

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
за покупко - продажба на недвижим имот

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

1. **"ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД**, ЕИК 104672605, със седалище и адрес на управление община Велико Търново, гр. Дебелец, п.код 5030, местност Устито, ПИ 035026 офис сграда „Логистичен център ЦБА“, представлявано от Изп.Директор **КРАСИМИР СТЕФАНОВ ГЪРДЕВ**, и Председателя на СД **НАДЕЖДА РАДОСЛАВОВА ВЛАДЕВА**, наричан по-долу в настоящия договор **ПРОДАВАЧ**, от една страна и от друга
2. **"ТЕРИН" ЕООД**, с ЕИК: 124686587, със седалище и адрес на управление: град Добрич, ул. „Отец Паисий“ № 15, представлявано от управителя **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 Каварна, наричан по-долу накратко "имота" и представляващ: **СГРАДА** с идентификатор 35064.501.3383.1 /три пет нула шест четири точка пет нула едно точка три три осем три точка едно/по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, одобрени със Заповед РД-18-32 от 27.02.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес на имота: гр.Каварна, ул."Сава Ганчев" №1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 35064.501.3383 /три пет нула шест четири точка пет нула едно точка три три осем три/, застроена площ по скица 667 /шестстотин шестдесет и седем/ кв.м., а по нотариален акт 680 /шестстотин и осемдесет/ кв.м., брой етажи : 2 /два/, предназначение: Сграда за култура и изкуство, съгласно Скица№ 15467 от 07.11.2013г., а съгласно Удостоверение за въвеждане на строеж в експлоатация №30 от 04.08.2006г. на Гл.Архитект на Община Каварна преустроена в „Супермаркет с кафе – бар“

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 **300 000 /триста хиляди/ лева, без ДДС**, която ще бъде платена по следния начин: депозиране 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 депозиране 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 „Терин“ ЕООД:.....

(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 искови 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, ипотeki, 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 ипотekiран 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, № вх.рег. 2365, № дв.вх.рег. 2310, акт № 66, № описна книга- 1020 от 09.08.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека /встъпване в дълг/, № вх.рег 2273, № дв.вх.рег. 2220, акт № 62 от 01.08.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека /встъпване в дълг/, № вх.рег 1608, № дв.вх.рег. 1582, акт № 40 от 05.06.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека /встъпване в дълг/, № вх.рег 1607, № дв.вх.рег. 1581, акт № 1 от 05.06.2013г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека № вх.рег 1330, № дв.вх.рег. 1278, акт № 45 от 01.06.2012г., в полза на БДСК ЕАД; Договорна ипотека № вх.рег 1329, № дв.вх.рег. 1277, акт № 44 от 01.06.2012г., в полза на БДСК ЕАД, всичките по описа на Служба по вписванията град Каварна по отношение на Имота, включително и всички последващи ипотеката отбелязвания, след депозиране на цялата сума от 300 000 лева /представляваща цена на сделката за продажба на имота в град Каварна – 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 “ТЕРИН” ЕООД.

(4) От датата на настоящия договор, продавачът няма право да прехвърля собствеността на имота или части от него, да го ипотекира, 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, Страните по настоящия договор се задължават, да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт пред избран от тях нотариус в град Каварна. Този срок, може да бъде променен само с писмено споразумение между страните по този договор и „Банка ДСК“ ЕАД.

(2) 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 сумата отлева, 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, продавачът е длъжен да извърши необходимите действия така, че Банката незабавно да върне на Купувача депозираната по чл.2 в ескроу сметката сума, както и неустойка в размер наплатима в едноседмичен срок от изтичане на срока по чл.5 от този договор.

(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 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 разноси 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 който и да е от случаите, изброени по-долу, а именно:

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.

(5). В случай, че след подписване на окончателния договор във формата на нотариален акт за покупко- продажба на имота в срок не по-късно от три дни след вписване на сделката в службата по вписванията към Агенцията по вписванията Продавачът откаже да подпише и окончателния договор за наем съгласно чл.10 от настоящия договор, той дължи на Купувача неустойка в размер на

VII. СПЕЦИАЛНА КЛАУЗА 1

Чл.10. Настоящият договор се сключва под условие, по смисъла на чл.25 от ЗЗД, а именно, че той ще възпроизведе действието си само при условие, че едновременно с подписването му, бъде сключен и предварителен договор за наем между същите страни, в който Продавачът е наемател, а Купувачът – наемодател съгласно проекта за предварителен договор за наем – Приложение N:1 към настоящия договор, който проект е парафиран и от двете страни.

VIII. СПЕЦИАЛНА КЛАУЗА 2

Чл.11. Страните се съгласяват, че има потенциална възможност, банковият кредит на продавача към Банка ДСК ЕАД, по който имота, предмет на настоящият договор е ипотekiран, да бъде обявен за предсрочно изискуем. Страните са наясно, че в този случай, клаузите на този предварителен договор ще бъдат изцяло неприложими. Страните се съгласяват, че ако това събитие възникне, те няма да си търсят заплащане на каквито и да било неустойки или други плащания във връзка с този договор. Единствено, в случай, че купувача е внесъл цената по настоящият договор, по ескроу сметката, и след това Банка ДСК ЕАД обяви кредита за предсрочно изискуем, то Банка ДСК ЕАД ще бъде длъжна да върне внесената сума на купувача, като това условие ще бъде регламентирано в договора за ескроу-сметка. Купувача, бидейки наясно с тези обстоятелства, не възразява и се съгласява да закупи имота, след като той бъде обявен на публична продан от Частен или Държавен Съдебен изпълнител, като се ангажира да вземе участие още при първата обявена продан.

Чл.12. 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.13. За всички неуредени с този договор взаимоотношения между страните се прилагат съответните разпоредби на гражданското законодателство на Република България.

Чл.14. Този договор поражда права и задължения и за правоприменниците и наследниците на страните, които са го подписали.

Чл.15. 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: