

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ¹

Днес, 199... г. в гр., между страните:

1.....
.....,
наричан накратко **ПРОДАВАЧ**, от една страна,

и, от друга страна,

2.....
.....,
наричан накратко **КУПУВАЧ**,

се сключи настоящият предварителен договор за покупко-продажба
на недвижим имот:

I. Предмет на договора

1. С настоящия договор страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба, с който **Продавачът** да прехвърли на **Купувача** собствеността на следния недвижим имот:

2. 1) Владението на описания в предходния член недвижим имот ще бъде предадено на **Купувача** в срок до

2) Предаването на владението ще се осъществи с изготвяне на приемо-предавателен протокол в присъствието на страните и подписан от тях.

II. Цена и начин на плащане

3. 1) **Продавачът** се задължава да прехвърли правото на собственост на **Купувача** срещу цена от

2) Цената по предходната алинея ще бъде изплатена по следния начин:

III. Срок за сключване на окончателния договор

4. 1) Страните по настоящия договор се задължават да сключат окончателен договор в срок от, считано от

2) В случай на обективна невъзможност да се осигури изповядването на окончателния договор в предписаната нотариална форма в срока по ал. 1 страните се задължават да се явят пред Нотариуса при първа възможност, независимо от изтичането на срока по ал. 1.⁴

IV. Права и задължения на страните

5. 1) **Продавачът** се задължава в уговорения срок да прехвърли собствеността върху описания в чл. 1 недвижим имот, като своевременно предаде владението върху него съгласно условията на чл. 2.

2) **Продавачът** се задължава да подпомага **Купувача** в периода до сключване на окончателната сделка при подготовката за извършването .

6. **Продавачът** няма право да прехвърля собствеността, да ипотекира или да учредява в полза на трети лица ограничени вещни права върху имота.⁵

7. 1) се задължава да осигури технически сключването на окончателния договор.

2) Разходите по подготовката и сключването на окончателния договор ще бъдат за сметка на

V. Неустойки

8. 1) За виновно неизпълнение на задължението по чл. 1, ал. 1 на настоящия договор неправната страна дължи неустойка за неизпълнение в размер

2) За виновно неизпълнение на задължението по чл. 4 неправната страна дължи неустойка за неизпълнение в размер за всеки ден забава, а така също и разходите по осигуряването на техническа възможност за изповядване на сделката (адвокатско възнаграждение и др.).

9. За неизпълнение на задължението по чл. 6, ал. 1 **Продавачът** дължи неустойка в размер на:

VI. Заключителни разпоредби

10. Всички спорове по тълкуването и изпълнението на настоящия договор ще бъдат решавани чрез споразумение между страните, а при невъзможност за такова ! пред компетентния съд.

11. Настоящият договор може да бъде изменян или допълван само с взаимното съгласие на страните, изразено в писмена форма.

12. Този договор обвързва страните по него от момента на подписването му и беше съставен в два еднообразни екземпляра.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ:

ЗАБЕЛЕЖКИ

¹ Наложил се в правния мир от прагматични съображения, предварителният договор представлява удобен инструмент с широко приложение в гражданския оборот.

Правно предварителният договор е уреден в чл. 19 от ЗЗД. По своята същност предварителният договор представлява съглашение, с което страните се задължават да сключат в бъдеще окончателен договор, в предписаната от закона форма.

Възможно е с договора да се вменява в задължение само на едната страна, а правото на другата да иска сключването на окончателен договор да е алтернативно дадено - в този случай предварителният договор е едностранен. Ако все пак задължението за сключване на окончателен договор не бъде изпълнено, всяка от страните, стига да е изправна, може да поиска от съда да постанови решение, което да замести окончателния договор.

Това е и основното предимство на предварителните договори, особено когато се касае за вещ, за прехвърлянето на собствеността, на която законът предвижда специална форма.

Институтът на предварителния договор е приложим при различните видове договори. Би могло да се сключи предварителен договор както за покупко-продажба, така и за наем, за замяна, за изработка и пр.

Законът не предвижда форма за действителност на предварителния договор, той би бил действителен и без спазването на особена форма. Това е принципът. А изключението предвижда предварителни договори, за сключване на окончателни, за които законът предвижда нотариална или нотариално заверена форма, да се извършват в писмена форма. Това е форма за действителност на договора и неспазването и го прави нищожен.

Предварителният договор трябва да съдържа всички съществени елементи на окончателния. Липсата на които и да е основен реквизит пречатства процесуалната възможност за сключването на окончателен договор по съдебен ред.

Предложеният вариант на практика е едно от най-разпространените приложения на института на предварителния договор - предварителен договор за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Поради факта, че за сключването на окончателния договор законодателят е предвидил специална форма - нотариален акт, предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот трябва да е извършен в писмена форма.

² Подробно се описва имотът. За предпочитане е да се възпроизведе описанието от документа за собственост. Ако няма такъв, да се укажат точно видът и местонахождението на недвижимия имот, съседите, площта, броят помещения, тяхното разположение и пр.

³ С оглед волята на страните в договора се препоръчва да бъде указано в кой момент ще бъде предадено владението на имота. Възможностите са много: при подписването на предварителния, на окончателния договор, при плащането, на определена дата и пр.

⁴ Обективна е невъзможността, която се дължи на причина извън страните по договора.

⁵ Разпоредбата на този член се осмисля от връзката и със сериозна неустойка. Една от най-сериозните опасности за приобретателя по предварителния договор е прехвърлителят да се разпорежи с вещта през времето между сключването на предварителния и окончателния договор.