

**Д О Г О В О Р
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@vivanabg.com, sales@vivanabg.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
фаянс в кухне

2. Цена квартиры 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 ОБЯЗОННОСТИ СТОРОН

1. ПРОДАВЕЦ обязан:

- а) спроектировать и построить здание, часть которого является самостоятельным объектом, являющимся предметом 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 таксы для заключения окончательного договора:

(оплата 2 % согласно Закону о местных налогах и таксах, такса на вписывание, извлечение из нотариального акта, адвокатское вознаграждение, кадастровая 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 эвентуально 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. 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.

ДОГОВАРИВАЮЩИЕСЯ:

ПРОДАВЕЦ:

.....

ПОКУПАТЕЛЬ:

.....