

Наложила се е практиката при сделки с недвижими имоти, предвид обичайно високата цена, страните да сключат предварителен договор, с който да уговорят условията при бъдещото изповядване на нотариалната сделка.

Правната уредба на предварителния договор е в чл. 19 от ЗЗД и чл. 362-364 от ГПК. Предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот трябва да бъде в писмена форма. Целта на предварителния договор е да подготви сключването на окончателния. Той трябва да включва всички съществени условия на окончателния договор, т.е. следва да са включени клаузите, които точно индивидуализират прехвърляемия недвижим имот, цената, страните, сроковете за сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт и другите съществени условия. Обичайно страните се договарят част от продажната цена да бъде платена при сключване на предварителния договор, най-често в размер 10 % от продажната цена. Предварителният договор гарантира всяка една от страните по него, т.к. съгласно чл. 19, ал. 3 от ЗЗД - всяка една от страните по предварителния договор може да предяви иск за обявяването му за окончателен, в случай че е изпълнила задълженията си по предварителния договор. В този случай окончателният договор се счита за сключен от постановяване на съдебното решение. Компетентен е съдът по местонахождение на имота. Обичайно агенциите за недвижими имоти предлагат на клиентите си типови предварителни договори. Имайки предвид важността на предварителния договор, е препоръчително той да бъде съставен или поне проверен от Ваш адвокат, специализиран в областта на недвижимите имоти. Препоръчително е адвокатът да присъства при подписването на договора. Това до голяма степен ще намали рисковете от сключване на неизгоден договор.