

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ СРЕЩУ
ПОСТРОЯВАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА САМОСТОЯТЕЛНИ ОБЕКТИ В СГРАДА

Днес, година, в гр. Тутракан, между:

Община Тутракан, с Булстат **000565626**, с адрес гр. Тутракан, ул. „Трансмариска“ №31,
представявана от д-р Димитър Стефанов – Кмет на Община Тутракан и Николинка
Петрова Ганева – Директор Дирекция „ФСД“, наричана по-долу **Собственик-
учредител**, от една страна

И

....., наричан по-долу **Приобретател**, със седалище и
адрес на управление....., ЕИК....., представляван
от....., действащ в качеството си на
.....

От друга страна,

СЕ СКЛЮЧИ ТОЗИ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. (1) С този предварителен договор страните се задължават да сключат окончателен договор за учредяване право на строеж, с който Собственикът-учредител да учреди на Приобретателя право на строеж за построяване на сгради с разгъната застроена площ от до 10050 кв. м. (десет хиляди и петдесет) в собствените му недвижими имоти, представляващ имоти с идентификатор с № 73496.501.3667/УПИ-IV-3467 по ЗРП/ и идентификатор № 73496.501.3666 /УПИ-II-3467 по ЗРП/ по КККР на гр.Тутракан, съгласно скица....., при граници и съседни:.....

(2) Срещу учреденото му право на строеж Приобретателят се задължава за собствена сметка да построи и предаде на Собственикът-учредител самостоятелни обекти, като сборът от застроената площ на тези обекти ще е равен общо на(.....) % (достигнат от резултатите от проведения конкурс) от общата разгъната застроена площ на сградите, определена съгласно ал.1.

(3) Площта и видът на обектите, които ще се предоставят на Собственикът –учредител, ще са разпределени пропорционално от магазини и гаражи, жилищни етажи и складови помещения (мази).В посочената за всеки обект площ се включват и припадащите се към него идеални части от общите части на сградата, приравнени в квадратни метра.Окончателната конкретизация на тези обекти ще се извърши след изработване на инвестиционен проект (технически проект), като при наличие на разлика от

определеното в % обезщетение относно общата разгърната застроена площ на обектите, които ще се предоставят в собственост на община Тутракан, компенсиранието на засегнатата страна ще се извърши съгласно уговореното в чл.6, ал.3.

II. ИЗРАБОТВАНЕ И СЪГЛАСУВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ. КОНКРЕТИЗИРАНЕ НА ОБЕКТИТЕ ЗА СОБСТВЕНИКА-УЧРЕДИТЕЛ

Чл.2 (1) В срок от 3 дни, считано от подписването на този договор, собственикът-учредител се задължава да упълномощи с нотариално заверено пълномощно Приобретателя и/или посочено от него лице за извършване на необходимите правни и фактически действия за: получаване на виза за проектиране, проектиране и извършване на необходимите съгласувания, съгласуване и одобряване на инвестиционен проект пред съответната администрация, разрешаване на строителството, както и за всичко останало, свързано с това.

(2) Собственикът-учредител се задължава да оказва на Приобретателя необходимото съдействие: за получаване на виза за проектиране; при съгласуване и одобряване на проектите; при разрешаване на строителството; по време на строителството, както и при извършване на каквито и да било правни и фактически действия, необходими за постигане на уговореното в този договор.

(3) Собственикът-учредител осигурява на Приобретателя достъп до имота, върху който се учредява правото на строеж, с цел улесняване действията по проучването и проектирането на строежа.

Чл.3 (1) Приобретателят се задължава в срок от 6 (шест) месеца, считано от датата на получаване на визата за проектиране, да изработи за своя сметка технически проект за сградите, които ще се строят в описаните в чл.1 поземлени имоти.

(2) Приобретателят е длъжен да проучи външните връзки (водоснабдяване и канализация, електрозахранване, топлозахранване, телефони и др. под.) на бъдещите сгради, като ги съгласува със съответните експлоатационни предприятия и получи от тях изискваните от нормативните актове документи, необходими за одобряване на проекта и за извършване на строителството.

Чл.4 (1) След изготвяне на техническия проект и преди внасянето му за одобрение от съответната администрация, Приобретателят е длъжен да покани Собственика-учредител да се запознае с него.

(2) Собственикът-учредител, ако има забележки и възражения по проекта, е длъжен да уведоми за тях Приобретателя в срок от 7 дни, считано от деня на получаване на поканата по предходната алинея.

(3) След изтичане на срока на предходната алинея, съответно след отразяване на основателните забележки към техническия проект, той се внася за одобрение в Община Тутракан, придружен с доклад за оценка на съответствието, изготвен от лицензиран

консултант. Докладът за оценка на съответствието на проекта се изготвя за сметка на Приобретателя.

Чл.5 (1) След одобряване на техническия проект страните по този договор окончателно уточняват самостоятелните обекти, които Приобретателят ще построи и предостави на Собственикът-учредител.

(2) Самостоятелните обекти за Собственика-учредител се определят според уговореното в чл.1, ал.3 и съгласно одобрения технически проект. Окончателното определяне на обектите на Собственика-учредител се оформя протокол, подписан от Собственика-учредител и от Приобретателя.

(3) Когато определените въз основа на техническия проект конкретни обекти за Собственика-учредител са с обща квадратура, по-голяма от припадащата му се съгласно чл.1, ал.3, то той трябва да доплати разликата на Приобретателя по цена от 455.00 (четиристотен петдесет и пет) лв. за 1 кв. м. Когато Собственикът-учредител получава обекти с обща квадратура, по-малко от припадащата му се съгласно чл.1, ал.3, то Приобретателят трябва да доплати разликата от цена 455.00 (четиристотин петдесет и пет) лв. за 1 кв. м по реда на чл.52, ал.4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /(НРПУРОИ) на общински съвет гр. Тутракан.

III. УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Чл.6 (1) След одобряване на техническия проект от съответната администрация Приобретателят отправя покана до Собственика-учредител за сключване на окончателен договор за учредяване на правото на строеж .

(2) Учредяване на правото на строеж трябва да се извърши в срок от 20 дни, считано от одобряване на техническия проект от общинската администрация и влязло в сила разрешение за строеж.

(3) При прекратяване на юридическата личност на Приобретателя без правопримство, учреденото в негова полза право на строеж по този договор се прекратява.

Чл.7 (1) Собственикът-учредител се задължава да въведе Приобретателя във владение на имота, върху който е учредено право на строеж, в деня на сключване на окончателен договор за учредяване право на строеж.

(2) Собственикът-учредител дава съгласието си Приобретателят след сключване на окончателния договор за учредяване право на строеж, да извърши каквито е необходими действия за разчистване на имота и да започне строителството в него.

Чл.8 (1) Собственикът-учредител гарантира, че:

1. Трети лица нямат право на собственост или други права, които могат да се противопоставят на Приобретателя;
2. Върху имота няма вписани вещни тежести, включително ипотечи и възбрани;

3. По отношение на имота няма сключени и непрекратени договори за наем, както и за каквото и да било друго ползване;
4. Трети лица нямат каквито и да било вещни или облигационни претенции към имота.

Чл.9. (1) Собственикът-учредител на основание разпоредбите чл.66 от Закона за собствеността дават съгласието си Приобретателят, в качеството му на носител на правото на строеж да извършва разпореждания в полза на трети лица, да продава правото на строеж или отделни части от него, да продава в груб строеж или в завършен вид на трети лица жилищни и нежилищни обекти в сградата, с изключение на обектите, които съгласно този договор и приложенията към него ще придобие в собственост Собственикът-учредител.

(2) Правата на Приобретателя по предходната алинея се посочват и окончателния договор за учредяване право на строеж.

IV. СТРОИТЕЛСТВО. СРОКОВЕ И ПРЕДАВАНЕ НА ОБЕКТИТЕ. ГАРАНЦИИ

Чл.10. (1) Приобретателят се задължава да построи сградите, за които му е отстъпено право на строеж, както и обектите, за които му е отстъпено право на строеж, със собствен ресурс, средства и материали, и да ги предаде във вид съгласно уговореното в този договор.

Чл.11. (1) Приобретателят се задължава да изгради сградите съгласно отстъпеното право на строеж, включително и имотите, заедно с всички външни връзки, в срок от 60 (шестдесет) месеца, считано от датата, на която е учредено правото на строеж чрез окончателен договор в полза на приобретателя.

(2) Приобретателят се задължава да извърши строителството на сградите качествено, при спазване на одобрения технически проект и установените нормативни изисквания за тази дейност, както и да предаде обектите, които Собственикът учредител получава срещу отстъпеното му право на строеж, след издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Чл.12. (1) Собственикът учредител има право да упражнява контрол върху изграждането на сградите и обектите, които ще получи, без да пречи на работата на Приобретателя и при спазване на правилата и изискванията за безопасност.

(2). Контролът може да се извършва само в работно време, след уведомяване на Приобретателя и в присъствието на негов представител.

(3). Собственикът учредител има право да прави възражения за неправилното и/или некачествено изпълнение на строителните и монтажните работи.

(4). Собственикът учредител има право да изисква от приобретателя довършителните работи в обектите, които ще получи, да се извършат с други материали, които са различни от договорените или предвидените в проекта. В такива случаи собственикът

учредител трябва предварително да заплати на Приобритателя разликата в цената между заложените в проекта материали и материалите, които желае да бъдат използвани.

Чл.13. (1).Приобритателят сключва и изпълнява за своя сметка договори за строителен надзор и за авторски проектантски надзор.

Чл. 14.(1) Приобритателят се задължава да въведе в експлоатация сградите и обектите, предмет на този договор, в срок до 3 месеца след изтичане на срока по чл.11, ал.1 от този договор.

(2). Приобритателят се задължава да предаде на Собственика- учредител владението на построените за него обекти в срок от 14 дни след датата на издаване на документа, удостоверяващ въвеждане на сградата в експлоатация. За предаването се подписва протокол за въвод във владение.

Чл.15. (1). Приобритателят отговаря за гаранцията за качество на извършените строителни и монтажни работи и вложените в строежа материали, във връзка с отговорността на строителя съгласно действащото законодателство.

(2). Констатираните при въвода на владение недостатъци трябва да се отстранят от приобритателя в срок от 20 дни.

(3). При констатиране на скрити недостатъци или проявяване на дефекти в гаранционния срок за съответния вид строителни и монтажни работи Приобритателят е длъжен в 5 дневен срок да започне работа по отстраняването им и да ги отстрани в разумен срок.

(4). Ако Приобритателят не започне работа по отстраняването на недостатъците и дефектите в срока по предходната алинея или не ги отстрани в разумен срок, Собственикът учредител може сам да ги отстрани, като има право на неустойка, равна на двойния размер на необходимите за отстраняване разноси.

V. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ. ПОСЛЕДИЦИ

Чл.16. (1) Ако до 30 дни след изтичане на срока по чл.14, ал.1 Приобритателят не е изпълнил задължението да построи сградите, да ги въведе в експлоатация и да предаде на Собственикът-учредител владението върху обектите, които му се предоставят съгласно този договор, той дължи неустойка за закъснението в размер на 150.00 (сто и петдесет) лева за всеки просрочен ден.

Чл.17. (1). Ако до изтичане на срока по чл.11, ал.1 Приобритателят не е завършил сградата в груб строеж, то Собственикът- учредител може да развали този договор и да искат по съдебен ред развалянето на сключения окончателен договор за учредяване на право на строеж в полза на приобритателя.

(2). В случая по предходната алинея Собственикът -учредител има право на неустойка в размер на 20 000 лв.