

„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД

**Т Р Ъ Ж Н А
Д О К У М Е Н Т А Ц И Я**

ЗА ПРОДАЖБА ЧРЕЗ ТЪРГ С ЯВНО НАДДАВАНЕ

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ, СОБСТВЕНОСТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, ЧАСТ ОТ
ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:

.....

На основание Решение № 420 по Протокол № 21 от 19.07.2012г. на Столичен
общински съвет за продажба на търг с явно наддаване.

СЪДЪРЖАНИЕ
на тръжната документация

- I. Обява
- II. Условия и указания за провеждане и участие в търга.
- III. Образци на документи, които участникът следва да попълни.
- IV. Проекти на предварителни договори за продажба (с кредит и със собствени средства).
- V. Информационен меморандум.

„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД

О Б Я В Я В А

**ТЪРГ С ЯВНО НАДДАВАНЕ ЗА ПРОДАЖБА НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:**

.....
ТЪРГЪТ ЩЕ СЕ ПРОВЕДЕ НА : часа

НАЧАЛНА ТРЪЖНА ЦЕНА: лв. /...../

СТЪПКА НА НАДДАВАНЕ: лв. /...../

ДЕПОЗИТНА ВНОСКА: лв. /...../

Депозитите се внасят по банкова сметка на „Софийски имоти” ЕАД в

.....
Търгът ще се проведе в сградата на „Софийски имоти” ЕАД - гр. София, ул. „Ген.Й.В. Гурко” № 12 ет. 6, стая №

Оглед на обекта може да се извърши всеки работен ден, в рамките на работното време на дружеството, до деня на търга, след закупуване на тръжна документация от деловодството на „Софийски имоти” ЕАД.

Цената на един комплект тръжна документация е лв. без ДДС, платима в брой в офиса на „Софийски имоти” ЕАД, гр. София, ул. „Ген. Гурко” № 12, ет. 6, стая №, всеки работен ден от до часа в срок до

Срок за подаване на предложения за участие в търга – не по-късно от деня, предхождащ търга, в деловодството на „Софийски имоти” ЕАД отч. доч.

Дата на повторно провеждане на търга:

За допълнителна информация: тел.: 02 / 93 77 8.....

„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД

УСЛОВИЯ И УКАЗАНИЯ

**за провеждане и участие в търг с явно наддаване за продажба на следния
недвижим имот:**

.....

I. Указания за организацията и провеждането на търга:

1. Дата:.....
2. Начален час на търга:
3. Място на провеждане на търга:
4. Участниците в търга следва да се явят в обявения начален час на търга пред Тръжната комисия.
5. Начална тръжна цена:
6. Стъпка на наддаване:
7. Размер на депозита: Внася се по банкова сметка на „Софийски имоти” ЕАД:
8. Време и начин за оглед на обекта /съгласно обявата/. Закупилият тръжна документация декларира извършения оглед в предвидената за целта декларация.
9. Дата на повторно провеждане на търга:

II. Необходими документи за участие в търга.

1. Заявление за участие в публичен търг с явно наддаване. (*попълва се по образец, приложен в тръжната документация*)
2. Квитанция за закупена тръжна документация. (*заверено копие*)
3. Документ за внесен депозит. (*заверено копие*)
4. Декларация за извършен оглед на обекта, предмет на търга. (*попълва се по образец, приложен в тръжната документация*)
5. Декларация за неразгласяване на информация, имаща характер на търговска или служебна тайна за дружеството-продавач, станала известна на участника по повод провеждания търг.
6. Удостоверение за актуално правно състояние за юридическите лица и едноличните търговци, издадено от Търговския регистър към Агенцията по вписванията (за юридически лица с нестопанска цел – удостоверение от фирмено отделение на съответния съд) - (*заверено копие*)
7. БУЛСТАТ (за юридическите лица с нестопанска цел) - (*заверено копие*)
8. Лична карта на участника. (*заверено копие*)

Всички изброени документи се комплектоват като предложения за участие.

Оригиналните документи по т.2, т.3, т.6, т.7 и т.8 се представят пред тръжната комисия за проверка. Непредставянето на оригиналните документи води до недопускане на кандидата до участие в търга.

При участие в търга чрез пълномощник е необходимо:

1. Представяне на нотариално заверено изрично пълномощно за участие в търга.
2. Декларациите следва да бъдат попълнени лично от упълномощителя (физическо лице, едноличен търговец или представител на юридическото лице, съгласно удостоверението за актуално състояние от търговския регистър към Агенцията по вписванията или съдебна регистрация) и да бъдат нотариално заверени. Нотариално заверените декларации се поставят в плика с предложението.

Предложенията за участие се подават не по-късно от деня предхождащ търга в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД отчаса дочаса, в запечатан непрозрачен плик, върху който се отбелязват името на участника и цялото наименование на обекта, предмет на търга. При подаване на предложението участникът получава удостоверителна бележка (сертификат за участие), с която удостоверява правото си на участие и в която се вписва входящия номер на предложението (офертата).

Не се приемат документи на кандидати за участие в търга след срока, посочен в обявата и/или са поставени в незапечатан или прозрачен плик.

Не се допускат до участие в търга кандидати, чиито предложения не съдържат който и да е от документите, посочени в раздел II.

III. Процедура на търга.

1. Организацията и провеждането на търга се извършва от тръжна комисия, назначена със Заповед на Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД в изпълнение на Решение № ... по Протокол № .. от на Столичен общински съвет и Решение № по Протокол №от на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД.
2. В посочените в обявата ден, час и място, Председателят на тръжната комисия обявява откриването на търга.
3. Търгът започва с легитимация на кандидатите, подали предложения за участие, които представят пред тръжната комисия удостоверителна бележка /сертификат за участие/, документ за самоличност и нотариално заверено пълномощно /в случай на упълномощаване/.
4. Тръжната комисия в присъствие на участниците отваря и проверява съдържанието на подадените предложения за участие относно тяхната редовност, съобразно изискванията на раздел II.
5. Председателят на тръжната комисия обявява допуснатите до участие в търга кандидати, както и тези, които не се допускат до участие, поради несъответствие с изискванията в раздел II, като се посочва конкретното основание. След обявяване на нередовните участници, те напускат търга.
6. След проверката по т.4. Тръжната комисия регистрира допуснатите до участие в търга. Ако нито един от кандидатите не бъде регистриран за участие в търга, Председателят на комисията закрива търга, за което се съставя протокол, подписан от комисията.
7. Всеки допуснат участник в търга получава талон с регистрационен номер, в последователност, съответстваща на поредността на подаване на предложенията за участие в търга. Поредността на регистрационния

номер определя последователността в която кандидатите участват в наддаването.

8. Участниците заемат определените им места в залата.
9. От момента на регистрацията участниците нямат право да разговарят помежду си, да провеждат телефонни разговори, както и да обменят информация помежду си по друг начин.
10. Комисията отстранява участник (участници), който нарушава изискванията на т.9 от раздел III. Внесеният депозит на отстранения участник се задържа.
11. Преди започване на наддаването, Председателят на тръжната комисия поканва всички допуснати до търга участници по реда на тяхната регистрация, устно да потвърдят началната тръжна цена. Отказът за потвърждаване води до недопускане на участника до по-нататъшно участие в търга, а внесените от него депозит се задържа.
12. Процедурата по наддаване започва с обявяване от председателя на тръжната комисия на началната тръжна цена и размера на стъпката на наддаване.
13. Наддаването се извършва чрез гласно обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничени от Председателя на комисията със звуков сигнал. Всяко увеличение трябва да бъде равно на наддавателната стъпка.
14. В случай, че участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следващата по размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива и внесените депозити за участие в търга се задържат.
15. Участниците обявяват високо и ясно предлаганите от тях суми, в последователност, която се определя от поредността на подаване на предложенията за участие в търга, съответно получените от кандидатите регистрационни номера.
16. В случай, че участник в търга откаже да обяви цена, която е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, председателят поканва следващия участник да обяви същата цена. Участник, пропуснал дадена цена, продължава участието си, освен ако изрично обяви, че се отказва от по-нататъшно участие в търга.
17. Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в търга, без право на позоваване на грешка.
18. Преди третото обявяване на последната оферта се прави предупреждение, че е последна и ако няма други предложения наддаването приключва със звуков сигнал от Председателя, който обявява спечелилия търга и предложената окончателна цена, след което закрива търга.
19. В случай, че в резултат на декласиране на участници остане само един кандидат, същият се обявява за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена. Ако участникът не е участвал в наддаването, той се обявява за спечелил търга по цена, представляваща начална тръжна цена, увеличена с една стъпка.
20. Тръжната комисия изготвя протокол от проведения търг, който се подписва от членовете на комисията и от представителите на всички допуснати участници в търга. Екземпляр от протокола се предоставя на участника, предложил най-високата цена след приключване на търга. При

- отказ на участник да подпише протокола, това обстоятелство се удостоверява от членовете на тръжната комисия.
21. Считано от датата на провеждане на търга всички последващи обстоятелства, свързани с него се вписват в книга за уведомление.
 22. Въз основа на одобрения от Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД протокол на тръжната комисия, Съветът на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД приема решение, с което определя купувача, цената по продажбата, както и втория и третия поред в търга, които могат да придобият качеството на купувач при условията на т.26 и т.30.
 23. В тридневен срок от провеждане на търга, спечелилият кандидат е длъжен да се яви в офиса на „Софийски имоти“ ЕАД за сключване на предварителен договор за продажба.
 24. Спечелилият търга участник следва да плати цената, при следните условия:
 - 24.1. в случай на заплащане на продажната цена с банков кредит- при подписване на предварителния договор се заплаща задатък в размер на 15 % от достигната тръжна цена, а окончателното плащане на продажната цена следва да бъде извършено в срок до два месеца от подписване на предварителния договор, като внесения от участника депозит се приспада от окончателното плащане;
 - 24.2. при заплащане на продажната цена с лични средства, същата следва да бъде изплатена до 7/седем/ работни дни от подписване на предварителния договор, като от нея се приспада внесения от участника депозит.
 25. При неплащане на цената в сроковете по т.24.1 или т.24.2, предварителният договор се счита за прекратен, като в хипотезата по т.24.1 заплатеният задатък се задържа.
 26. При неявяване на спечелилия участник в срока по т.23, при отказ за сключване на предварителния договор и при неплащане на цената в сроковете по т.24, депозитът на участника се задържа, а за спечелил търга, съгласно решението по т.22, се счита вторият по ред участник, предложил следващата по размер цена.
 27. В тридневен срок от датата на вписването в книгата за уведомление, че правото на първия по ред спечелил търга е погасено, съгласно т.25, вторият поред в търга е длъжен да се яви в „Софийски имоти“ ЕАД за сключване на предварителен договор по предложената от него цена.
 28. Вторият по ред в търга участник следва да заплати предложената от него цена при условията и в сроковете по т.24.1 или т.24.2.
 29. При неплащане на цената в сроковете по т.28, предварителният договор се счита да прекратен, като в хипотезата по т.24.1 заплатеният задатък се задържа.
 30. При неявяване на втория по ред в търга участник в срока по т.26, при отказ за сключване на предварителния договор и при неплащане на цената в сроковете по т.28, депозитът на участника се задържа, а за спечелил търга, съгласно решението по т.22, се счита третият поред в търга.
 31. Начинът на уведомление, сроковете и условията по т.26, т.27 и т.28 се прилагат и спрямо третия поред в търга.
 32. При неявяване на третия по ред в търга участник, при отказ за сключване на предварителния договор и при неплащане на цената, при условията на т.30, депозитът на участника се задържа и търгът се прекратява.

IV. Отлагане на търга и прекратяване

1. Когато на търга се яви само един кандидат от подалите заявления за участие, търгът се отлага с един час и ако след този срок не се яви друг кандидат, присъстващият кандидат се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по - ниска от началната тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване.
2. Когато на първата обявена дата за провеждане на търга не се яви кандидат, депозирал заявления за участие, търгът се обявява за непроведен, въз основа на одобрен от Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД протокол на тръжната комисия. В този случай търгът се осъществява на указаната в обявата дата за повторно провеждане. Когато на втората дата на търга се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване.
3. Ако на повторно обявения търг не се яви кандидат, процедурата по търга се обявява за прекратена, за което се съставя протокол на комисията.
4. Търгът се прекратява с решение на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД, в следните случаи:
 - 4.1. По т.6 от раздел III, въз основа на одобрения от Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД протокол на тръжната комисия;
 - 4.2. По т. 3 от раздел IV, въз основа на одобрения от Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД протокол на тръжната комисия;
 - 4.3. При неявяване на последния по ред класирал се участник за подписване на предварителен договор, при отказ за сключване на предварителния договор и при неплащане на цената.

V. Книга за уведомление

1. Всички последващи обстоятелства, настъпили след датата на провеждане на търга и свързани с него (срокове, действия или бездействия на участниците) се вписват в специална книга за уведомление, която е публична за участниците в търга и е на разположение в деловодството на „Софийски имоти“ ЕАД от 9:00 ч. до 17:30 ч. всеки работен ден до прекратяване на процедурата по търга.
2. Всеки от участниците е длъжен сам да се уведомява за обстоятелствата по търга, като няма право да се позовава на неполучаване на писмени известия или други начини за уведомление, включително не може да се позовава на уведомяване по ГПК.

VI. Депозитни вноски

1. Депозитите на неспечелилите участници в търга (с изключение на тези по т.22 от раздел III) се възстановяват не по-късно от десет работни дни, считано от датата обявена за повторно провеждане на търга, по посочена от тях банкова сметка.
2. Депозитната вноска на спечелилия участник не се възстановява, а се приспада при окончателното плащане на достигнатата тръжна цена.

3. Депозитната вноска на втория и третия по ред в търга се задържа до окончателно приключване на тръжната процедура и се възстановява в срок от три работни дни, считано от датата на прекратяване на търга, по посочена от тях банкова сметка.
4. Депозитът на участник не се връща при условията на т.10, т.11, т.25, т.29 и т.32 от раздел III.

VII. Прехвърляне на собствеността и предаване на имота.

1. Правото на собственост върху имота се прехвърля към момента на изповядване на сделката по нотариален ред.
2. Разходите за прехвърлянето на собствеността са за сметка на купувача.
3. Владението на имота се предава в три дневен срок, след изповядване на сделката по нотариален ред и изплащане на продажната цена, за което се подписва от страните двустранен приемателно-предавателен протокол.
4. От момента на подписване на нотариалния акт, върху купувача преминават риска от случайно погиване или повреждане на имота.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От

л.к. №....., издадена на от

ЕГН , живуц в гр. /с./

Ул./бул. ж.к/ №....., бл..... вх.....

Представител на.....

/наименование на ЕТ или юридическото лице/

с ЕИК.....

Представяван от

с пълномощно

**ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГ С ЯВНО НАДАВАНЕ ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ,
ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:**

В съответствие с тръжните условия и указание за участие в обявения търг с явно наддаване, депозирам предложение за участие като прилагам изискуемите документи, а именно:

В случай, че не спечеля търга, внесенят от мен депозит за участие да бъде възстановен по банковата ми сметка

ПОДПИС:.....

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният

/трите имена/

л.к. №....., издадена на от

ЕГН живущ в гр. /с./

Ул./бул. ж.к/ №....., бл..... вх.....

Представител на.....

/наименование на ЕТ или юридическото лице/

С ЕИК.....

ДЕКЛАРИРАМ,

че съм извършил оглед на недвижимия имот, представляващ

.....
предмет на настоящия търг. Обектът отговаря на описанието в тръжната документация и
нямам претенции за явни недостатъци.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Дата:.....

Декларатор:.....

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният

/трите имена/

л.к. №....., издадена на от

ЕГН живущ в гр. /с./

Ул./бул. ж.к/ №....., бл.....вх.....

Представител на.....

/наименование на ЕТ или юридическото лице/

с ЕИК.....

ДЕКЛАРИРАМ,

че се задължавам да не разгласявам информацията, станала ми известна във връзка със
закупената от мен тръжна документация за обект

.....
имаща характер на търговска или служебна тайна за дружеството-продавач "Софийски
имоти" ЕАД.

Дата:.....

Декларатор:.....

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
(с ипотечен кредит)**

Днес, на 2012 г., в град София, между:

1. **„СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД**, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 831835134, със седалище и адрес на управление: гр. София, Столична община, район „Оборище”, ул. „Московска“ № 15, с адрес за кореспонденция: гр. София, Столична община, район „Средец”, ул. „Ген. Гурко” № 12, представлявано от Изпълнителния директор Диян Сенков Цветков, наричано за краткост в договора **ПРОДАВАЧ**, от една страна, и

2., наричано за краткост в договора **КУПУВАЧ**, от друга страна,

в изпълнение на Решение № по Протокол № г. на Столичен общински съвет и Решение № по Протокол № отг. на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. **ПРОДАВАЧЪТ** продава на **КУПУВАЧА** следния свой недвижим имот, а именно:

Чл. 2. **ПРОДАВАЧЪТ** легитимира правото си на собственост със следните документи:.....

Чл. 3. **КУПУВАЧЪТ** купува от **ПРОДАВАЧА** подробно описания в чл. 1 недвижим имот, в съответствие с правилата, разписани в тръжната документация.

Чл. 4. Недвижимият имот, описан в чл.1 от настоящия договор се продава в състоянието и вида, в което се намира към момента на сключване на настоящия договор.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 5. Цената на недвижимия имот, описан в чл.1 от настоящия договор, достигната на проведения в гр. София, натърг с явно наддаване възлиза на лв. (.....).

Чл. 6. Плащането на продажната цена ще бъде осъществено по следния начин:

(1) Сумата от лв. (..... лева), ще бъде платена от **КУПУВАЧА** на **ПРОДАВАЧА** в деня на подписване на настоящия договор. На тази сума страните придават значението на задатък (капаро) по смисъла на Закона за задълженията и договорите, представляващ 15% /петнадесет процента/ от продажната цена, постигната на търга.

(2) Останалата част от продажната цена в размер на лв. (..... лева) **КУПУВАЧЪТ** ще изплати на **ПРОДАВАЧА**, със сума, получена от ипотечен кредит, предоставен от **БАНКА** за закупуване на имота, описан в чл.1 от настоящия договор, след нотариалното оформяне на сделката, вписване на законна (договорна) ипотека в полза на банката, за

обезпечение на отпуснатия кредит и представяне на удостоверение за липса на каквито и да е било тежести освен учредената ипотека от БАНКА В случай, че не бъде отпуснат кредит или отпуснатият кредит не е достатъчен за заплащане на продажната цена по чл.5 от настоящия договор КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати продажната цена или разликата между отпуснатия кредит и продажната цена със собствени средства най-късно в деня на нотариалното оформяне на продажбата на имота, предмет на настоящия договор.

(3) КУПУВАЧЪТ дължи ДДС върху разходите за осъществяване на сделката по смисъла на чл.26 от ЗДДС, в деня на нотариалното изповядване на продажбата на имота, предмет на настоящия договор.

(4) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати сумата по ал.2 и ал.3 при условията на договор за откриване и обслужване на особена сметка, сключен между ПРОДАВАЧА, КУПУВАЧА и БАНКА в следния технологичен порядък:

а) Откриване и захранване на особена сметка със сумата по ал.2 и ал.3 и блокирането ѝ в полза на „Софийски имоти” ЕАД, със срок на действие г., за което Банката ще уведоми писмено ПРОДАВАЧА.....

б) КУПУВАЧЪТ се задължава да представи на банката кредитор надлежно вписан в Службата по вписванията към Агенцията по вписванията нотариален акт за покупко-продажба на имота, предмет на настоящия договор, вписана законна (договорна) ипотека в полза на банката за обезпечение на отпуснатия кредит и удостоверение за вещни тежести върху същия, от което да е видно, че няма други тежести, освен вписаната в полза на БАНКА законна (договорна) ипотека. КУПУВАЧЪТ се задължава да организира и инициира освобождаването на сумата по ал.2 и ал.3, блокирана по особената сметка по б.„а”, в срок до.....от нотариалното изповядване на сделката, а в случай на отказ от страна на банката да отпусне кредит - превеждането на сумата по ал.2 и ал.3 по посочена от „Софийски имоти” ЕАД банкова сметка следва да бъде осъществено в деня на нотариалното оформяне на сделката.

(5) В едноседмичен срок преди датата на нотариалното оформяне на сделката, КУПУВАЧЪТ предоставя на ПРОДАВАЧА удостоверение за поет кредитен ангажимент от страна на БАНКАТА КРЕДИТОР.

(6) ПРОДАВАЧЪТ посочва следната своя банкова сметка, по която следва да бъде преведена продажната цена, в случай, че КУПУВАЧЪТ заплаща продажната цена със собствени средства, а именно:.....

Чл. 7. Всички разходи, свързани с получаването и усвояването на кредита, в т.ч. откриване, захранване и поддържане на особената банкова сметка, включително получаването на сумата по него от ПРОДАВАЧА, са за сметка на КУПУВАЧА. Всички разноси за местни данъци и такси, държавни и нотариалните такси за сключване на окончателния договор за покупко- продажба на недвижимия имот в нотариална форма, се поемат от КУПУВАЧА.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 8. Срокът за сключване на окончателен договор в нотариална форма на недвижимия имот, описан в чл.1, е до два месеца от сключване на настоящия договор. Страните се задължават най-късно на г. да се явят в

кантората на нотариус, вчаса за нотариално прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот, предмет на настоящия договор.

IV. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА И ВЪВОД ВЪВ ВЛАДЕНИЕ

Чл. 9. Правото на собственост върху имота по чл.1 се прехвърля на КУПУВАЧА към момента на сключване на окончателния договор за покупко - продажба на недвижимия имот в нотариална форма.

Чл. 10. БАНКАТА КРЕДИТОР може да посочи друг нотариус с изрично определен ден и час за нотариалното изповядване на сделката за покупко-продажба на недвижимия имот.

Чл. 11. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предаде на КУПУВАЧА владението на недвижимия имот в тридневен срок от получаване на цялата сума от продажната цена в своите банкови сметки, с подписване на приемо-предавателен протокол между страните

Чл. 12. От деня на предаване на владението на недвижимия имот върху КУПУВАЧА преминават риска от случайно погиване или повреждане на имота.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА

Чл. 13. След получаване на цялата сума от продажната цена по сделката (в т.ч. по чл. 26 от ЗДДС), ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предаде владението на недвижимия имот, предмет на настоящия договор, в срока по чл.11, с двустранен приемо-предавателен протокол.

Чл. 14. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да поиска от оторизираните органи издаване на документите, необходими за изповядване на сделката и да се яви пред нотариус за нотариално прехвърляне на имота, предмет на настоящия договор в срока по чл.8 от същия.

Чл. 15. От датата на настоящия договор, ПРОДАВАЧЪТ няма право да сключва други предварителни договори за покупко-продажба, 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, както и да сключва договори за отдаването му под наем.

VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

Чл. 16. (1).КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати продажната цена на недвижимия имот, предмет на настоящия договор, ведно с дължимия ДДС върху разходите за осъществяване на сделката по смисъла на чл.26 от ЗДДС, по начина посочен в чл. 6 и в срок на чл. 8 от настоящия договор.

(2).КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати: всички разходи, свързани с получаването и усвояването на кредита, в т.ч. откриване, захранване и поддържане на особената банкова сметка, включително получаването на сумата по него от ПРОДАВАЧА, както и всички разходи за местни данъци и такси, държавни и нотариалните такси за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот в нотариална форма, като същият се задължава да се яви лично или да осигури свой оправомощен представител за подписване на нотариалния акт.

Чл. 17. КУПУВАЧЪТ се задължава да приеме владението на недвижимия имот, в срока по чл.11, като същият се задължава да се яви лично или да осигури

свой оправомощен представител за подписване на двустранния приемателно-предавателен протокол.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДЕЙСТВИЕТО НА ДОГОВОРА

Чл. 18. При забава на изпълнението по чл.6, ал.1 от настоящия договор, за заплащане на задатък в указания срок, КУПУВАЧЪТ дължи на ПРОДАВАЧА неустойка в размер на 0,5% от продажната цена за всеки просрочен ден.

Чл. 19. В случай че в срок от 7/седем/ дни от подписване на предварителния договор КУПУВАЧЪТ не заплати задатъка по чл.6, ал.1, договорът се прекратява.

Чл. 20. При неизпълнение на задължението на КУПУВАЧА по чл.6, ал.2 и ал.3, в срока на действие на настоящия договор, ПРОДАВАЧЪТ задържа платения задатък и договорът се прекратява.

Чл. 21. При виновно неизпълнение на задълженията на ПРОДАВАЧА по чл.14 от настоящия договор, договорът се прекратява като ПРОДАВАЧЪТ дължи връщане на получения задатък.

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 22. Споровете по изпълнение на този договор се уреждат по пътя на преговорите, като за постигнатите договорености се подписват допълнителни споразумения. При непостигане на съгласие между страните споровете се отнасят за решаване от компетентния граждански съд.

Чл. 23. За неуредени в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

Неразделна част от настоящия договор е копие от протокола на заседанието на тръжната комисия.

Настоящият договор се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за всяка една от договарящите страни.

ПРОДАВАЧ:.....
(.....)

КУПУВАЧ:.....
(.....)

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
(със собствени средства)**

Днес, на 2012 г., в град София, между:

1. „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 831835134, със седалище и адрес на управление: гр. София, Столична община, район „Оборище”, ул. „Московска” № 15, с адрес за кореспонденция: гр. София, Столична община, район „Средец”, ул. „Ген. Гурко” № 12, представлявано от Изпълнителния директор Диян Сенков Цветков, наричано за краткост в договора **ПРОДАВАЧ**, от една страна, и
2., наричано за краткост в договора **КУПУВАЧ**, от друга страна,

в изпълнение на Решение № по Протокол № г. на Столичен общински съвет и Решение № по Протокол № отг. на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. ПРОДАВАЧЪТ продава на КУПУВАЧА следния свой недвижим имот, а именно:

Чл. 2. ПРОДАВАЧЪТ легитимира правото си на собственост със следните документи:.....

Чл. 3. КУПУВАЧЪТ купува от ПРОДАВАЧА подробно описания в чл. 1 недвижим имот, в съответствие с правилата, разписани в тръжната документация.

Чл. 4. Недвижимият имот, описан в чл.1 от настоящия договор се продава в състоянието и вида, в което се намира към момента на сключване на настоящия договор.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 5. Цената на недвижимия имот, описан в чл.1 от настоящия договор, достигната на проведения в гр. София, на търг с явно наддаване възлиза на лв. (.....).

Чл. 6. КУПУВАЧЪТ дължи ДДС върху извършените разходи по сделката, по смисъла на чл.26 от ЗДДС, в деня на окончателното плащане на продажната цена.

Чл. 7. (1) В деня на сключване на настоящия договор КУПУВАЧЪТ заплаща на ПРОДАВАЧА задатък /капаро/ в размер на 15% от достигнатата продажна цена.

(2) Останалата част от продажната цена се заплаща от КУПУВАЧА в срок от 7/седем/ работни дни от датата на сключване на настоящия договор по банкова сметка на ПРОДАВАЧА От продажната цена се приспада внесената от КУПУВАЧА депозитна вноска за участие в търга.

(3) Страните се задължават най-късно на г. да се явят в кантората на нотариус, в часа за нотариално прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот, предмет на настоящия договор.

Чл. 8. Плащането на продажната цена се доказва от КУПУВАЧА с представянето на платежното нареждане, заедно с банково извлечение към него в счетоводството на ПРОДАВАЧА. Цената се счита за платена в деня на постъпване на дължимата сума на сметка на ПРОДАВАЧА.

Чл. 9. Всички разноски за местни данъци и такси, държавни и нотариалните такси за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот в нотариална форма, се поемат от КУПУВАЧА.

III. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА И ВЪВОД ВЪВ ВЛАДЕНИЕ

Чл. 10. Правото на собственост върху имота по чл.1 се прехвърля на КУПУВАЧА към момента на оформяне на сделката по нотариален ред. От този момент върху КУПУВАЧА преминават и рискът от случайно погиване или повреждане на имота, предмет на настоящия договор, както и всички вземания и задължения за застраховки, дължими за него данъци и такси.

Чл. 11. Страните се споразумяват нотариалното прехвърляне на недвижимия имот, предмет на настоящия договор да бъде осъществено в деня на пълното заплащане на продажната цена.

Чл. 12. ПРОДАВАЧЪТ предоставя владението на КУПУВАЧА в деня на прехвърляне на правото на собственост по нотариален ред, с подписване на двустранен приемо-предавателен протокол между страните.

Чл. 13. При неплащане на продажната цена при условията на чл.7, договорът прекратява своето действие, като депозитът не се възстановява на КУПУВАЧА.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА

Чл. 14. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да поиска от оторизираните органи издаване на документите, необходими за изповядване на сделката

Чл. 15. От датата на настоящия договор, ПРОДАВАЧЪТ няма право да сключва други предварителни договори за покупко-продажба, 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, както и да сключва договори за отдаването му под наем.

Чл. 16. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА по нотариален ред правото на собственост върху имота по чл.1 от настоящия договор и да предаде владението на имота, с двустранен приемо-предавателен протокол.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

Чл. 17. (1).КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати продажната цена на недвижимия имот, предмет на настоящия договор, по начина и в сроковете на чл.7, заедно с дължимият ДДС върху извършените разходи по сделката по смисъла на чл.26 от ЗДДС.

(2).КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати всички разноски за местни данъци и такси, държавни и нотариалните такси за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот в нотариална форма, като същият се задължава да се яви лично или да осигури свой оправомощен представител за подписване на нотариалния акт.

Чл. 18. КУПУВАЧЪТ се задължава да приеме владението на недвижимия имот, предмет на настоящия договор, като същият следва да се яви лично или да осигури свой оправомощен представител за подписване на двустранния приемо-предавателен протокол.

VI. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 19. Когато КУПУВАЧЪТ не заплати цената на имота, предмет на настоящия договор в срока по чл.7, ПРОДАВАЧЪТ може да прекрати действието на настоящия договор. При прекратяване на договора внесена депозитна вноска за участие в търга и платеното капаро по чл. 7 ал. (1) се задържа от ПРОДАВАЧА и той не дължи връщането ѝ на КУПУВАЧА.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 20. КУПУВАЧЪТ декларира, че е съгласен да придобие чрез продажба собствеността върху недвижимия имот, описан в чл.1, за цената от....., която сума следва да бъде изплатена на ПРОДАВАЧА, съгласно посочените по-горе условия.

Чл. 21. Страните се споразумяват и приемат в срока по чл.7 от договора да се явят в кантората на нотариус за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на описания в чл. 1 недвижим имот.

Чл. 22. Споровете по изпълнение на този договор се уреждат по пътя на преговорите, като за постигнатите договорености се подписват допълнителни споразумения. При непостигане на съгласие между страните споровете се отнасят за решаване от компетентния граждански съд.

Чл. 23. За неуредени в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

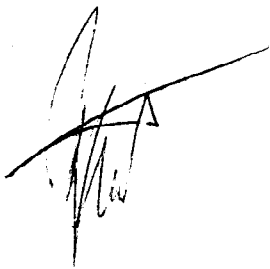
Неразделна част от настоящия договор е копие от протокола на заседанието на тръжната комисия.

Настоящият договор се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за всяка една от договарящите страни.

ПРОДАВАЧ:.....
(.....)

КУПУВАЧ:.....
(.....)

ПРЕДСЕДАТЕЛ:


/ЕЛЕН ГЕРДЖАНКОВ/