дело № 482/08.04.05 г. № 192, том XIII, регистрационный № 8826, дело № 2458/15.12.05 г № 193, том XIII, регистрационный № 8827, дело № 2459/15.12.05 г В общем – 3570 кв.м.

**КВАРТИРА** состоит из ежедневной комнаты с кухонным боксом, спальни - ....., ванной и санитарного узла, коридора и террасы.

2. **ПРОДАВЕЦ** продает **ПОКУПАТЕЛЮ** имущество в завершеном виде до ключа – без мебелировка

**II. ЦЕНА И СПОСОБ РАСЧЕТА.**

1. **ПРОДАВЕЦ** продает **ПОКУПАТЕЛЮ** описанное имущество в степени завершенности, как ниже следует:

настил на полу – терракота в ежедневной комнате и ламинированный паркет в спальне,

стены – латекс,

монтированные ключи, контакты, осветительные

приборы, электрический щит квартиры,

оборудованная ванная (моноблок, электрическая

колонка и душ – кабина).

кондиционер в каждой комнате

монтиран климатик във всяка стая

фаянс в кухня

фаянс в кухня

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 договорен между двете страни.

### IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

1.ПРОДАВАЧЪТ е длъжен :

a/ да проектира и изгради сградата, част от която е самостоятелен обект, предмет на този договор.

2. Цена на квартира составляет: ..... Евро  
3. Цена имущества оплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в следующей последовательности:

- ..... года Покупатель оплачивает сумму в ..... евро  
- ..... года Покупатель оплачивает сумму в ..... евро  
- ..... года Покупатель оплачивает сумму в ..... евро  
- ..... года Покупатель оплачивает сумму в ..... евро  
- Покупатель оплачивает последние .....% - .....евро в Нотариусе – крайний срок 30.05.2009 года.

5. ПОКУПАТЕЛЬ обязан следить за договоренными сроками и оплачивать взносы в зависимости от них.

6. Каждый причитающийся взнос Покупателю следует оплачивать Продавцу наличными, или банковским путем, за что Продавцу следует выдать соответствующий удостоверяющий оплату документ: – расписку или ордер.  
Банковские счета, которые открыты на имя “ВИЯНА”ЕООД, в соответствующей валюте, являются следующими:

- 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 ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ.

1. ПРОДАВЕЦ обязуется осуществить строительно –монтажные работы и передать объект Протоколом № 15 сроком до 30.05.2009 года, считая со дня подписания настоящего договора.

2. Срок завершения строительно – монтажных работ не течет в период природных бедствий, плохих метеорологических условий и других форсмажорных обстоятельств, а также и при остановке строительства государственными, административными или другими контрольными органами без вины ПРОДАВЦА. В этом случае Продавец должен поставить в известность Покупателя в порядке, который договаривается обеими сторонами.

### IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1. ПРОДАВЕЦ обязан:

a) спроектировать и построить здание, часть которого является самостоятельным объектом, являющимся предметом

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 договорените вноски 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, ПРОДАВАЧЪТ в 3 - месечен срок връща на КУПУВАЧА внесените до момента суми с приспаданата неустойка – 5%.

настоящего договора.

б) обеспечить строительный контроль при проектировании и строительстве.

в) вкладывать в строительство здания только качественные материалы, выполнить в срок строительство, соблюдая все действующие Болгарские государственные стандарты и другие технические нормативные акты.

г) переуступить вышеописанное имущество ПОКУПАТЕЛЮ, не имея права продавать его другим третьим лицам, до заключения окончательного договора или до прекращения его действия.

д) устранять за свой счет все недостатки проданного имущества, которые вызваны некачественным выполнением в 12 –месячный гарантийный срок.

е) передать владение имуществом, которое является предметом настоящего договора, в день подписания окончательного договора (нотариального акта).

ж) обеспечить за свой счет и предоставить все необходимые документы для сообщения окончательного договора в нотариальном порядке.

## 2. ПОКУПАТЕЛЬ обязан:

а) оплачивать договоренные взносы в срок;

б) прийти в договоренный срок для нотариального переуступления сделки.

3. ПРОДАВЕЦ декларирует, что он является единственным собственником имущества, которое является предметом настоящего договора.

4. Продавец переуступает Покупателю имущество Нотариальным актом сроком до одного месяца после последнего взноса или согласно другому взаимному соглашению.

5. Покупатель обязуется взять на себя все расходы и такси для заключения окончательного договора:

(оплата 2 % согласно Закону о местных налогах и таксах, такса на вписывание, извлечение из нотариального акта, адвокатское вознаграждение, кадастральная карта, а также и авансом электричество и вода, такса мощность)

6. Настоящий предварительный договор о купле – продаже недвижимости можно прекратить досрочно по взаимному согласию обеих сторон. В этом случае ПРОДАВЕЦ возвращает ПОКУПАТЕЛЮ все авансом переведенные суммы в двухмесячный срок со дня наступления события с вычетом евентуално договоренных неустоек.

7. За уход за объектом на этапе эксплуатации оплата будет осуществляться собственниками солидарно и пропорционально, о чем будет подписан всеми собственниками дополнительный договор. Это остается их обязанностью после передачи объекта Протоколом образца № 15 ПРОДАВЦОМ.

## V. НЕУСТОЙКИ

1. При несоблюдении договоренных взносов и сроков, Продавец имеет право прекратить в одностороннем порядке действие настоящего договора после истечения 20 – дневного срока со дня определенной для оплаты даты. В рамках этого срока с ПОКУПАТЕЛЯ причитается наустойка в размере 1 % в день на неоплаченную в срок сумму.

2. При прекращении действия настоящего договора по вине Покупателя, ПРОДАВЕЦ в 3-месячный срок возвращает ПОКУПАТЕЛЮ переведенные до момента суммы с вычетом неустойки - 5%.

## VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

1. Настоящий 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.

## VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ РАЗПОРЯЖЕНИЯ

1. Настоящий договор прекращает свое действие:
  - выработкой и передачей построенного объекта, вместе с переуступлением права на собственность на него в нотариальной форме;
  - по взаимному согласию между обеими сторонами, которое выражено в письменной форме.
2. В случае смерти физического лица, которое является стороной по сделке, или прекращения юридического лица, которое является стороной согласно настоящему договору, наследников, соответственно правопреемников по ней же, обязуются учесть и выполнить договоренности согласно настоящему договору о купле – продаже недвижимости, взятые как обязательство их наследодателем, который является стороной согласно настоящему договору.
3. Настоящий договор вступает в силу после получения первого взноса стоимости по сделке.

ДОГОВАРЯЩИ:

ДОГОВАРИВАЮЩИЕСЯ:

ПРОДАВАЧ:

ПРОДАВЕЦ:

КУПУВАЧ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

## 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@vianabg.com](mailto:office@vianabg.com) , [sales@vianabg.com](mailto:sales@vianabg.com) ,

наричано по-надолу **ИЗПЪЛНИТЕЛ** и

2. ....  
паспорт:  
адрес:  
e-mail:  
телефон:

## Д О Г О В О Р

Сегодня, ..... года был заключен настоящий договор между:

1. Фирмой **“ВИЯНА” ЕООД** – город Бургас, которую представляет **СТОЯН СТОЯНОВ КОСТОВ**, с центром и адресом управления: город Бургас, улица “Хан Аспарух” № 3,

телефоны: 056/840627, 056/ 841465,

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

называемой в дальнейшем для краткости **“ИСПОЛНИТЕЛЕМ”** и

2. ....  
паспорт:  
адрес:  
e-mail:  
телефон:

наричан за краткост ВЪЗЛОЖИТЕЛ.

Страните се споразумяха за следното:

## **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 Изпълнителят 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 собствения 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

называемым для краткости “ЗАКАЗЧИКОМ”.

Стороны договорились о следующем:

## **I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

Ст. 1. *ЗАКАЗЧИК* възлага, а *ИСПОЛНИТЕЛЬ* берет на себя обязательство по уходу за объектом: туристический поселок “ВИЯНА”, община Несебър, блок ....., квартира №.....– .....м2, с целью создания хороших условий для его же использования и охраны.

## **II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ.**

Ст. 1. *ИСПОЛНИТЕЛЬ* обязуется осуществлять целостный уход за объектом, а именно:

- ♦ целостная охрана объекта путем организации необходимого пропускного режима;
- ♦ уход за дворовыми (внешними) коммуникациями (энергоснабжение, водоснабжение и канализация) и устранение эвентуальных повреждений на них;
- ♦ поддерживать чистоту на площадках туристического поселка, а также и на местах для паркования автомашин и в гаражах для автомобилей (без сбора мусора, что является обязанностью общинных фирм);
- ♦ уход за бассейном
- ♦ уход за площадями с травой, кустами и деревьями туристического поселка;
- ♦ уход за древесной растительностью.

Ст.2. Сбор такс осуществляется уполномоченным представителем отдельных собственников, который предварительно собрал таксы от них.

Ст.3. При неоплате договоренных такс *ИСПОЛНИТЕЛЬ* имеет право прекратить выполнение договора.

## **III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.**

Ст. 1. *ЗАКАЗЧИК* имеет право:

- ♦ требовать хорошего ухода за объектом;
- ♦ требовать необходимого ему содействия при устранении аварий в его собственном имуществе.

Ст. 2. *ЗАКАЗЧИК* обязан оплачивать необходимые таксы согласно гл. IV.

Ст.3. *ЗАКАЗЧИК* обязан соблюдать определенный порядок охраны и пропуска через вход в объект.

## **IV. ТАКСЫ И ОПЛАТЫ**

Ст.1. *ЗАКАЗЧИК* оплачивает годовую таксу в 10 евро за квадратный метр в зависимости от общей квадратуры

---

10евро/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 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.

обладаемого им имущества, а именно .....

В эту таксу входят все необходимые средства за труд и необходимые материалы для осуществления услуги.

Такса оплачивается авансом каждый год с 01.06. до 01.07. следующего года.

Ст.2. Дополнительно оплачиваются только расходы за электрическую энергию и воду и осуществленные ремонтные работы (по реальным расходам согласно предъявленным отчетным документам), после истечения гарантийных сроков.

Ст.3. Оплата доказывается *ИСПОЛНИТЕЛЕМ* предъявленными соответственно фактурами и другими отчетными документами и оплачивается в срок после завершения ремонта.

Ст.4. При замедлении договоренного для оплаты срока, с *ЗАКАЗЧИКА* причитается неустойка в 1 % за каждый день замедления.

**Замечание:**

На настоящем этапе уход за объектом берет на себя “ВИЯНА” ЕООД – город Бургас с целью обеспечения надежности и преемственности. Является возможным договориться со специализированной в этом виде деятельности фирмой.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ЗАКАЗЧИК: