

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
за покупко - продажба на недвижим имот

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

1. **“ЦБА СВИЦОВ” ЕООД**, ЕИК 202427024, със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, ул. “България” № 1, представлявано от Управителя - Марин Николов Маринов с ЕГН 6002181465, наричан по-долу в настоящия договор ПРОДАВАЧ, от една страна и от друга
2. **“ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО” АД**, с ЕИК: 124000579, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий”15, представлявано от Валентин Викторов Зеленченко, наричан по-долу в настоящия договор КУПУВАЧ, се сключи настоящия договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) С настоящия договор страните по него се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба, с който продавачът ще прехвърли на купувача собствеността на собствения си недвижим имот, находящ се в град Свищов, наричан по-долу накратко "имота" и представляващ: УПИ XVIII 4013,4015,4139 (осемнадесет - четирихиляди и тринадесет, четирихиляди и петнадесет, четирихиляди сто тридесет и девет) в кв. 44 (четиридесет и четири) с площ 4476 кв.м. (четирихилядичетиристотинседемдесет и шест квадратни метра), отреден за общественообслужване и жилищностроителство, при граници: УПИ XVII кв. 44, УПИ V кв. 44, улица, УПИ II кв. 39, УПИ I кв. 227 и УПИ LII.

УПИ XVIII 4013,4015,4139 е образуван съгласно план за регулация и застрояване, „Изменение на подробен устройствен план за част от зона на публични функции с висока обществена значимост /м.Банара"/, към Проект: интегриран план за градско възстановяване и развитие на град Свищов –подобро качество за живот, жизнена и работна среда.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 2./1/ Купувачът се задължава да заплати на продавача срещу прехвърляне на негово име и в изискващата се от закона нотариална форма, на съответното право на собственост върху имота, описан в чл. 1, ал. 1 на този договор, следната цена – сумата от 900 000 /деветстотин хиляди/лева без ДДС, която ще бъде платена по следния начин:депозирание на цялата сума, по ескроу сметка /IBAN:...../ при „Банка ДСК“ ЕАД за извършване на погашения по Договор за кредит, по които Продавачът е кредитополучател – Длъжник, а именно: - Договор за кредит-овърдрафт от 18.12.2009г. и всички анекси към него, сключен между „Банка ДСК“ ЕАД – кредитор и „ЦБА Асет мениджмънт“ АД кредитополучател.

(2).Страните се задължават в **двуседмичен** срок от подписване на настоящия договор, да сключат заедно с „Банка ДСК“ ЕАД договор за доверителна (ескроу) сметка, който договор да съдържа минимум следните уговорки:

а).задължение на Банката да предостави нотариално заверено съгласие за заличаване на учредената договорна Ипотека №1 (подробно описана в чл.3 ал.3 от настоящия договор) незабавно след депозирание на сключения между продавача и купувача в съответната нотариална форма окончателен договор за покупко-продажба на имота.

б).ако след депозиране на сумата по предходната алинея в ескроу сметката, не бъде сключен окончателен договор за продажба на имота, в срока по чл.5, ал.1 от този договор, независимо от причините за това, Банката да има задължението служебно да върне на Купувача депозирани по сметката суми чрез преводно нареждане по следната сметка на купувача с титуляр „Пътно Строителство” АД.

(3) Купувачът превежда сумата по ал.1, в **едноседмичен срок** от сключване на договора за ескроу сметка с „Банка ДСК” ЕАД по предходната алинея.

III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА

Чл. 3. (1) Продавачът се задължава в деня на подписване на настоящия договор да представи всички оригинални документи, доказващи по безспорен начин правото му на собственост върху имота и неговата продаваемост.

(2) Продавачът декларира, че е изключителен собственик на продаваният недвижим имот, и че по отношение на този недвижим имот няма вписани иски молби, висящи съдебни и/или извънсъдебни спорове или претенции на трети лица, че никой от продаваните имоти не е предмет на висящи отчуждителни процедури, реституционни претенции или производства, апорт, съдебни или извънсъдебни делби, спогодби, както и на каквито и да било споразумения с трети лица, че имота не е предмет на изпълнителни и/или обезпечителни производства за публични или частни вземания, нито е предоставен като гаранция или обезпечение от какъвто и да било характер в полза на трето лице (с изключение на посоченото в ал.3 по-долу), че имота не е обременен с каквито и да било вещни, облигационни или други тежести и/или права на трети лица, в това число, но не само, ипотечи, възбрани, ограничени вещни права на ползване, договори за наем и други (с изключение на посоченото в ал.3 по-долу), че документите, необходими за сключване на окончателния договор в нотариална форма са и ще бъдат валидни, автентични и с вярно съдържание и че няма други документи, касаещи правото на собственост върху продаваният недвижим имот, които да са от значение за надлежното прехвърляне на собствеността върху имота, както и че не са налице каквито и да било обстоятелства, които биха могли да доведат до пълно или частично съдебно отстранение на купувача от който и да е от продаваните недвижими имоти или до ограничения в тяхното ползване от страна на купувача.

(3).Продавачът декларира, че имотът е ипотеккиран в полза на „Банка ДСК” ЕАД, като продавачът е получил предварителното съгласие от банката, че тя ще даде надлежно писмено нотариално заверено съгласие, адресирано до Агенцията по вписванията – съответната Служба по вписванията, съдържащо искане за заличаването в цялост на Договорна Ипотека, том I, акт № 154, дело 1513, партидна книга стр.3803, от 01.12.2010г. на Служба по вписванията град Свищов по отношение на Имота, включително и всички последващи ипотеката отбелязвания, след депозиране на цялата сума от 900 000 лева /представляваща цена на сделката за продажба на имота в град Свищов– предмет на настоящия предварителен договор, и прехвърляне правото на собственост на този имот чрез сключване в съответната нотариална форма окончателен договор за покупко-продажба на имота от продавача “ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, на купувача “ПЪТНО СТРОИТЕЛСТВО” АД.

(4) От датата на настоящия договор, продавачът няма право да прехвърля собствеността на имота или части от него, да го ипотеккира, да учредява ограничени вещни права върху него в полза на лица, различни от купувача.

(5) Продавачът се задължава да предаде имота на купувача във вида, състоянието, състава и пространството, описани подробно в настоящият договор.

(6) Продавачът се задължава, към момента на предаване на имота във владение на купувача, да погаси всички дължими текущи плащания за него (местни данъци и такси за текущата и предишни години) и към същия момент да предаде на

последния съответните оригинали на квитанциите, удостоверяващи извършените плащанията.

IV. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

Чл. 4. (1) Купувачът се задължава да плати на продавача, договорената продажна цена за имота по начина, сроковете и в размера, посочени в чл. 2 и при условията, уговорени в -настоящия договор.

(2) Купувачът се задължава в двумесечен срок след изповядване на сделката, да декларира в съответното данъчно подразделение по местонахождение на имота, промяната в собствеността на имота, както и да се регистрира в съответните каси като нов титуляр на сметките за плащане на текущите консумативни разходи за имота.

V. СРОКОВЕ

Чл. 5. (1) В три-месечен срок от подписване, заедно с „Банка ДСК“ ЕАД на договора за доверителна (ескроу) сметка и само при изпълнение на условията, посочени в б.„а“ и б.„б“ по-долу, Страните по настоящия договор се задължават, да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт пред избран от тях нотариус в град Свищов. Този срок, може да бъде променен само с писмено споразумение между страните по този договор и „Банка ДСК“ ЕАД.

а) договора за ескроу сметка да съдържа минимум уговорките съгласно чл.2 ал.2 по-горе; и

б) ПУП-ПРЗ, касаещ имота по чл.1, съдържащ искане за Заявление (Молба) вх.№:....., да е влязъл в сила.

(2) По изключение, Купувачът има право сам да прецени, и ако сам пожелае, да се яви пред нотариуса и да бъде сключен окончателен договор във формата на нотариален акт и без да е изпълнено условието, уговорено в негова полза по б.„б“ на предходната алинея относно влязъл в сила ПУП-ПРЗ, но в този случай Продавачът ще дължи неустойка на Купувача в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева, платима в едноседмичен срок от подписването на окончателен договор във формата на нотариален акт.

(3) Имотът ще бъде освободен и владението му предадено на купувача в деня на изповядване на сделката пред нотариус.

VI. НЕУСТОЙКИ И ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 6. Разходите по прехвърляне на собствеността на имота - местен данък, нотариална и други такси, дължими по сделката, се заплащат от страните по равно.

Чл. 7. Всяка от страните запазва правото си да иска обявяването на настоящия договор за окончателен, по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Чл.8. В случай, че купувачът се откаже от сключване на окончателен договор, и не изпълни ангажиментите си по чл.2, и по чл.5 от този договор, той дължи неустойка на продавача, в размер на направените от продавача разходи за промяна на ПУП, а именно: сумата от 50 000 /петдесет хиляди/ лева, платима в едноседмичен срок от изтичане на срока по чл.5 от този договор.

Чл.9. /1/ В случай, че продавачът се откаже от сключване на окончателен договор, преди купувача да е депозирал сумата по чл.2, по ескроу сметка при „Банка ДСК“ ЕАД, той не дължи заплащане на каквато и да било неустойка на купувача.

/2/ В случай, че продавачът се откаже от сключване на окончателен договор и/или не изпълни задължението си в срока по чл.5, след като купувачът е депозирал сумата по чл.2 по ескроу сметка при „Банка ДСК“ ЕАД, БДСК дължи на Купувача незабавно връщане на депозираната по чл.2 в ескроу сметката сума.

(3). В случай че някое от декларираните в чл.3 ал.2 от настоящия договор обстоятелства се окаже изцяло или частично невярно и/или купувачът претърпи съдебно отстранение от някой от продаваните имоти, то същият има право да развали настоящия договор и да получи от ПРОДАВАЧА платената продажна цена, както и неустойка в размер на платената продажна цена, както и всички останали платени суми, свързани със сключването на окончателния договор във формата на нотариален акт /в това число нотариални такси, държавна такса вписване, местен данък, адвокатски хонорар/, както и стойността на всички понесени от купувача необходими и полезни разноски за имотите, ведно с обезщетение за всички претърпени от КУПАВАЧА преки и непосредствени и пропуснати ползи над тези суми.

(4). За избягване на всякакви съмнения при тълкуването волята на страните, Купувачът има право да развали настоящия договор, без да дължи на продавача каквито и да е било неустойки, в случаите, когато:

а). независимо по каква причина не се подпише в уговорения срок договора за ескроу сметка, включително когато самият Купувач не подпише такъв договор поради неприемане от страна на Банката или Продавача или изобщо по някаква друга причина на условието за минимално съдържание на този договор, изрично посочено в чл.2 ал.2 от настоящия договор; или

б). Продавачът не изпълни задължението си по чл.5 от настоящия договор да се яви в уговорения срок пред нотариус за сключване на окончателен договор или се яви, но представените от него документи не са достатъчни или не са годни за изповядване на сделката или изобщо по някакъв начин стане причина окончателния договор да не бъде подписан; или

в). ПУП-ПРЗ, описан в чл.5 ал.1 б. "б" от настоящия договор не е влязъл в сила в срока по чл.5 ал.1 от този договор.

Чл. 10. Всички спорове по тълкуването и изпълнението на настоящия договор ще се решават чрез писмени споразумения между страните, а при невъзможност да се постигнат такива - пред компетентния съд.

Чл.11. За всички неуредени с този договор взаимоотношения между страните се прилагат съответните разпоредби на гражданското законодателство на Република България.

Чл.12. Този договор поражда права и задължения и за правопримниците и наследниците на страните, които са го подписали.

Чл. 13. Този договор обвързва страните по него от момента на неговото подписване и се подписва в 2 (два) еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните по него.

Двете страни декларираме, че сме запознати с клаузите на настоящия договор и го подписваме в пълно съзнание и без чужда намеса.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ: