

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ И СТРОИТЕЛСТВО**

Днес г., се сключи настоящия договор между:

“ЕКО-ЕНЕРДЖИ ВВ “ ООД, гр.Варна, вписано в Регистъра за търговските дружества под № 10, том 364, стр.38 по ф.д. №2977/2004, по описа на ВОС, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул. “Драгаш” 32, вх.А, ет.1,ап.1, Идент.№ BG103895886 , БУЛСТАТ 103895886, представлявано от Управителя си Владин Николаев Цветков, чрез пълномощника си, ЕГН, л.к. №изд. на, (Пълномощно № издадено наот нотариус Огнян Шарабански рег. № 147 на Нотариалната камара), наричан по-долу за краткост **ПРОДАВАЧ** от една страна,

и

....., ЕГН....., лична карта №, издадена на.....от МВР-, с адрес: гр....., наричан по-долу за краткост **КУПУВАЧ** от друга страна.

Страните се споразумяха за следното:

ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА следния недвижим имот, а именно: /...../ в БЛОК № /...../наетаж, находящ се в жилищен комплекс, който ще бъде изграден в град Варна, община Варна, област Варна, кв.Аспарухово, ул.”Калач”, - УПИ I-370 /едно римско – триста и седемдесет /, кв. 141а /сто четиридесет и едно/ по плана на 27-ми м-р,кв.Аспарухово, със застроена площ от кв.м. /...../, състоящ се от:....., при граници:;прилежащо избено помещение № /...../, от ... кв.м. при граници....., както и фиксирано място в подземен гараж от кв.м. /....., ведно с% /..... процента/ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, равняващи се на кв.м. /...../ или общо кв.м. /..... квадратни метра/, както и да извърши строителство на обекта, предмет на договора, съгласно одобрени строителни книжа със степен на завършеност и при условията на този договор, срещу сумата от евро /..... евро/, която сума КУПУВАЧЪТ ще заплати по начин и срокове, уговорени в настоящия договор.

ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

2. Цената на описания в т.1 имот се определя на евро /..... евро/, която цена ще бъде заплатена както следва:

КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати на ПРОДАВАЧА:

2.1. сумата в размер на евро /..... евро/, представляваща 30% от договорената продажна цена и първа авансова вноска за апартамента, подробно описан в т.1 от настоящия договор – днес при подписване на настоящия договор. Останалите суми ще бъдат заплатени по следния начин:

2.2. сумата в размер на евро /..... евро/ - представляваща 30% от продажната цена и втора авансова вноска за апартамента, подробно описан в т.1 от настоящия договор – на етап - достигане на втора плоча

2.3. сумата в размер на евро /..... евро/ - представляваща 30% от продажната цена и трета авансова вноска за апартамента, подробно описан в т.1 от настоящия договор – на етап - достигане на кота било

2.4. сумата в размер на евро /..... евро/ - представляваща 10% от продажната цена и окончателна авансова вноска за апартамента, подробно описан в т.1 от настоящия договор – на етап - получаване Акт 15

2.5. Договорената продажна цена на обектите, описани в т.1 от този договор е окончателна. Същата подлежи на преговаряне само и единствено, ако са налице условията, визирани в т.16 от този договор.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

3. При условие, че КУПУВАЧЪТ е изпълнил задълженията си по чл. 2 и е заплатил 100% от договорената цена, ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли собствеността върху обекта, предмет на този договор до 10 дни от заплащане на сумата.

4. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да извърши за своя сметка проектирането и строителството на жилищната сграда, до издаване на разрешение за ползване на същата.

5. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да извърши строителство на сградата и да я въведе в експлоатация в срок до 24 месеца от подписване на настоящия договор.

6. При наличие на форсмажорни обстоятелства, в които се включват и действия или бездействия на държавни или общински органи, промяна на законодателството, касаещо отношения по този договор, както и времето с лоши метеорологични условия, като ниски температури, неотговарящи на технологията на строителството - при повече от 10 дни на месец и други, независещи от ПРОДАВАЧА обстоятелства, които биха попречили на нормалната работа на площадката, също и времето за решаване на проектански проблеми, срокът на договора се продължава с времето, за което са съществували тези обстоятелства.

7. КУПУВАЧЪТ се задължава да заплаща точно и в срок вноските съгласно т. 2 от този договор.

7А. При сключване на предварителен договор с ПРОДАВАЧА, КУПУВАЧА се задължава да сключи и с “ВИНД ЕНЕРДЖИ”ООД, с адрес:гр. Варна, ул.”Драгаш” №32-Договор за поддръжка и управление на имота, предмет на настоящия договор.

СТЕПЕН НА ЗАВЪРШЕНОСТ НА ОБЕКТА

8. Степента на завършеност на продавания обект е както следва съгласно Приложение 1 – неразделна част от настоящия договор.

ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ, НЕУСТОЙКИ

9. Приемането на извършените строителни работи се извършва с подписване на необходимите протоколи. Всички гаранции на извършените строително-монтажните работи на обектите са валидни след приемане на обектите в гореспоменатите срокове.

10. Всички разходи по отстраняване на констатираните дефекти и некачествено строителство са за сметка на ПРОДАВАЧА, в рамките на гаранционните срокове, като последния е длъжен да ги отстрани в 30-дневен срок от уведомяването от страна на КУПУВАЧА.

11. При забава на плащанията КУПУВАЧЪТ дължи неустойка в размер на 1% на ден върху дължимата сума за всеки просрочен ден, но не повече от 5% от договорената продажна цена.

12. ПРОДАВАЧЪТ дължи неустойка в размер на 1% на ден от договорената цена при забава повече от 2 месеца на изпълнение на задълженията си по т.5 от договора, за всеки просрочен ден, но не повече от 5% от договорената продажна цена.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

13. Действието на настоящият договор се прекратява при завършване на обекта и издаването на разрешението за ползване, и окончателното разплащане.

14. При забава, продължила повече от 60 дни, изправната страна има право да развали договора едностранно, с 30-дневно предизвестие.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

15. ПРОДАВАЧЪТ декларира, че към датата на подписване на нотариалния акт за прехвърляне на имота на КУПУВАЧА той ще бъде единствен законен собственик на недвижимия имот, описан в чл.1 от този Договор, че няма да има тежести и ипотечни, че няма да има висящи основателни съдебни спорове, касаещи имота че недвижимия имот или част от него няма да бъде прехвърлен на трети лица. При неизпълнение на това свое задължение, същия дължи неустойка на КУПУВАЧА на заплатената до момента сума, както и направените от КУПУВАЧА разходи до него момент, свързани със закупуването на имота, включително и транспортните разходи на последния.

16. Промени на одобрените проекти, водещи до промяна на обема и цената на строежа, вида и количеството на строителните материали, технологията и конструкцията, могат да се извършват само по взаимно писмено съгласие. Разликата в стойността на строителната услуга за обекта, предмет на този договор и разходите за промяната, ще се договарят допълнително между страните.

17. Разходите по прехвърляне на правото на собственост върху недвижимите имоти, описан в т.1 от настоящия договор са за сметка на КУПУВАЧА.

18. Договорът влиза в сила от датата на подписването му.

*БАНКОВИ ДАННИ НА ПРОДАВАЧА:
EXPRESSBANK.....*

Настоящият договор се състави в два еднообразни екземпляра - всеки един състоящ се от по страници - по един екземпляр за всяка от страните по него.

ПРОДАВАЧ:

/"ЕКО-ЕНЕРДЖИ ВВ " ООД/

КУПУВАЧ:.....

/...../

Приложение 1 към Предварителен договор за покупко-продажба на

I. Груб строеж

Позиция	Описание на начина на завършване
Конструкция	Сградата е проектирана и ще се изпълни като монолитна стоманобетонна конструкция, състояща се от междуетажни подови конструкции – стоманобетонна плоча и вертикални носещи елементи – стоманобетонни колони, стоманобетонни шайби. Фундирането на сградата ще се изпълни по одобрен конструктивен проект.
Стени	Външните ограждащи и вътрешните преградни стени са от керамични тухли, притежаващи отлични изолационни качества.
Покрив	Хоризонтален- изпълнен като конструкция и детайли на фирма-VEDAG-Isoval-Германия. Битумен грунд. Пароизолация – Vedagard SKB Plus. Топлоизолация XPS 8 см. Като първи слой хидроизолация-Vedatop SU (самозалепваща) и втори слой – Vedasprint (на газопламъчно полагане).

II. Топлоизолация и фасадни системи

Топлоизолация по стени	Топлоизолация по стени – ще се изпълни от 5 см стабилизирани фасадни експандирани полистирол, трудногорим, с отлични топлоизолационни качества, добра паропропускливост (позволяваща на изолираната сграда да диша), устойчив на стареене и ронене, закрепен с дюбели и подходящи лепила, със завършващ слой – шпакловка, два пласта включително армираща мрежа и нанесени фасадните мазилки с цвят и вид по архитектурен проект.
Топлоизолация по под	Топлоизолацията по под от 4 см екструдирани полистирол позволяващ изолация над неотопляеми помещения.
Топлоизолация по еркери и балкони	Топлоизолацията по еркерите под жилищните етажи ще се изпълни от 5 см фасаден експандирани полистирол със завършващи слоеве като при фасадите.
Стени-фасада	Измазани с релефна полимерна мазилка, с водоотблъскващи качества.

III. Помещение: Предверие

Подово покритие	Теракотни плочки
Стени	Измазани и шпакловани, с гладко покритие, с нанесена водно-дисперсионна боя (латекс).
Тавани	Измазани и шпакловани, с гладко покритие, с нанесена водно-дисперсионна боя (латекс)
Електро	Монтирано апартаментно табло с автоматични предпазители по проект. Монтирани проводници съгласно проекта по конзолите на контактите и лампените излази, монтирани ключове и контакти. Брой на контакти, лампени излази и ключове – по проект. Монтирани осветителни тела тип плафониера.
Електро-слаботочна инсталация	Монтиран домофон, комбиниран със звънец и бутон за управление на електрическата брава на входната врата на сградата.
Входна врата	Дървена входна врата, оборудвана с брава със секретен ключ с висока степен на секретност.

IV. Помещение: Бани

Подово покритие	Теракотни плочки
Стени	Фаянсови плочки до височината на касата на вратата
Тавани	Измазани с варо-циментова мазилка, водоустойчива шпакловка, латекс
Електро	Монтирани проводници съгласно проекта до конзолите на контактите и лампените излази, монтирани ключове и контакти Брой на контакти, лампени излази и ключове – по проект Монтирани осветителни тела тип стенно
Вентилация	Изградена вентилация с PVC тръби съгласно проекта Монтиран вентилатор.
Врати	Вътрешни врати – MDF
Водопровод и канал	Водопровод – тръби от полипропилен за топла и студена вода съгласно проекта, монтирани сухи водомери за студена вода Канализация PVC Ф50 и Ф110 с монтиран подов сифон с решетка Монтиран ел. бойлер за топла вода-80 л.
Санитарна керамика и арматура	Умивалник със смесител за топла и студена вода. Тоалетна чиния с ниско разположено тоалетно казанче с арматура. Душ кабина (или вана) –по проект.

V. Помещение: Балкон

Подово покритие	Гранитогрес
Стени	Завършени фасадни мазилки съгласно архитектурния проект
Тавани	Завършени фасадни мазилки
Електро	Монтирани проводници съгласно проекта до конзолите на контактите и лампените излази, монтирани ключове и контакти Брой на контакти, лампени излази и ключове – по проект
Парапет	Плътни за северните и западните балкони и метал +стъкло-закалено , триплекс -за южните и източните.
Други	Предвиден е извод за свързване на газов котел за водно отопление на апартамента.

VI. Помещение: Дневна с трапезария и кухненски бокс; спални

Подово покритие	За дневна с трапезария –ламинат.За спалня- мокет . За кухненски бокс: теракот .
Стени	Измазани и шпакловани, с гладко покритие , с нанесена водно-дисперсионна боя (латекс) .
Тавани боя (латекс)	Измазани и шпакловани, с гладко покритие, с нанесена водно-дисперсионна боя (латекс) .
Електро	Монтирани проводници съгласно проекта до конзолите на контактите и лампените излази, монтирани ключове и контакти. Осветителните тела –висящи
Електро-слаботокова инсталация	Монтирана вътрешна инсталация за телефон,кабелна телевизия и интернет съгласно архитектурния проект.
Отопление / Вентилация	Кухненски бокс-извод за газова готварска печка и газов бойлер. Предвидени места за оптимален монтаж на климатична система.
Прозорци	Монтирана PVC дограма , система : “TROCAL” : Германия Серия : “InnoNova-A5” – петкамерен профил ;Регулируем обков : “FUHR” : Германия;Цвят на дограмата : “Бял” със сив уплътнител;Остъкляване : стъклопакет : Б/Б : 24 мм : 4/16/4. Монтиран външен подпрозоречен перваз с водобран, излизащ на 3-4 см пред фасадата. Оформен вътрешен отвор с прави ръбове с мазилка и шпакловка, и подпрозоречна дъска.
Врати	Вътрешни врати – MDF

VII. Водопровод и канализация

Водопровод	Водопроводът ще бъде изпълнен с полипропиленови тръби.
Канализация	Сградната канализация ще се изпълни от PVC тръби по проект.

VIII. Отопление и вентилация

Отопление	Отопление – централно на газ .Отоплителна газова система-по проект
Вентилация	Вентилацията ще се изпълни от PVC тръби в апартаментите

IX. Електроинсталация

Силнотокова инсталация	Силнотоковата инсталация се изпълнява с кабели по проект. Монтира се стълбищен автомат и осветителни тела по стълбището. Монтирани ключове – лихт бутони.
Слаботокова инсталация	Към всеки апартамент се монтира телефонна,домофонна- звънчева уредба и TV инсталация.

X. Стълбище и прилежащи коридори

Входна врата	Входната врата ще се изпълни от алуминиева дограма, с усилен профил и монтирана електрическа брава, свързана с домофонно-звънчевата уредба. Система : “Алумил” : Гърция;Обков : “ Алумил ” – Гърция;Остъкляване : стъклопакет : Б/Б : 24 мм. Б/Б : 18 мм. ;Цвят : бял
Под	Настилката на стълбището е от гранитогрес. Цокли също от гранитогрес.
Стени	Измазани и шпакловани, с гладко покритие , с нанесена водно-дисперсионна боя (латекс) .
Таван	Измазани и шпакловани, с гладко покритие , с нанесена водно-дисперсионна боя (латекс) .
Стълбищен парапет	Стълбищният парапет е метален, изпълнен по архитектурен детайл.
Електро инсталация	Монтирани ключове – лихт бутони Монтирани осветителни тела Монтирано главно електротабло
Прозорци	Монтирана PVC дограма , система : “TROCAL” : Германия

XI. Външни връзки

Електро	Изпълнение по проект и предадена с разрешение за ползване, Собствен трафопост.
Вода	По проект
Канал	По допълнителен проект – с ПВЦ тръби с d = 200 мм.

XII. Гаражи

Подземен гараж	Под от шлайфан бетон. За всички апартаменти в комплекса е предвидено фиксирано място в подземен гараж.Възможност за обособяване на отделни групи отделени с леки преградни стени.
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

XIII. Противопожарна инсталация

Система за Пожарогасене	Помпи :2 бр. Работни + 1 бр.Резервна.Модел : Hydro 2000 ME.Резервоар за ПП нужди с помпена станция,изградени в северната част на комплекса.
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

XIV. Озеленяване

За целия комплекс	Озеленяване съгласно утвърден проект ,както на незастроените площи, така и на изкуствено оформените тераси чрез подходящи растения с плитка коренна система (иглолистно и широколистно декоративни дървета;цъфтящи;ниски декоративни и вечнозелени иглолистни храсти; декоративни треви ;цветя ; цъфтящи лиани ;”мавританска поляна” и др...)
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ПРОДАВАЧ:
/“ЕКО-ЕНЕРДЖИ ВВ ” ООД/

КУПУВАЧ:.....
/...../

Приложение № 1 (втори вариант)

СТЕПЕН НА ЗАВЪРШЕНОСТ (по БДС)

на обект - /...../ в БЛОК № /...../наетаж, находящ се в жилищен комплекс, който ще бъде изграден в град Варна, община Варна, област Варна, кв.Аспарухово, ул."Калач", - УПИ I-370 /едно римско – триста и седемдесет /, кв. 141а /сто четиридесет и едно/ по плана на 27-ми м-р,кв.Аспарухово, със застроена площ от кв.м.

1. СТЕНИ - вароциментова замазка
2. ПОД – замазка
3. ДОГРАМА – прозорци - PVC , врати – MDF
4. ВиК – на тапи
5. САНИТАРНИ ВЪЗЛИ – замазка
6. ЕЛ.ИНСТАЛАЦИЯ – напълно завършена
7. ОБЩИ ЧАСТИ – напълно завършени

Настоящото Приложение №1 се състави и подписа във връзка с Договор от..... за обект – /...../ в БЛОК № /...../наетаж, находящ се в жилищен комплекс, който ще бъде изграден в град Варна, община Варна, област Варна, кв.Аспарухово, ул."Калач", - УПИ I-370 /едно римско – триста и седемдесет /, кв. 141а /сто четиридесет и едно/ по плана на 27-ми м-р,кв.Аспарухово, със застроена площ от кв.м./, в два еднообразни екземпляра и е неразделна част от Договора.

ПРОДАВАЧ:

/"ЕКО-ЕНЕРДЖИ ВВ " ООД/

КУПУВАЧ:.....

/...../