

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР  
за покупко-продажба на недвижим имот**

Днес,.....

.....  
в гр. Бургас на основание на чл. 19 от Закона  
за Задълженията и Договорите (ЗЗД), във  
връзка с чл. 258 и сл. от ЗЗД между:

**1. Кирчо Василев Вардев, с**

ЕГН: ....., л.к. №.....,  
издадена на ..... от МВР – гр. Бургас с  
адрес: гр. Бургас бул. Мария Луиза 59,, в  
качеството си на управител и представляващ  
„**Вардев**” ООД със седалище и адрес на  
управление: гр.Бургас ул. Раковска 55,  
регистрирана с ф.д..... на БОС  
БУЛСТАТ....., наричан по - долу  
в договора **ПРОДАВАЧ**, от една страна  
и

**2. ....**

от друга страна наричан **КУПУВАЧ**  
се сключи следния предварителен договор за  
покупко – продажба на недвижим имот:

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

**Чл.1.ал.1. ПРОДАВАЧЪТ** се задължава  
да продаде на **КУПУВАЧА** в предписаната от  
закона форма правото на строеж за  
построяване на един апартамент ведно с  
прилежащите му помещения в **СГРАДА ЗА  
ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ – БЛОК 1,  
СЕКЦИЯ -“Б”** жилищна сграда за настаняване  
на курортисти, строяща се на основание  
Разрешение за строеж №....., като по  
силата на това право на строеж с  
построяването на жилищната сграда  
**КУПУВАЧЪТ** става собственик на следния  
недвижим имот, представляващ самостоятелен  
обект в сградата, а именно: **АПАРТАМЕНТ**  
.....

**II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

**Чл. 2. Ал. 1.** Цената на продаваемото  
право на строеж за апартамента по  
предходния член и съответните идеални части  
от общите части на сградата е  
.....

**PRELIMINARY CONTRACT  
for sale-trade of a real estate**

Today,.....

.....  
in the town of Burgas acc.to art.19 of the  
Obligations and Contracts Law (OCL), and in  
relation to art.258 and the following of the OCL  
the present contract is concluded between:

**1.Kircho Vasilev Vardev, PIN:**

....., passport No. ...., issued  
on ..... by the Ministry of Internal  
Affairs – town of Burgas with address: the town  
of Burgas, 59th Maria Luiza Str., as manager and  
representative of „**VARDEV**” LTD with seat and  
management address: the town of Burgas, 55th  
Rakovska Str., registered under company case  
.....of Burgas Regional Court, and  
BULSTAT No ....., hereinafter  
referred to as **THE SELLER**, on one side  
and

**2.....**

hereinafter referred to as **THE BUYER**.  
has been concluded the following contract for  
sale-purchase of a real estate:

**I. SUBJECT OF THE CONTRACT**

**Art.1.par.1.** THE SELLER undertakes  
the obligation to sell to the Buyer, in the form  
provided by law the building right for  
construction of an apartment, together with the  
corresponding adjoining premises in **BUILDING  
FOR SOCIAL SERVICE – BLOCK 1 SECTION  
“B”** – residential building for tourist  
accomodation, that is being build on the grounds  
of Permission for building No. ....  
as by the power of this building right with the  
completion of the residential building THE  
BUYER shall become the owner of the following  
real estate, representing a separate object in the  
building, namely: **APARTMENT N**  
.....

**II. PRICE AND PAYMENT PLANS**

**Art.2.par.1.** The price of the sold  
building right for the apartment under the  
previous article together with the corresponding  
ideal parts of the common parts of the building is  
EUR .....

**Ал. 2.** Определената в ал. 1 цена се заплаща от КУПУВАЧЪТ на ПРОДАВАЧА по следния начин:

- 1 .....
- 2.....

**Ал. 3.** За всяка получена от КУПУВАЧА сума по този договор ПРОДАВАЧЪТ издава разписка , като копие от нея е неразделна част от Договора или плащането се удостоверява с документ за банков превод.

**Ал. 4.** Всички държавни такси, местен данък съобразно Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) и нотариални такси, дължими при изповядване на окончателния договор в съответствие с установения в страната за това нотариален ред са за сметка на КУПУВАЧА и не са включени в цената по този Договор. За сметка на КУПУВАЧА са и разходите по изготвяне на проекта за нотариален акт.

**Ал.5.** Цените посочени в ал.1 са окончателни, не подлежат на промени и в тях е включена и принадлежащата на всеки от обектите съответна идеална част от собствеността върху земята.

### III. СРОК

**Чл. 3. Ал.1** ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли правото на строеж в предписаната от закона форма в срок до 20.12.2007 г., но не по-рано от окончателното изплащане от КУПУВАЧА на продажната цена. Прехвърлянето ще бъде извършено от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА или на трето (физическо/юридическо) лице, определено от КУПУВАЧА

**Ал.2** При неплащане на вноската по Чл.2 , Ал.2, т.1 в уговорения срок договорът ще се счита за анулиран и прекратен.

### IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

**Чл. 4.** ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да подготви и комплектова всички изисквани от него и необходими за прехвърляне на правото на строеж на имота по нотариален ред документи, както и да представи на КУПУВАЧА или неговия представител чисто удостоверение за тежести, издадено на датата на прехвърляне на правото на строеж по

**Par.2.** The price specified in par.1 shall be paid by THE BUYER to THE SELLER as follows:

- 1.....
- 2.....

**Par.3.** For each amount received from THE BUYER according to the present contract THE SELLER shall issue a receipt and a copy of the receipt represents an integral part of the Contract, otherwise the payment shall be certified by a bank statement for the transfer of money.

**Par.4.** All state taxes and local tax according to the Local Taxation and Charges Law (LTCL) are at THE BUYER's expense as it is the general notary practice in the country and these are not included in the price in the present contract. Expenditures for preparing the project for the notary deed should also be paid by THE BUYER.

**Par.5.** The prices in art.1 are final, unchangeable and include the relative real parts of the ownership of the land belonging to each property.

### III. TERM

**Art.3.par1.** THE SELLER undertakes the obligation to transfer the building right in the form provided by the law not later than 20.12.2006, but not earlier than the full pay off of the property price by the BUYER. The transfer shall be made by the SELLER to the BUYER or to a third (person/entity), appointed by the BUYER.

**Par.2.** In case of failure on the BUYER's behalf to pay the first installment of money specified in the payment plan in Art.2.Par.2. , the contract will be considered nullified and terminated.

### IV. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

**Art.4.** THE SELLER shall prepare and collect all necessary documents for transferring the building rights of the property before a notary public, as well to present to the BUYER or his proxy a clear certificate issued on the date of the notary transfer of the building right, stating that the property is free of any legal burdens and restrictions.

нотариален ред.

**Чл. 5. Ал.1.** ПРОДАВАЧЪТ се задължава след подписването на настоящия договор да не договаря с трети лица сделки, касаещи прехвърляне на правото на собственост или пораждащи други вещни права върху имота, както и да продаде имота, предмет на този договор, чист от тежести, ипотеки – договорни или законни, договори за наем, предварителни договори и други тежести.

**Ал.2.** В случай, че имотът е ипотекан, възбранен, процесен или има влязло в сила решение на съд или друг компетентен орган в полза на трети лица, както и друга причина, за която отговорността е на ПРОДАВАЧА, то той е длъжен да възстанови в двоен размер на КУПУВАЧА задатъка по чл. 2, ал. 2, т.1 в срок от 3 (три) дни от узнаването на горното обстоятелство, ведно със всичко получено до момента, както и да му заплати всички вреди и пропуснати ползи по смисъла на действащото българско законодателство.

**Чл.6.** В случай, че поради друга причина, дължаща се на виновно поведение на ПРОДАВАЧА, окончателният договор не бъде подписан в срока по чл. 3 от този договор, КУПУВАЧЪТ има право да получи двойният размер на задатъка и да развалят договора, или да обявят настоящият договор за окончателен по реда на чл.19, ал.3 от ЗЗД при условията, при които е сключен.

**Чл. 7.** КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати на ПРОДАВАЧА уговорената между тях продажна цена по начина и в сроковете, предвидени в този договор в брой или по следната банкова сметка на ПРОДАВАЧА:

IBAN: BG1178991093925001BUIB  
СИБАНК клон БУРГАС

**Чл. 8.** Ал. 1. При забава на КУПУВАЧА за плащане на дължимите по този договор суми същият дължи неустойка в размер на 0,1 % (нула цяло и един процент) за всеки просрочен ден, но не повече от месец. В случай че забавата продължи повече от месец, ПРОДАВАЧЪТ има право да развали едностранно договора, и да задържи като неустойка задатъка по чл. 2, ал. 2, т.1, като е длъжен да върне на КУПУВАЧА остатъка от получената сума в срок от 5 (пет) дни от датата на разваляне на договора.

**Art.5.par.1.** THE SELLER after signing the present contract shall not negotiate with third parties any deals in relation to transferring the ownership on the building rights or any other real rights as well as sell the property subject of the present contract, clear of any burdens, mortgages – contractual or legal, rental agreements, preliminary contracts or other interdictions.

**Par.2.** In case of a mortgage, lawsuit or a decision from a court or other authorities in favor of third parties, or other reason which THE SELLER is responsible for, the latter shall refund to THE BUYER the double amount of the deposit under art.2 par.1, p. 1 in three days term of reporting the above circumstances, together with all sums paid by the BUYER, as well as pay all penalties and unrealized gains according to the applicable Bulgarian legislation.

**Art6.** If for any other reason due to a fault of THE SELLER the final contract is not signed within the term acc.to art.3 of the present contract, THE BUYER is granted the right to receive the double amount of the deposit and to terminate the contract or to claim the present contract as final according to art.19 par.3 of the OCL under the conditions it is signed.

**Art.7.** THE BUYER shall pay to the SELLER the property price as negotiated under the terms and conditions of the present contract to the following bank account of the SELLER:

IBAN: BG1178991093925001BUIB  
SIBANK Bourgas

**Art.8.Par.1** In case of delay on behalf of THE BUYER, to pay the amounts due under the present contract, the latter shall pay a penalty amounting to 0.1 % (zero point one percent) of the delayed amount for each day of the delay but not longer than one month. If the delay lasts for more than one month the SELLER shall be entitled to unilaterally terminate the present contract, keep as compensation the deposit according to art.2 par.2 p.1., and refund to the Buyer the rest of all paid sums within 5 (five) days term from the date of the termination of the contract.

**Ал. 2.** В случай, че КУПУВАЧЪТ или упълномощеното от него лице не се яви виновно в срока по чл. 3 от този договор за изповядване на сделката, КУПУВАЧЪТ дължи неустойка в размер на 0,1 % (нула цяло и един процент) от цената по чл. 2, ал. 1 за всеки просрочен ден. В случай, че забавата продължи повече от месец, ПРОДАВАЧЪТ има право да развали договора и да задържи задатъка по чл. 2, ал. 2, т.1, като е длъжен да върне на КУПУВАЧА в срок от 5 (пет) дни остатъка от всички получени до момента суми.

#### IV. ДРУГИ УСЛОВИЯ

**Чл. 9.** В случай на смърт или поставяне под запрещение, респективно сливане, вливане, продажба, ликвидация, банкрут, изпадане в неплатежоспособност и несъстоятелност за някоя от страните по този Договор, задълженията по този договор се поемат от техните законни представители, наследници попечители или правоприменници.

**Чл.10.** Договорът може да се изменя само писмено, по взаимно съгласие на страните.

**Чл. 11. Ал.1.** Валидно отправени уведомления до страните се правят на адрес:

За ПРОДАВАЧА:

Адрес: гр.БУРГАС Раковска 55  
лице за контракт: КИРЧО ВАСИЛЕВ  
ВАРДЕВ  
телефон: 00359 896721713

За КУПУВАЧЪТ:

.....  
.....

по пощата, куриерска служба, факс или лично срещу подпис.

**Ал. 2.** В случай, че някоя от страните по договора промени адреса, посочен от нея по-горе като актуален за съобщения, тя е длъжна незабавно да уведоми в писмена форма другата страна, в противен случай ще се счита, че всички съобщения са надлежно връчени на горните адреси с всички, произтичащи от това за недобросъвестната страна неблагоприятни последици.

**Par.2** In case that the BUYER or the person authorized by him does not guiltily appear to sign the notary deeds within the term under Art. 3, the BUYER shall owe a penalty amounting to 0.1 % (zero point one percent) of the price under art.2 par.1 for each day of the delay. In case that the delay lasts for more than one month the SELLER shall be entitled to unilaterally terminate the present contract, keep as compensation the deposit according to art.2 par.2 p.1. and refund to the Buyer the rest of all paid sums within 5 (five) days term from the date of the termination of the contract.

#### IV. OTHER CONDITIONS

**Art.9.** In case of death or persons under judicial disability, respectively merge; acquisition, sale, liquidation, bankruptcy and insolvency of the parties, their obligations according to the present contract are transferred to their legal representatives, heirs, trustees or rightholders.

**Art.10.** The contract can be altered only by written record in mutual consent of the parties.

**Art.11.par.1.** Valid notices are sent to the parties according to the following addresses:

For THE SELLER:

Address: 55<sup>th</sup> Rakovska street, Burgas  
Contact: Kircho Vasilev Vardev  
phone:00359 896721713

For THE BUYER:

.....  
.....

by regular mail, messenger services, fax or in person with signature.

**Par.2.** In case of change of current actual address for one of the parties, they are obliged to inform the other party immediately and in written form, otherwise all messages will be considered as legally delivered with all unfavorable consequences for the default party.

**Чл. 12.** Спорове, възникнали между страните по този договор се разрешават по пътя на преговорите, а при невъзможност от компетентния български съд по реда на Закона за задълженията и договорите и другите действащи разпоредби на законодателството на Р България.

**Чл.13.** Настоящият договор е изготвен на английски и български език и е подписан от страните на всяка от шестте му страници. В случай на спорове и несъгласия, за валиден ще се счита българският език.

**Чл.14.** Всяка от страните, подписващи този договор гарантира, че има необходимите правомощия за изпълнението на настоящия договор и в съответствие с това страната е обвързана от условията и сроковете по този договор.

**Art. 12.** Any argument arising between the parties in this contract are solved by negotiations, and if impossible by the respective Bulgarian court according to the OCL and other applicable law of the Bulgarian legislation.

**Art.13.** The present contract is prepared in Bulgarian and English language and is signed on each page by both parties. In case of any disputes and disagreements Bulgarian language will be considered valid.

**Art.14,** Each signatory party of this contract guarantees that it has the full authority to execute this agreement and accordingly the party is bound by the terms and conditions of this contract.

**КУПУВАЧ/BUYER:**

Дата/Date: .....

**ПРОДАВАЧ/SELLER:**

Дата/Date: .....