

**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@vivanabg.com , sales@vivanabg.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 катосъс съответната квадратура откв.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

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 отЕвро
- 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 :
- 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 договорираните 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 приспадната неустойка – 5%.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

1. Настоящия договор се прекратява :
 - с изработването и предаване на построенния обект, ведно с прехвърляне правотото 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: