

Example

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
РИВЪР ПАРК**

ЗА ПОКУПКО-продажба на НЕДВИЖИМ ИМОТ и за извършване на
строителство

**PRELIMINARY CONTRACT
RIVER PARK**

FOR PURCHASE AND SALE OF A REAL ESTATE AND FOR CONSTRUCTION WORKS

Настоящият договор се сключва на ../.../2008
год., в гр. Варна, между:

От една страна:

3 имена по паспорт
Роден на X
В X
Националност по паспорт X
Паспорт номер X.
Издадена на X, от X валиден до X
Пълен пощенски адрес X
Тел: X
Email X

наричано по-долу за краткост КУПУВАЧ

и от друга страна:

“ЕВРОСИЛЕКС” ООД, рег. по ф.д. №
3089/2004г. по описа на Варненски Окръжен
съд, със седалище и адрес на управление: гр.
Варна, ул. “Русе ” № 15 , Идент. № по ДДС:
BG103897442, БУЛСТАТ:103897442,
представявано от Управителя Никола Луа
Галан , националност Френска, Паспорт
номер No: 04FE47430, издаден на 06.Юли
2004г. от Министерство на Външните Работи
Франция

наричано по-долу за краткост ПРОДАВАЧ,

Страните по договора се договориха за
следното:

1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. ПРОДАВАЧЪТ чрез Управителя Никола
Луа Галан, като собственик на урегулиран
поземлен имот УПИ- № VII /седми/ в квартал
323 /триста двадесет и три/ по ЗРП на град
Каварна, целият с площ 4 260 кв. м. /четири
хиляди двеста и шестдесет квадратни метра/,
при граници на мястото: изток - № VI /шест/,

This contract is made as of ../.../2008, in Varna,
by
and between:

On one hand:

Name as it appears on passport,
born on the X,
In X,
nationality: X,
passport No: X,
issued on the X, by the X and valid until X
Full Postal address: X
Phone number: X
Email address: X

hereinafter referred to as “BUYER”,

and on the other hand:

“EUROSILEX” LTD , having its seat and
registered address in Varna, 15 Russe Str.,
registered under corporate registration file No.
3089/2004 and entered into the Commercial
register of Varna Court, Bulstat No. 103897442,
VAT No :BG103897442 , represented by the
Manager Nicolas Loic Galand , nationality
French, Passport No: 04FE47430, issued date:
06 July 2004, issue authority: French Ministry of
Foreign Affairs

hereinafter called SELLER,

The parties hereto hereby agreed as follows:

1.SUBJECT OF THE CONTRACT

1.1. The SELLER represented by its Manager
Nicolas Loic Galand, as a holder of the right of
ownership of regulated landed estate (RLE)- VII
in quarter 323 /three hundred and twenty three/
at the Structure plan of the city of Kavarna, the
whole with area 4 260 sq.m /four thousand and
two hundred sixty/, with borders of the plot: east-

улица, запад – река, север – УПИ № V /пет/, юг – улица. в който ще бъде изграден Комплекс Ривър Парк, се задължава да построи и продаде на КУПУВАЧА правото на собственост върху подробно описан по-долу недвижим имот, а именно:

1.1.1. АПАРТАМЕНТ № X находящ се на X жилищен етаж, със застроена площ от X/X/ кв.м. , от които X/X кв. м общи части. Апартамент № X, състоящ се от X/X/ коридор, X/X/ всекидневна с кухненски ъгъл, X /X/ спалня, X /X/ баня с тоалет и X /X/ тераса. Граници на имота: север–X, юг- X, изток –X, запад-X.

1.2. КУПУВАЧЪТ заявява, че е съгласен и купува правото на собственост върху имота, подробно описан в точка 1.1.1 , като се задължава да заплати на ПРОДАВАЧА договорената за това цена при условията, по начин и в срокове съгласно раздел 6 от настоящия договор.

1.2.1. ПРОДАВАЧЪТ се съгласява да прехвърли безвъзмездно на КУПУВАЧА идеалните части от земята съответстващи на собствеността на Апартамента описан по-горе, след отпадане на законовата забрана. Условията и сроковете за прехвърляне са съобразно т.1.3 и 7.2 от настоящия договор. Всички нотариални и адвокатски такси и хонорари са за сметка на КУПУВАЧА.

1.3. Страните се задължават да сключат окончателен договор в нотариална форма за прехвърлянето на правото на собственост върху имота, описан по-горе, на датата на която Купувачът е поканен да се яви , но не преди заплащане на всички дължими вноски по чл.6.1 от настоящия договор и не преди заплащане на евентуално дължими към този момент неустойки , като промяна на тази дата може да става само по взаимно писмено споразумение между страните. Ако Купувачът не може да присъства лично той трябва да упълномощи избран от него адвокат, който да подпише нотариалния акт. Страните или техен пълномощник се задължава да сключи Договор за Поддръжка и Управление на комплекса и неговите общи части (ДПУ), в момента на сключване на окончателния договор. Уведомлението за подписване на Нотариалният акт и ДПУ може да бъде изпратено до купувача по e-mail, факс или друг подходящ начин и следва да бъде получено от Купувача най-малко 15 дни преди определената за изповядване на сделката

N: VI /six/, street, west – river, north- RLE N: V/five/, south – street, in which shall be built River Park complex, shall be obliged to sell to the BUYER the right of ownership on the real estate described below in details, namely:

1.1.1. APARTMENT No. "X", located at the X floor on, with built-up area of X/X/ sq.m, of which X /X/ sq.m. shares of the common parts of the building. The apartment nominated "X" is constituted of X /X/ corridor, /X /X / living room, X/X/ bedroom, X/X/ bathroom-WC and X /X/ terraces. The borders of the apartment will be as it follows: North –X, South – X, East – X, West – X".

1.2. The BUYER declares that he agrees and he shall buy the right of ownership on the estate, described in details in it. 1.1.1, and shall be obliged to pay the SELLER the agreed price in accordance with the terms and conditions and in the way specified in section 6 of this contract.

1.2.1. The SELLER agrees to transfer, without any additional payments, the ideal shares of the land corresponding to the ownership rights of the Apartment described above, after the legal ban is abolished. The conditions and the terms of the transfer shall be in compliance with Art.1.3 and 7.2 of the present contract. All notary and solicitors fees are on the charge of the BUYER.

1.3. The parties shall be obliged to sign a final contract in a notary form for the transfer of the right of ownership over the estate, described above, on the date on which the BUYER is invited to present himself, but not before payment of all instalments as per art 6.1 of the present contract and not before payment of the eventually due penalties to that moment. The change of the term for execution of the final contract shall be enacted only by the mutual agreement of the parties expressed in written form. In case that the BUYER cannot present himself in person, he shall grant a power of attorney to a lawyer chosen by him who will act on his behalf on signing of the Title Deed. The parties or their representative shall be obliged to conclude Maintenance and management contract (MMA) of the complex and its common parts at the moment of signing of the final contract. The Notification for the Title Deed signing and the Maintenance and management contract shall be sent to the BUYER by e-mail, fax or any other appropriate manner and should be received at least 15 days prior to the appointed date for

дата.

ДПУ трябва да се сключи от страните едновременно с подписването на Нотариалният акт, като подписването на същия е условие за подписването и на Нотариалният акт.

1.3.1. Ако Купувачът не се яви на определената дата пред нотариуса, където ще се изповяда сделката или не изпрати свой упълномощен представител(чрез Пълномощно) ще настъпят последиците на чл.7.2

1.4. Всяка от страните има право да иска обявяването на настоящия договор за ОКОНЧАТЕЛЕН по реда на чл. 19, ал.3 от Закона за задълженията и договорите и чл. 362 от Гражданския процесуален кодекс.

1.5. ПРОДАВАЧЪТ се задължава към момента на прехвърлянето на имота, описан в точка 1.1.1 , чрез нотариален акт да не го е прехвърлил на трети лица, да не е сключил други предварителни договори и имотът да не е предмет на съдебни и извънсъдебни спорове.

2. ИЗВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. ВРЕМЕТРАЕНЕ И СРОКОВЕ НА СМР

2.1. КУПУВАЧЪТ възлага, а ПРОДАВАЧЪТ приема и се задължава да извърши чрез възлагане всички видове строителни дейности за изграждане на недвижимият имот, подробно описан в т.1.1.1. от настоящия договор, заедно с всички видове вътрешни и външни инсталации, както и изграждането на вертикалната планировка и да осигури издаването на Акт 15 до 31/12/2010г. Продавачът се задължава да предостави на Купувача Разрешение за ползване на сградата в рамките на нормалните административни срокове.

2.1.1 Страните се съгласяват да сключат окончателен договор за покупко-продажба на Апартамента във формата на нотариален акт, съгласно изискванията на българското законодателство в срок от 14 дни от завършването на строително монтажните работи и в уговорените с Продавача срокове за подписване на Нотариален акт и Договор за поддръжка и управление, упоменат в точка 1.3.

2.2. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предаде на КУПУВАЧА владението на имота, изграден

performance of the deal.

The MMA shall be concluded by the parties along with the Title Deed signing and its signing shall be a prerequisite for the signing of the Title Deed.

1.3.1.If on the appointed date the BUYER does not appear in the Notary public office where the deed shall be signed or did not send an authorized (through power of attorney) representative to sign the Title deed , the provisions of art. 7. 2 shall take effect.

1.4. Each party has the right to claim before the court declaring of this contract as FINAL pursuant to art. 19. par. 3 of the Law on the Obligations and Contracts and art. 362 of the Civil Procedural Code.

1.5. The SELLER shall be obliged at the time of the transfer of the property by a notary deed the real estates, described in it. 1.1.1, shall not be transferred to third parties and no other preliminary contracts has been concluded; that it is not a subject of judicial or non-judicial disputes.

2. PERFORMANCE OF THE CONSTRUCTION WORKS. TIMEFRAME AND TERMS OF CIW

2.1. The BUYER assigns and the SELLER accepts and shall be obliged to assign to a third party all types of construction works in order to build the real estate, described in details in it.1.1.1 of this contract, along with all types of internal and external installation works, as well as to build the vertical layout and to provide the issuance of the Protocol Form Act 15 till 31/12/2010.

The Seller is obliged to provide the buyer with Permission for usage of the building within the normal administrative terms.

2.1.1 The Parties undertake to conclude a final contract for sale of the Apartment in the form of a Notary deed as provided by the Bulgarian legislation within 14 days after the completion of the construction works and within the time frame indicated by the seller in the notification for signing of the title deed and the maintenance and management contract as indicated in article 1.3.

2.2. The SELLER shall be obliged to deliver to the BUYER the possession over the real estate,

в изпълнение на настоящия договор, в деня на сключване на окончателния договор по т. 1.3, при условие че са извършени всички плащания за цената по чл. 6.1, включително всички евентуално дължими неустойки, предвидени в договора.

2.3. При възникване на форсмажорни обстоятелства като война, природни бедствия, общонационални стачки, промяна в законодателството, засягащо пряко инвестиционния процес, заповеди за спиране на строителството издадени от оправомощените лица, както и всякакви други административни пречки от официален характер, действието на настоящия договор се спира до отпадането на тези обстоятелства, а уговорените в този договор крайни срокове се удължават със срока на времетраене на форсмажорните обстоятелства.

3. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА

3.1. КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати определената цена за имота по начина, описан в този договор и да спазва всички други негови задължения визирани в този договор

3.2. КУПУВАЧЪТ не може да се намесва в дейността на ПРОДАВАЧА по оперативното изпълнение на неговите задължения по този договор.

4. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА

4.1. ПРОДАВАЧЪТ се задължава:

а/ да поеме организацията и изпълнението на строежа - материали, строителна техника, работна ръка и др. чрез един или повече подизпълнители;

б/ да извърши строителството в обема, качеството и сроковете, определени в този договор;

в/ да изпълни строежа точно според одобрените работни проекти и съгласно този договор;

г/ да осигурява на КУПУВАЧА безпрепятствен достъп до строежа в рамките на работното време, с оглед осигуряване на текущ контрол;

д/ да използва при строежа материали по вид, количество и качество съгласно

built under this contract on the day of execution of the final contract under it. 1.3, subject to the condition that the total price identified in it. 6.1 hereinafter has been paid, including the eventually due penalties, provided for in this contract.

2.3. In case of occurrence of force majeure circumstances, such as war, natural disasters, national strikes, changes in the legislation, concerning the investments process, orders for ban of the construction works, issued by competent authorities, or any other administrative reasons of official nature, the execution of this contract shall be suspended until these circumstances shall cease to operate, and the deadlines under this contract shall be prolonged with the term of duration of the force majeure circumstances.

3. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE BUYER

3.1. The BUYER shall be obliged to pay the price of the real estate in the way, specified in this contract and shall fulfil his obligations in virtue of the present contract

3.2. The BUYER shall not have the right to intervene in the activities of the SELLER performed in the course of execution of its obligations under the contract.

4. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER

4.1. The SELLER shall be obliged:

a/ to organize and perform the construction by means of efforts, materials, building equipment, employees, etc., and to assign the said works to one or more subcontractors;

b/ to perform the construction works in the size, with the quality and within the terms, specified in this contract;

c/ to perform the construction works accurately in accordance with the approved working designs and the provisions of this contract;

d/ to grant to the BUYER non-impeded access to the building within the frames of the working time in order to provide current control;

e/ for the performance of the construction works to use materials of the kind, quantity and quality

работните проекти.

4.2. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предаде на КУПУВАЧА владението на имота, предмет на този договор.

Апартаментът описан в член 1.1.1 се продава напълно завършен и обзаведен съгласно спецификациите определени подробно в Анекс № 1 към настоящият договор. :

Кухненско оборудване :

Кухненски мебели
Мивка -1 /един/ бр.

Санитарни помещения завършени с:

Вана – 1 /един/ бр.
Мивка – 1 /един/ бр.
WC – 1 /един/ бр.

Подови настилки:

Кухня, тераса и входно антре- Теракот
Хол и спалня- паркет
PVC прозорци
Климатична инсталация за отопление и охлаждане
Врати MDF
Боядисани стени и тавани

4.2.1. Комплексът ще разполага с общи и безплатни за ползване за всички собственици:

- Открит плувен басейн
- Градина и зелени площи
- 2 асансьора
- фитнес зала
- помещения за спа процедури
- Голф площадка

Собственици в Ривър Парк ще получат карта за намаление и отстъпка отнасяща се до Спа центъра, разположен в Ривър Парк, както и за пазаруване в магазините в комплекса.

4.3. Изпълнението на всички външни захранвания на сградата – електро-трафопост, водопроводни и канализационни връзки, са задължение и за сметка на ПРОДАВАЧА. В договорената по т. 6.1. цена са включени и разходите, необходими за изграждането на външните комуникации на сградата, в която се намира имота по т.1.1.1, както и изграждането на вертикалната планировка.

4.4. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да извърши

as per the working designs.

4.2. The SELLER shall be obliged to deliver to the BUYER possession on the real estate, subject of this contract.

The Apartment described in details in it 1.1.1 is sold fully finished and furnished, according the specifications as detailed in annex №1 to the present contract.

In the kitchen:

Cupboards
Sink - 1 /one/ pc.

The sanitary areas are furnished with:

Bath tub – 1 /one/ pc.
Sink – 1 /one/ pc.
Toilet – 1 /one/ pc.

General finishing works:

Kitchen, terrace and entrance floors -Terracotta
Living room and bedrooms floors parquet
PVC windows
Air-conditioning for heating and cooling
MDF moulded doors
Painted walls and ceilings

4.2.1. The complex will dispose of the following facilities open for free for the owners and tenants:

- Outdoor swimming pool
- Gardens and green areas
- 2 Lifts
- fitness
- spa facilities
- Roof golf putting green

Owners of River Park will dispose of a membership card to get discounts on the Spa centre situated in River Park, as well as for the stores on the premises.

4.3. Performance of the external supply installations of the building – electric power station, water-main and drainage couplings shall be an obligation of the SELLER and shall be for his account. The expenses necessary to the construction of the external supply installations of the building, in which the real estate under it. 1.1.1 is situated, as well as the construction of the vertical layout, shall be included in the price agreed in it. 6.1

4.4. The SELLER shall be obliged to make the

вертикална планировка, съгласно одобрените архитектурни проекти.

4.5. КУПУВАЧЪТ може да възложи на ПРОДАВАЧА, извършването на допълнителни строителни дейности по доставката, изграждането, монтирането и поставянето на допълнителни облицовки, дограма, мазилка, инсталации, системи и съоръжения и изобщо да извърши всички довършителни работи по имота предмет на настоящия договор. Сроковете, цените и начина на заплащане за допълнителните и довършителни дейности, както и гаранциите за тях от страна на ПРОДАВАЧА се определят в двустранно подписан анекс към договора.

4.6. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да не извършва промени /екзекутиви/ в архитектурния проект, с които може да се намали обема на апартамента с повече от 5 /пет/ кв.м. или да се измени функционалността на имота, описан в т. 1.1.1, освен с писменото съгласие на КУПУВАЧА и при условията на т. 2.3. Ако разликата в обема е над 5 /пет/ кв.м., то това ще се уреди между страните с допълнително споразумение на база цената на 1 /един/ кв.м. от апартамента

5. КОНТРОЛ ВЪРХУ ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СТРОЕЖА И ПРИЕМАНЕ НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО

5.1. КУПУВАЧЪТ упражнява текущ контрол върху строителните работи в продаваемия обект. При упражняването на това свое право КУПУВАЧЪТ не може да създава пречки или неудобства по-големи от обичайните, за текущо извършваните строителни работи. КУПУВАЧЪТ е длъжен да спазва установените правила за безопасност на строителната площадка.

5.2. При констатиране на отклонения от архитектурния и конструктивния проект, КУПУВАЧЪТ информира ПРОДАВАЧА за необходимостта от възстановяване изпълнението на СМР по проекта.

5.3. За цялостното изпълнение на строителните и довършителните работи, се съставя и подписва двустранен приемо-предавателен протокол. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да покани КУПУВАЧА за съставяне на протокола, което съставяне се осъществява не по-рано от 14 /четиринадесет/ дни от уведомяването на КУПУВАЧА или негов представител чрез

vertical layout in accordance with the approved architectural designs.

4.5. The BUYER shall have the right to assign to the SELLER to perform additional construction works, connected with the delivery, construction, installation and laying of additional facing, joinery work, plaster, installations, systems and equipment, as well as to perform any other finishing works in the real estate. The terms, the prices and the way of payment of the additional and finishing works, as well as the way in which they shall be guaranteed by the SELLER, shall be specified in an annex to the contract signed by both parties.

4.6. The SELLER shall be obliged not to make amendments /executives/ in the architectural design, which may result in lessening of the area of the real estates more than 5 /five/ sq.m. or in change of the functionality of the real estate, described in it. 1.1.1, unless the BUYER has expressed his consent in writing and the terms and conditions of it. 2.3 have been kept. In case of discrepancy exceeding 5 /five/ sq.m. the parties shall conclude an additional agreement concerning the difference, on the basis of the price for 1 /one/ sq.m.

5. CONTROL OVER THE CONSTRUCTION WORKS AND APPROVAL OF THE EXECUTION

5.1. The BUYER shall have the right to exercise permanent control over the construction works in the real estate hereof. While exercising this right the BUYER shall be obliged not to put obstacles or cause inconveniences to the performed construction works more than is usual. The BUYER shall be obliged to observe the safety rules on the construction site.

5.2. In case that any deviations from the architectural or construction project have been ascertained, the BUYER shall inform the SELLER of the necessity to restart the performance of the construction and installation works under the project.

5.3. Complete performance of the construction and finishing works shall be ascertained in a delivery-and-acceptance protocol, drawn up and signed by both parties. The SELLER shall invite the BUYER to take part in the drawing up of the protocol, not earlier than 14 /fourteen/ days of the notice sent to the BUYER or his representative, by registered post at the address pointed in this agreement. In case the BUYER fails to appear at

препоръчано писмо с обратна разписка на адреса, посочен в настоящия договор. При неявяване на КУПУВАЧА или негов представител в указаното време и място за съставяне на протокола, ще се счита, че всички строителни и довършителни работи са извършени точно, съгласно договора и нормативните изисквания.

5.4. С протокола по т. 5.3 се констатира спазването на техническите, архитектурните и качествени изисквания за извършените работи.

5.5. При приемането КУПУВАЧЪТ следва да прегледа работата и да направи всички възражения за неправилно изпълнение, освен ако се касае за скрити недостатъци. Ако КУПУВАЧЪТ не направи предвидените с настоящата точка възражения, работата се счита за приета от него.

5.6. Констатираните с протокола по т. 5.3 явни недостатъци се отстраняват от ПРОДАВАЧА за негова сметка. Скритите недостатъци се отстраняват за сметка на ПРОДАВАЧА, ако са предявени в гаранционните срокове за отделните видове работа, съгласно действащите нормативни документи.

5.7. При окончателното приемане на обекта, страните следва да си предявят и да се споразумеят по всички финансови, технически и правни въпроси.

5.8. Гаранционните срокове по този договор се определят съобразно сроковете, установени в нормативните актове за отделните видове строителни работи.

6. ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

6.1. КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати на ПРОДАВАЧА X /X/ Евро /с включен 20% ДДС/. Всички банкови такси са за сметка на КУПУВАЧА.

6.2. Цената по т. 6.1. ще се заплати от КУПУВАЧА чрез банков трансфер по сметката на ПРОДАВАЧА, както следва:

След подписването на настоящия договор, КУПУВАЧЪТ изплаща:

а) Първа вноска – 40% от стойността на имота в размер на X/X/ евро – при подписване на настоящия договор.

the specified time and place for drawing up of the protocol, it shall be deemed that all the construction and finishing works have been performed strictly in accordance with the contract and the legal requirements.

5.4. The protocol under it. 5.3 shall contain findings as to the observation of the technical, architectural and qualitative requirements related to the performed construction works.

5.5. The BUYER shall be obliged to examine the construction and to make all reclamations for inaccurate performance at the acceptance of the work, unless the defects are hidden. In case that the BUYER has not made reclamations under this item, the construction work shall be deemed to be accepted.

5.6. The apparent defects, ascertained in the protocol under it. 5.3 shall be removed by the SELLER for his account. The latent defects shall be removed by the SELLER for his account in case the reclamations have been made within the guarantee terms provided for the separate types of construction works in the acting legislation.

5.7. At the final acceptance of the construction the parties have to raise their claims and to agree on all financial, technical and legal issues.

5.8. The guarantee terms hereunder shall be determined in accordance with the terms, provided for the separate types of construction works in the acting legislation.

6. PRICES AND WAY OF PAYMENT

6.1. The BUYER shall be obliged to pay the SELLER X /X/ Euro /with 20% of VAT included/. All bank fees are on the charge of the BUYER.

6.2. The price under it 6.1 shall be paid by the BUYER by a bank transfer to the bank account of the SELLER, as follows:

After signing of this contract the BUYER, shall pay:

a) First installment – 40% from the overall estate price, for the amount of X/X/ Euro – due at the time of the signing of this contract.

б) Втора вноса –20 % от стойността на имота в размер на X/X/ евро – 6 /шест/ месеца след подписването на този договор.

в) Трета вноса –20 % от стойността на имота в размер на X/X/ евро – 12 /дванадесет/ месеца след подписването на този договор.

г) Последна вноса – 20 % от стойността на имота в размер на X/X/ евро, дължима в 15 /петнадесет/ дневен срок от издаването на Протокол за завършване на строително-монтажни работи (Акт 15). Резервационната такса от 750 (седемстотин и петдесет) Евро е приспадната от тази вноса.

6.3. Всички суми, посочени в предходните точки са с включен ДДС.

6.4.ПРОДАВАЧЪТ ще издава разписки за всички суми, платени от КУПУВАЧА или негов представител

6.5. Разноските /държавни и нотариални такси/, свързани с предмета на настоящия договор, са за сметка на КУПУВАЧА

6.6 Всички плащания се извършват чрез трансфер по Банкова Сметка както следва:

Евросилекс ООД
ОББ АД - клон Варна, Катедралата
9000 Варна,
бул. Владислав Варненчик №3
IBAN: **BG10UBBS80021425439910**
BIC: **UBBSBGSF**

7. САНКЦИИ И ОТГОВОРНОСТИ ЗА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

7.1. В случай, че ПРОДАВАЧЪТ се откаже от настоящия договор, ПРОДАВАЧЪТ дължи връщане на получения задатък. Тази отговорност на ПРОДАВАЧА отпада, ако КУПУВАЧЪТ предяви иска, посочен в т. 1.4. и този иск бъде уважен с влязло в сила решение на съда.

7.2. В случай че ПРОДАВАЧЪТ е изпълнил договорните условия за изграждане на апартамента и КУПУВАЧЪТ не се яви лично или чрез пълномощник да сключи окончателния договор за прехвърляне на правото на собственост с нотариален акт в сроковете и условията на т. 1.3, Купувачът дължи неустойка в размер на 100 Евро за

b) Second installment –20 % from the overall estate price for the amount of X/X/ Euro – due within 6 months after the signing of this contract.

c) Third installment –20 % from the overall estate price for the amount of X/X/ Euro – due within 12 months after the signing of this contract.

d) Last installment –20% of the price of the apartment (VAT included) to the amount of ... /.../ within minimum 15 /fifteen/ days after the issuance of the Protocol of acceptance for the end of construction works (Act 15).The reservation fee of 750 (seven hundred and fifty) Euro is deducted from this payment.

6.3. All amounts specified in the preceding items are inclusive of VAT.

6.4. The SELLER shall be obliged to issue receipts for all sums, paid by the BUYER or his representative

6.5. The expenses /state and notary fees upon the real estate, subject of this contract, shall be for the account of the BUYER

6.6 All payments shall be transferred on the Bank Account is as follows:

Eurosilex LTD
UBB - branch Varna, Cathedral
9000 Varna,
3 Vladislav Varnenchik Boulevard
IBAN: **BG10UBBS80021425439910**
BIC: **UBBSBGSF**

7. PENALTIES AND LIABILITIES IN CASE OF DEFAULT

7.1. In case that the SELLER cancels this contract, the SELLER shall be obliged to repay the received down payment. The above liability of the SELLER shall not be engaged, if the BUYER brings the claim under it. 1.4 to the court and this claim has been honoured by a final decision of the court.

7.2. In case that the Seller has fulfilled his contractual obligations to construct the apartment and the BUYER does not appear personally or by attorney on the agreed date for signature of the title deed within the terms and conditions as per Art. 1.3, The BUYER shall pay a penalty to the amount of 100 Euros per day of delay. From the date of arising of this delay, it shall be considered

всеки ден забава. От момента на изпадане в забава се счита, че започва да тече допълнителния срок за Купувача по смисъла на чл.87 ал.1 ЗЗД, за изпълнение на задължението му да подпише нотариален акт. Ако след изтичане на 30 дни след изпадането му в забава, Купувачът все още не се е явил лично или не е упълномощил лице, което да го представлява Продавачът има право или да развали настоящия договор без предизвестие и да задържи като неустойка всички платени вноски до този момент или да иска обявяването на предварителния договор за окончателен, като претендира и всички разноски за съдебното производство.

7.3. При неспазване на крайния срок за завършване на строителството на имота, предмет на настоящия договор за повече от 6 месеца, което не се дължи на форсмажорни обстоятелства, ПРОДАВАЧЪТ дължи неустойка в размер на 0,1 /нула цяло и един/ % върху стойността на незавършената част от строителството за всеки ден забава, но общо не повече от 5 /пет/ % от общата цена на договора.

7.4. При забава на плащане от страна на КУПУВАЧА, същият дължи неустойка в размер на 0,1 /нула цяло и един/ % върху дължимата сума за всеки ден забава, но общо не повече от 5 /пет/ % от общата цена на договора.

7.5. КУПУВАЧЪТ има право едностранно да развали договора при забавяне на ПРОДАВАЧА с повече от 12 месеца след сроковете, посочени в раздел 2 на настоящия договор, като ПРОДАВАЧЪТ дължи връщане на цената, платена до момента, ако закъснението не се дължи на форсмажорни обстоятелства.

7.6. ПРОДАВАЧЪТ има право едностранно да прекрати договора при забавяне на КУПУВАЧА да извърши, което и да е плащане по договора повече от 30 /тридесет/ дни, като в този случай платените суми от КУПУВАЧА до тогава не подлежат на връщане.

8. ОБЩИ УСЛОВИЯ

8.1. Всички санкции, наложени от държавни органи във връзка с нарушения при изпълнение на строителството са за сметка на ПРОДАВАЧА.

8.2. Рисковете от случайно погиване или повреждане на материали, строителна

that an additional term for performance of the obligation of the Buyer to sign the Title Deed starts running in virtue of Art.87, paragraph 1 from the Obligations and contracts Law. In case that the Buyer fails to appear personally or by authorized representative after the expiry of 30 (thirty)day period, from the date of this delay, The Seller shall have the right to terminate the present contract without further notification, and shall keep the paid to that moment instalments as a penalty or shall have as an alternative the right to claim announcing the Preliminary contract for final and shall have the right for receiving all expenses incurred during the court proceedings

7.3. In case that the deadline for completion of the construction of the real estate, subject to this contract, has been breached for more than 6 months and this is not due to force majeure circumstances, the SELLER shall be obliged to pay a penalty amounting to 0,1 /zero point one/ % of the price of the incomplete part of the construction for each day of delay, but not exceeding in aggregate 5 /five/ % of the total price under the contract.

7.4. In case of delay of payment by the BUYER, the BUYER shall be obliged to pay a penalty amounting to 0,1 /zero point one/ % of the due sum for each day of delay, but not exceeding in aggregate 5 /five/ % of the total price under the contract.

7.5. The BUYER shall have the right to rescind the contract unilaterally, in case of delay of the SELLER with more than 12 months after the expiration of the terms, specified in section 2 of this contract, and the SELLER shall be obliged to pay back the down payment, if the delay is not due to force majeure circumstances.

7.6. The SELLER shall have the right to rescind the contract unilaterally in case of more than 30 /thirty/ days delay of the BUYER to make any of the payments under this contract. In such a case the SELLER shall not be obliged to repay any sum paid by the BUYER.

8. GENERAL PROVISIONS

8.1. Any sanctions, imposed by state bodies for violations in the course of performance of the construction works shall be for the account of the SELLER.

8.2. The risks of eventual destruction or damaging of materials, building machinery and

техника и други подобни, се носят от ПРОДАВАЧА до момента на сключване на окончателния договор.

8.3. В случай че КУПУВАЧЪТ не изпълни задължението си по т. 6.2 от настоящия договор, той се прекратява и ПРОДАВАЧЪТ задържа платените до тогава суми, освен ако ПРОДАВАЧЪТ даде допълнителен срок за внасяне на сумата с изрично заявление в този смисъл.

8.4. Разплащанията по този договор ще се извършват по банков път чрез трансфер както е описано в член 6.6.

8.5. Като адреси за кореспонденция на страните следва да се считат указаните в началото на този договор адреси. При промяна в тях страните следва да се информират взаимно в 14 /четиринадесет/-дневен срок, в противен случай уведомлението ще се счита за редовно връчено.

8.6. Настоящия договор може да бъде изменен по взаимно съгласие, отразено в двустранно подписан анекс.

8.7. Страните по договора ще решават споровете, свързани с него по взаимно съгласие чрез споразумение, а когато това се окаже невъзможно, по общия исков ред.

8.8. При смърт или прекратяване на юридическото лице на КУПУВАЧА, неговите права и задължения преминават върху законните му наследници, съответно общи правоприменници.

За неуредените с настоящия договор въпроси се прилагат съответните разпоредби на Закона за задълженията и договорите, Търговския закон и действащите нормативни актове.

Недействителността на отделни части на този договор не влече недействителност на целия договор, когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че договорът би бил сключен и без недействителните му части.

Всички спорове, породени от този договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени от или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в договора или приспособяването му към нововъзникнали

other similar objects, shall be born by the SELLER until the moment of execution of the final contract.

8.3. In case that the BUYER fails to perform his obligation under it. 6.2 of this contract shall be terminated and SELLER will not refund the made payments, unless the SELLER explicitly expresses his will to give the BUYER additional term to pay the due sum.

8.4. The payments under this contract shall be made by a bank transfer as referred in 6.6.

8.5. Addresses to which the correspondence shall be sent and delivered shall be the addresses, specified in the beginning of the contract. Each party shall be obliged to inform the other party in 14 /fourteen/ days term of any change in the addresses and if it is not done – the correspondence shall be considered as delivered.

8.6. Any amendments to this contract shall be made by mutual agreement, expressed in an annex, signed by both parties.

8.7. The parties hereto shall settle the disputes arising in connection with this contract by mutual contract, and in case such contract may not be achieved, the disputes shall be referred to the court.

8.8. In case of death or dissolution of the legal entity of the BUYER, his rights and obligations shall be transferred to his legal heirs, respectively to its general successors.

Any issues which have not been specifically provided for in this contract shall be governed by the respective provisions of the Law on Obligations and Contract, the Law on Commerce and the existing legislation.

Invalidity of separate parts of this agreement shall not invalidate the entire agreement, when they have been substituted by law, by imperative rules of law or when it may be assumed that the agreement also would have been concluded without its invalid parts.

Any disputes, arising from this agreement or related to it, including the disputes, arising from or related to its interpretation, ineffectiveness, non-execution or termination, as well as the disputes about filling in gaps in the agreement or its adaptation to newly occurred circumstances shall be resolved in compliance with the

обстоятелства ще бъдат разрешавани според българските процесуални и материални закони от компетентния съд в гр. Варна (в зависимост от родовата подсъдност на спора).

Този договор се състави и подписа двустранно в два еднообразни екземпляра на български и на английски език - по един за всяка една от страните. В случай на несъответствие между българският и английският текст – преимущество ще има българският.

Bulgarian proceeding and material laws by the competent court of Varna (depending on the exclusive jurisdiction of the dispute).

This contract has been drawn up and signed by both parties in two identical copies in Bulgarian and in English language – one copy for each party. In case of discrepancies between the Bulgarian and English text, the Bulgarian shall prevail

ЗА ПРОДАВАЧА
/FOR THE SELLER/:

ЗА КУПУВАЧА
/FOR THE BUYER/:
