ხელშეკრულება № ჭ-01
უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი

25 თებერვალი 2015 წ.

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში – „სამინისტრო"), წარმოდგენელი მინისტრის პირველი მოადგილის გრიგოლ გიორგაძის (პ/ნ N60002003832) სახით და მეორეს მხრივ შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი" (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე"), წარმოდგენელი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N38511190013; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის მიზნით, კერძო პირ(ებ)ისაგან საცხოვრებელი ფართ(ებ)ის შესყიდვის პროგრამის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 28 ნოემბრის N638 დადგენილების, მენაშენის საკონკურსო წინადადებისა და ამავე დადგენილების მე-2 მუხლის საფუძველზე შექმნილი კომისიის (შემდგომში - კომისია) გადაწყვეტილების (2015 წლის 21 თებერვლის N3 ოქმი) საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1. „ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ" (შემდგომში – „ხელშეკრულება") – „სამინისტროსა" და „მენაშენეს" შორის დადებული წინამდებარე ხელშეკრულება, რომელიც ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, მასზე თანდართული ყველა დოკუმენტით, რომელიც მოხსენიებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში.

1.2. „ხელშეკრულების ღირებულება" – საერთო თანხა, რომელიც უნდა გადაიხადოს „სამინისტრომ" „მენაშენეს" მიერ „ხელშეკრულებით" ნაკისრი ვალდებულებების სრული და ზედმიწევნით შესრულებისათვის.

1.3. „დღე", „კვირა", „თვე" – კალენდარული დღე, კვირა, თვე.

1.4. „სამინისტრო" – ორგანიზაცია, რომელიც ახორციელებს შესყიდვას.

1.5. „მენაშენე" – პირი, რომელიც ახორციელებს „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული „უძრავი ქონების" მიწოდებას.

1.6. „უძრავი ქონება" – „ხელშეკრულების" მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულების საგანი.

1.7. „ინსპექტირება" – „ხელშეკრულების" პირობების შესრულების კონტროლი.

1.8. „უძრავი ქონების მიწოდების ვადა" - გულისხმობს მენაშენის მიერ საკონკურსო წინადადებით წარმოდგენილი მშენებლობის დასრულებისა და „ხელშეკრულების" მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის „ვ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის თარიღს, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს „ხელშეკრულების" მე-4 მუხლის 4.2 პუნქტში მოცემულ ვადას.

1.9. „შავი კარკასი" - რკინაბეტონის საძირკველის, გადახურვის ფილების, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის მოწყობა, ასევე შენობის პერიმეტრის შევსება ბლოკით (აგურით).

1.10. „თეთრი კარკასი" - შენობის პერიმეტრზე კარ-ფანჯრების მონტაჟი, ფასადების ლესვა-ღებვა, კიბის უჯრედის მოპირკეთება, ლიფტის მონტაჟი, წყლის, კანალიზაციის და ვენტილაციის დგარების მოწყობა, ბინებში ტიხრების მოწყობა, სანკვანძებში წყალგაყვანილობის მოწყობა, ბეტონის საფარის მოჭიმვა, ელექტრო-სამონტაჟო სამუშაოები, შიდა კარებების მონტაჟი, კედლების, ჭერების ლესვითი და სამღებრო სამუშაოები, სამზარეულოსა და საკვანძებში კერამო ფილების მოწყობა, ჩამრთველების და როზეტების მოწყობა.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. „სამინისტროს" მიერ, ქ.თბილისში, ქუჩა ც.დადიანი N7 (ნაკვეთი N38/43)/ქ.თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N01.16.02.038.072 მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში სულ 5958 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის შესყიდვა, ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საიდანაც:

ა) - ერთოთახიანი (ფართი: 32.00 კვ.მ.) - 24 ბინა;
ბ) - ერთოთახიანი (ფართი: 35.8 კვ.მ.) - 24 ბინა;
გ) - ერთოთახიანი (ფართი: 36.7 კვ.მ.) - 12 ბინა;
დ) - ერთოთახიანი (ფართი: 38.5 კვ.მ.) - 24 ბინა;
დ) - ოროთახიანი (ფართი: 55.7 კვ.მ.) - 12 ბინა;
ე) - ოროთახიანი (ფართი: 56.1 კვ.მ.) - 12 ბინა;
ზ) - სამოთახიანი (ფართი: 67.7 კვ.მ.) - 24 ბინა.

2.2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების შესყიდვის დროისათვის, მათი ტექნიკური პირობები, მოცემულია დანართი N1-ში, რომელიც წარმოადგენს ამ „ხელშეკრულების“ განუყოფილ ნაწილს.
2.3. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების საკადასტრო მონაცემები, მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, „უძრავი ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, დაზუსტდება და დაერთვება „ხელშეკრულებას“ და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი - დანართი N2-ის სახით.

მუხლი 3. ხელშეკრულების ღირებულება
3.1. „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტის გათვალისწინებით, 1 კვ.მ-ის საცხოვრებელი ფართის ღირებულება შეადგენს 500 (ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ხოლო „ხელშეკრულების ღირებულება“ 2 979 000 (ორი მილიონ ცხრაასსამოცდაცხრამეტიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, რაც ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისათვის შეადგენს 6 738 200,1 (ექვსიმილიონ შვიდასოცდათვრამეტიათას ორასი) ლარს.
3.2. „ხელშეკრულების ღირებულება“ დაზუსტდება, „უძრავი ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, დანართი N2-ში მითითებული საერთო ფართის გათვალისწინებით.
3.3. „ხელშეკრულების ღირებულება“ მოიცავს როგორც უშუალოდ „უძრავი ქონების“ ღირებულებას, ასევე მის მიწოდებასთან დაკავშირებით გასაწევ ყველა ხარჯს და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს.

მუხლი 4. უძრავი ქონების მიწოდების ადგილი და ვადა
4.1. „უძრავი ქონების“ მიწოდების ადგილი: ქ.თბილისში, ქუჩა ც.დადიანი N7 (ნაკვეთი N38/43)/ქ.თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი N01.16.02.038.072 მშენებარე საცხოვრებელი სახლში, „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში მოცემული საცხოვრებელი ფართები.
4.2. „უძრავი ქონების მიწოდების ვადა“: „უძრავი ქონების“ მიწოდება უნდა დასრულდეს „ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 2015 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით, რომელიც განისაზღვრა ამ ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.8. პუნქტის გათვალისწინებით.

მუხლი 5. მხარეთა უფლება–მოვალეობები
5.1. „სამინისტრო“ უფლებამოსილია:
ა) ნებისმიერ ეტაპზე განახორციელოს მენაშენის მიერ საკონკურსო წინადადებით წარმოდგენილი მშენებლობის ეტაპების შესრულების ვადების ინსპექტირება;
ბ) ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების „მენაშენის“ საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ, განახორციელოს საცხოვრებელი ფართების შესაბამისობისა და ხარისხის ინსპექტირება ამ ხელშეკრულების დანართ N1-თან და დანართ N2-თან;
გ) განახორციელოს ინსპექტირება „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლის 6.1. პუნქტით განსაზღვრულ საგარანტიო ვადაში.
5.2. „სამინისტრო“ ვალდებულია:
ა) უზრუნველყოს „უძრავი ქონების“ ღირებულების ანაზღაურება „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პირობებისა და ვადების დაცვით;
ბ) ამ მუხლის 5.4. პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ, „სამინისტროს“ მიერ განხორციელებული ინსპექტირების შედეგების გათვალისწინებით, „მენაშენის“ წერილობითი მიმართვის შემდგომ მიმართოს სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“ დანართი N2-ში მოცემული უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.
5.3. „მენაშენე“ უფლებამოსილია მოსთხოვოს „სამინისტროს“ „უძრავი ქონების“ ღირებულების ანაზღაურება „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პირობებისა და ვადის დაცვით.
5.4. „მენაშენე“ ვალდებულია:
ა) დანართი N1-ის და დანართი N2-ის შესაბამისად, განახორციელოს „უძრავი ქონების“ მიწოდება ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, ხარისხიანად და სრულად;
ბ) „სამინისტროს“ მიერ გამოვლენილი დეფექტი ან/და ნაკლი აღმოფხვრას „სამინისტროს“ მიერ წერილობითი შეტყობინებით განსაზღვრულ ვადაში, საკუთარი სახსრებით;
გ) დაუყოვნებლივ, წერილობით აცნობოს „სამინისტროს“ „უძრავ ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე და წარმოადგინოს აღნიშნულის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტაცია;
დ) „უძრავი ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ მიმართოს სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“, „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში აღნიშნული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების, „მენაშენის“ საკუთრებად რეგისტრაციისათვის, საკუთარი სახსრებით;

ე) ამ მუხლის 5.4. პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, „მენაშენის“ მიერ ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების მის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ, მიმართოს „სამინისტროს“ „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებების შესრულების მიზნით და წარუდგინოს „სამინისტროს“ ამ საცხოვრებელი ფართების „მენაშენის“ საკუთრებაში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და სსიპ - „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს“ დასკვნა ფართების შესაბამისობის თაობაზე;

ვ) „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.3. პუნქტის შესრულების შემდგომ, წარუდგინოს სამინისტროს, კანონმდებლობის შესაბამისად სანოტარო წესით დამოწმებული მენაშენის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს ან პირის გადაწყვეტილება ამ ხელშეკრულების დანართი N2-ში მოცემული საცხოვრებელი ფართების სახელმწიფოსათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;

ზ) „უძრავ ქონებაზე“ სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების დასრულებისთანავე, გაათავისუფლოს სამშენებლო მოედნის სრული ტერიტორია სამშენებლო მოწყობილობა-დანადგარებისაგან და სხვადასხვა ნარჩენებისაგან, ასევე დაიცვას და უზრუნველყოს სამშენებლო მოედნის ფარგლებში მდებარე ხეებისა და მცენარეების დაუზიანებლობა და სიცოცხლისუნარიანობა, მინიმუმამდე დაიყვანოს მუშაობით გამოწვეული ხმაურის, ვიბრაციისა და მტვრის გარემოზე გავლენა;

თ) დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისათვის განსაზღვრული ნორმები (მათ შორის შრომის უსაფრთხოება), წინააღმდეგ შემთხვევაში დაეკისრება კანონდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი პასუხისმგებლობა;

ი) „სამინისტროს“ გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი;

კ) ხელიშეუწყოს „სამინისტროს“ ამ მუხლის 5.1.პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილებების განხორციელებაში.

მუხლი 6. გარანტია

6.1. „ხელშეკრულების“ საფუძველზე „უძრავი ქონების“ საგარანტიო ვადაა 1 (ერთი) წელი საბოლოო მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან.

6.2. თუ „უძრავი ქონების“ საგარანტიო ვადის ამოწურვამდე, ექსპლუატაციის პერიოდში გამოვლინდება ხარვეზი, „მენაშენე“ ვალდებულია, „სამინისტროს“ მიერ წერილობითი შეტყობინებით განსაზღვრულ ვადაში, უზრუნველყოს აღნიშნული ხარვეზის აღმოფხვრა.

მუხლი 7. ინსპექტირება

„ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ინსპექტირებას განახორციელებ(ენ)ს სამინისტროს განსახლების ობიექტების ტექნიკური ზედამხედველობის დეპარტამენტის ტექნიკური ზედამზედველობის სამმართველოს მთავარი სპეციალისტი გიორგი გოზალიშვილი.

მუხლი 8. უძრავი ქონების მიღება-ჩაბარება

8.1. მხარეთა შორის „უძრავი ქონების“ მიღება-ჩაბარების აქტი ფორმდება „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.2. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დანართი N2-ში მითითებული საცხოვრებელი ფართების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შემდგომ.

8.2. „სამინისტროს“ მხრიდან ამ მუხლის 8.1. პუნქტში აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს მოაწერს „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირ(ებ)ი.

მუხლი 9. ანგარიშსწორება

9.1. ანგარიშსწორება ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით ლარებში, „საქართველოს 2015 წლის სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ,,სამინისტროსათვის“ გამოყოფილი ასიგნებების ფარგლებში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი ოფიციალური კურსით.

9.2. ანგარიშსწორება ხორციელდება წინასწარი საავანსო 25% გადახდით, შესაბამისი დოკუმენტაციის ,,სამინისტროსათვის“ წარდგენიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, ხოლო დანარჩენილი თანხის გადახდა განხორციელდება „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში.

9.3. „მენაშენის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, „სამინისტრო“ მას დამატებით ავანსის სახით გადაუხდის „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25%-ს საცხოვრებელი ფართის „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში და დამატებით ასევე 25%-ს საცხოვრებელი ფართის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შემთხვევაში. საცხოვრებელი ფართის „შავი კარკასის“ და „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანა წერილობით დასტურდება „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული ინსპექტირების განხორციელებაზე უფლებამოსილი პირის მიერ.

9.4. საავანსო გადახდა შესაძლოა განხორციელდეს „უძრავი ქონების მიწოდების ვადის“ გასვლამდე ნებისმიერ დროს.
9.5. საავანსო გადახდა შესაძლებელია მხოლოდ უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტიის საფუძველზე, რომლის მოქმედების ვადა უნდა აღემატებოდეს „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადას 4 (ოთხი) თვით.
9.6. ამ მუხლის 9.5. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტიის საფუძველზე, უზრუნველყოფილი ავანსის სახით ანაზღაურებული სამუშაოს ღირებულების შესრულება დადასტურდება მხოლოდ „სამინისტროს“ მიერ, წერილობითი თანხმობით, რომელიც გაიცემა „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.

მუხლი 10. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები
10.1. „ხელშეკრულების“ საგნით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“, სახელმწიფო საკუთრებაში გადადის, „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.2. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.
10.2. „მენაშენეს“ არ აქვს უფლება „ხელშეკრულების“ საგნით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“ გაასხვისოს, დატვირთოს იპოტეკით ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებით, „სამინისტროს“ წერილობითი თანხმობის გარეშე.
10.3. „ხელშეკრულების“ სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ რეგისტრაციასთან ერთად, რეგისტრირდება ამ მუხლის 10.1. და 10.2. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულება.

მუხლი 11. ფორს-მაჟორი
11.1. მხარეებს არ დაეკისრებათ პასუხისმგებლობა „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის, არაჯეროვანი შესრულების ან ვადის გადაცილებისათვის თუკი, შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.
11.2. ფორს-მაჟორი ნიშნავს ისეთ გარემოებებს, რომელთა არსებობის გამო მხარისათვის ობიექტურად შეუძლებელი იყო „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება (სტიქიური მოვლენები, საომარი მოქმედება, ეპიდემია, კარანტინი, საბიუჯეტო ასიგნებების მკვეთრი შემცირება, მომსახურების მიწოდებაზე ემბარგოს დაწესება, სახელწიფო გადატრიალება და სხვ.).
11.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში „ხელშეკრულების“ მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, პირველი შესაძლებლობისთანავე, შეტყობინების ყველა შესაძლო საშუალებით, უნდა გაუგზავნოს ინფორმაცია მეორე მხარეს ასეთი გარემოებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ. თუ შეტყობინების გამგზავნი მხარე არ მიიღებს მეორე მხარისაგან პასუხს, იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მიზანშეწონილობისა და შესაძლებლობის მიხედვით, აგრძელებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და ცდილობს გამონახოს ვალდებულების შესრულების ისეთი ალტერნატიული ხერხები, რომლებიც დამოუკიდებელი იქნებიან ფორს-მაჟორული გარემოებებისაგან.

მუხლი 12. მხარეთა პასუხისმგებლობა
12.1. „ხელშეკრულებით“ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის შემთხვევაში, შესაბამის მხარეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.
12.2. „ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლის 4.2 პუნქტით განსაზღვრული „უძრავი ქონების“ მიწიდების ვადის გადაცილების შემთხვევაში, „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.1%-ის ოდენობით.
12.3. „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და მე-6 მუხლის 6.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში, „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.02 %-ის ოდენობით.
12.4. „სამინისტრო“ ვალდებულია „მენაშენის“ მხრიდან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „მენაშენეს“ დააკისროს ჯარიმა „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25%-ის ოდენობით და ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“, ხოლო ნაწილობრივ შეუსრულებლობისას - მიუწოდებელი „უძრავი ქონების“ ღირებულების 25 %-ის ოდენობით და ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.
12.5. თუ „მენაშენე“ არღვევს „ხელშეკრულებით“ მის მიერ ნაკისრ სხვა ვალდებულებებს, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია „მენაშენე“ დააჯარიმოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0,05%-ის ოდენობით და/ან ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.
12.6. „ხელშეკრულების“ მე-10 მუხლის 10.2. პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში „მენაშენეს“ დაეკისრება ჯარიმა „ხელშეკრულების ღირებულების“ 50% ოდენობით.

12.7. პირგასამტეხლოს ან/და ჯარიმის გადახდა არ ათავისუფლებს „მენაშენეს“ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

მუხლი 13. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა

13.1. ნებისმიერი ცვლილება „ხელშეკრულებაში“ შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ წერილობითი ფორმით, ორივე მხარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის ხელმოწერით.

13.2. თუ რაიმე წინასწარ გაუთვალისწინებელი მიზეზების გამო წარმოიშობა „ხელშეკრულების“ პირობების შეცვლის აუცილებლობა, ცვლილებების შეტანის ინიციატორი ვალდებულია 10 (ათი) დღით ადრე წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს შესაბამისი ინფორმაცია.

13.3. „ხელშეკრულების“ პირობების, მათ შორის, ფასის შეცვლა დაუშვებელია, თუ ამ ცვლილებების შედეგად იზრდება ხელშეკრულების ღირებულება ან უარესდება „ხელშეკრულების“ პირობები „სამინისტროსათვის“, გარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ხელშეკრულების პირობების გადასინჯვა ხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 14. დავების გადაწყვეტა

14.1. „ხელშეკრულების“ შესრულების პროცესში მხარეთა შორის წარმოქმნილი უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

14.2. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში „სამინისტრო“ და „მენაშენე“ ვერ შეძლებენ სადაო საკითხის შეთანხმებით მოგვარებას, ნებისმიერ მხარეს დავის გადაწყვეტის მიზნით შეუძლია დადგენილი წესის შესაბამისად მიმართოს საქართველოს სასამართლოს.

14.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულების თაობაზე სასამართლო დავის შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიაქციონ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 15. ხელშეკრულების შეწყვეტა

15.1. „სამინისტრო“ უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულების“ მოქმედება, თუ „მენაშენე“ ვერ უზრუნველყოფს ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ან მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

15.2. „ხელშეკრულების“ ცალკეული პირობების მოქმედების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს „მენაშენეს“ „ხელშკრულებით“ განსაზღვრული სხვა ვალდებულებების შესრულებისაგან.

15.3. „ხელშეკრულება“ აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 16. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

16.1 „ხელშეკრულება“ ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერიდან და მოქმედებს 2016 წლის 31 იანვრის ჩათვლით, გარდა მე-6 მუხლის 6.2. და მე-12 მუხლის 12.3 და 12.5. პუნქტებისა.

16.2. „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლის 6.2. და მე-12 მუხლის 12.3. და 12.5. პუნქტები ძალაშია ,,უძრავი ქონების“ საგარანტიო პერიოდის განმავლობაში.

მუხლი 17. სხვა პირობები

17.1. „ხელშეკრულებით“ გაუთვალისწინებელი პირობები რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

17.2. „ხელშეკრულება“ შედგენილია ქართულ ენაზე, 4 თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან 2 (ორი) ინახება „სამინისტროში“, 1 (ერთი) „მენაშენესთან“, ხოლო 1 (ერთი) წარედგინება სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“.

17.3. „ხელშეკრულებასთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი მიმოწერა შესრულებული უნდა იყოს ქართულ ენაზე.

მუხლი 18. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო: **მენაშენე:**





საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921 მინისტრის პირველი მოადგილე გრიგოლ გიორგაძე (პ/ნ N60002003832)	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ა/ა: GE46CR0[illegible]15063602 დირექტორი ვალერი [illegible] (პ/ნ N38511190013; LTU22074556)

დანართი N1

საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური პირობები

საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური პირობებია:

ა) შესასყიდი საცხოვრებელი ფართი უნდა იყოს საცხოვრებლად მზა მდგომარეობაში, არ უნდა საჭიროებდეს დამატებითი სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას და საცხოვრებელი ფართის დიზაინი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მინიმალურ მოთხოვნებს:

ა.ა) იატაკების მოპირკეთება:
- ფოიე, საერთო ოთახი, საძილეები - ლამინატი
- სან. კვანძები, სამზარეულო - კერამიკული ფილები;

ა.ბ) ჭერისა და კედლების მოპირკეთება:
- სან. კვანძები - კერამიკული ფილები, შეკიდული ჭერი
- სამზარეულო - კერამიკული ფილები ლოკალურად ხელსაბანებთან
- სხვა ოთახები - შეღებვა წყალემულსიის საღებავით;

ა.გ) კარ-ფანჯრები:
- ლითონ-პლასტმასის ფანჯრები მინა-პაკეტით, სამზარეულოებში სარკმელებით ბუნებრივი ვენტილაციისათვის
- საცხოვრებელ ფართში შესასვლელი კარები - ლითონის
- საცხოვრებელი ფართის შიგნით ოთახებში შესასვლელი კარები - მ.დ.ფ.
- სან. კვანძებისა და აივნებზე გასასვლელი კარებები - ლითონ-პლასტმასის;

ა.დ) სანტექნიკური მოწყობილობები:
- სამზარეულო - სამრეცხაო ნიჟარა შემრევით
- სან. კვანძები - აბაზანა ან შხაპის ქვესადგამი შხაპით, შემრევითა და სიფონით, უნიტაზი, ტრაპი, ხელსაბანი ნიჟარა შემრევით;

ა.ე) ელ. ტექნიკური მასალები:
- სხვადასხვა ტიპის პლაფონები (სანათი, ჩამოსაკიდი)
- ავტომატები, ამომრთველები და როზეტები - სამშენებლო ნორმების მიხედვით;

ა.ვ) ვენტილაცია:
- გამწოვი ვენტილატორები სააბაზანოებსა და სამზარეულოებში;

ა.ზ) ინდივიდუალური მრიცხველები:
- დამონტაჟებული უნდა იყოს წყლის, ბუნებრივი აირისა და ელ. ენერგიის გარე ქსელებთან მიერთებული ინდივიდუალური მრიცხველები;

ბ) საცხოვრებელი ფართი შესყიდვის დროისათვის უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მენაშენის საკუთრება, რაც უნდა დადასტურდეს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან შესაბამისი ამონაწერით;

გ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საცხოვრებელი ფართის შესყიდვის დროისათვის, უნდა იყოს ექსპლუატაციაში მიღებული საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

დ) საცხოვრებელი ფართების საორიენტაციო ფართებია:
- ერთოთახიანი - 25,0 - 40,0 მ^2
- ორთახიანი - 45,0 - 60,0 მ^2
- სამოთახიანი - 65,0 - 80,0 მ^2
- ოთხოთახიანი - 85,0 – 100,0 მ^2

(შენიშვნა: აივნების ფართი არ უნდა აღემატებოდეს საცხოვრებელი ფართის სასარგებლო ფართის 15%-ს. მოთხოვნილებიდან გამომდინარე, პრიორიტეტულად ითვლება 1 და 2-ოთახიანი საცხოვრებელი ფართების შესყიდვა.);

ე) დაპროექტებული და/ან დაწყებული და/ან დამთავრებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ადაპტირებული უნდა იყოს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა საჭიროებებზე;

შეთანხმება N8-1/01

„უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული N8-1 ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი 24 აპრილი 2015 წელი

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში _ „სამინისტრო“), წარმოდგენელი მინისტრის პირველი მოადგილის გრიგოლ გიორგაძის (პ/ნ N60002003832) სახით და მეორეს მხრივ შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე“), წარმოდგენელი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N38511190013; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული N8-1 ხელშეკრულების (შემდგომში - „ხელშეკრულება“) მე-13 მუხლის 13.1 პუნქტის საფუძველზე, ვთანხმდებით ხელშეკრულებაში შემდგი ცვლილებების შეტანაზე:

1. „ხელშეკრულებას“ დაემატოს პუნქტი 1.11, ჩამოყალიბებული შემდეგი რედაქციით:
„შუალედური შავი კარკასი“ - რკინაბეტონის საძირკველის, გადახურვის ფილების, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის მოწყობა.“
2. „ხელშეკრულების“ მე-9 მუხლის 9.3 პუნქტში შეტანილ იქნეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:
„9.3. „მენაშენის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია მას დამატებით, ავანსის სახით გადაუხადოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 7.5%, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ყოველი 4 (ოთხი) საცხოვრებელი სართულის 1-4, 5-8 სართულების შემთხვევაში „შუალედური შავი კარკასის“, და „ხელშეკრულების ღირებულების“ 10% 9-12 სართულების შემთხვევაში, „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში, ასევე, ამავე სქემით, „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ყოველი 4 (ოთხი) საცხოვრებელი სართულის „შავი კარკასის“ და/ან „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანა წერილობით დასტურდება „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული ინსპექტირების განხორციელებაზე უფლებამოსილი პირის მიერ.“

2. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო	მენაშენე
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ა/ა:GE46CR0000000015063602
მინისტრის პირველი მოადგილე **გრიგოლ გიორგაძე** (პ/ნ N60002003832)	**დირექტორი ვალერი გელაშვილი** (პ/ნ N38511190013; LTU22074556)

ხელშეკრულება N8-01/03

„უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული N8-1 ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი

20 აგვისტო 2015 წელი

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში _ „სამინისტრო“), წარმოდგენილი მინისტრის პირველი მოადგილის გრიგოლ გიორგაძის (პ/ნ N60002003832) სახით და მეორეს მხრივ შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე“), წარმოდგენილი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N01201130112; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული N8-1 ხელშეკრულების (შემდგომში - „ხელშეკრულება“) მე-13 მუხლის 13.1 პუნქტის საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში შეტანილ იქნეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2.1. „სამინისტროს“ მიერ, ქ.თბილისში, ქუჩა ც.დადიანი N7 (ნაკვეთი N38/43)/ქ.თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N01.16.02.038.077 მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში სულ 5958 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის შესყიდვა, ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საიდანაც:

ა) - ერთოთახიანი (ფართი: 32.00 კვ.მ.) - 24 ბინა;
ბ) - ერთოთახიანი (ფართი: 35.8 კვ.მ.) - 24 ბინა;
გ) - ერთოთახიანი (ფართი: 36.7 კვ.მ.) - 12 ბინა;
დ) - ერთოთახიანი (ფართი: 38.5 კვ.მ.) - 24 ბინა;
დ) - ოროთახიანი (ფართი: 55.7 კვ.მ.) - 12 ბინა;
ე) - ოროთახიანი (ფართი: 56.1 კვ.მ.) - 12 ბინა;
ზ) - სამოთახიანი (ფართი: 67.7 კვ.მ.) - 24 ბინა.“

2. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო	მენაშენე
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921 მინისტრის პირველი მოადგილე გრიგოლ გიორგაძე (პ/ნ N60002003832)	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ა/ა:GE45GR0000000015063602 დირექტორი ვალერი გელაშვილი (პ/ნ N01201130112; LTU22074556)

ხელშეკრულება N8-01/04

„უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული N8-01 ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი 30 ნოემბერი 2015 წელი

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში _ „სამინისტრო“), წარმოდგენელი მინისტრის პირველი მოადგილის გრიგოლ გიორგაძის (პ/ნ N60002003832) სახით და მეორეს მხრივ შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე“), წარმოდგენელი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N01201130112; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული N8-01 ხელშეკრულების (შემდგომში - „ხელშეკრულება“) მე-13 მუხლის 13.1 პუნქტისა და „იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის მიზნით, კერძო პირ(ებ)ისაგან საცხოვრებელი ფართ(ებ)ის შესყიდვის პროგრამის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 28 ნოემბრის N638 დადგენილების მე-2 მუხლის საფუძველზე შექმნილი კომისიის 2015 წლის 27 ნოემბრის N5 ოქმის საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. „ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლის 4.2. პუნქტში შეტანილ იქნეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:
„4.2. „უძრავი ქონების მიწოდების ვადა“: „უძრავი ქონების“ მიწოდება უნდა დასრულდეს „ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 2015 წლის 20 დეკემბრის ჩათვლით, რომელიც განისაზღვრა ამ ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.8. პუნქტის გათვალისწინებით.“

2. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო	მენაშენე
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ა/ა:GE46CR0000000015063602
მინისტრის პირველი მოადგილე გრიგოლ გიორგაძე (პ/ნ N60002003832)	დირექტორი ვალერი გელაშვილი (პ/ნ N01201130112; LTU22074556)

ხელშეკრულება N მ-12
უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი 24 აგვისტო 2015 წელი

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში _ „სამინისტრო"), წარმოდგენელი მინისტრის პირველი მოადგილის გრიგოლ გიორგაძის (პ/ნ N60002003832) სახით და მეორეს მხრივ, შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი" (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე"), წარმოდგენელი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N01201130112; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის მიზნით, კერძო პირ(ებ)ისაგან საცხოვრებელი ფართ(ებ)ის შესყიდვის პროგრამის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 28 ნოემბრის N638 დადგენილების, მენაშენის საკონკურსო წინადადებისა და ამავე დადგენილების მე-2 მუხლის საფუძველზე შექმნილი კომისიის (შემდგომში - კომისია) გადაწყვეტილების (2015 წლის 19 აგვისტოს N3 ოქმი) საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1. „ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ" (შემდგომში – „ხელშეკრულება") – „სამინისტროსა" და „მენაშენეს" შორის დადებული წინამდებარე ხელშეკრულება, რომელიც ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, მასზე თანდართული ყველა დოკუმენტით, რომელიც მოხსენიებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში.

1.2. „ხელშეკრულების ღირებულება" – საერთო თანხა, რომელიც უნდა გადაიხადოს „სამინისტრომ" „მენაშენეს" მიერ „ხელშეკრულებით" ნაკისრი ვალდებულებების სრული და ზედმიწევნით შესრულებისათვის.

1.3. „დღე", „კვირა", „თვე" – კალენდარული დღე, კვირა, თვე.

1.4. „სამინისტრო" – ორგანიზაცია, რომელიც ახორციელებს შესყიდვას.

1.5. „მენაშენე" – პირი, რომელიც ახორციელებს „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული „უძრავი ქონების" მიწოდებას.

1.6. „უძრავი ქონება" – „ხელშეკრულების" მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულების საგანი.

1.7. „ინსპექტირება" – „ხელშეკრულების" პირობების შესრულების კონტროლი.

1.8. „უძრავი ქონების მიწოდების ვადა" - გულისხმობს მენაშენის მიერ საკონკურსო წინადადებით წარმოდგენილი მშენებლობის დასრულებისა და „ხელშეკრულების" მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის „ვ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის თარიღს, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს „ხელშეკრულების" მე-4 მუხლის 4.2 პუნქტში მოცემულ ვადას.

1.9. „შავი კარკასი" - რკინაბეტონის საძირკველის, გადახურვის ფილების, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის მოწყობა, ასევე შენობის პერიმეტრის შევსება ბლოკით (აგურით).

1.10. „თეთრი კარკასი" - შენობის პერიმეტრზე კარ-ფანჯრების მონტაჟი, ფასადების ლესვა-ღებვა, კიბის უჯრედის მოპირკეთება, ლიფტის მონტაჟი, წყლის, კანალიზაციის და ვენტილაციის დგარების მოწყობა, ბინებში ტიხრების მოწყობა, სანკვანძებში წყალგაყვანილობის მოწყობა, ბეტონის საფარის მოჭიმვა, ელექტრო-სამონტაჟო სამუშაოები, შიდა კარებების მონტაჟი, კედლების, ჭერების ლესვითი და სამღებრო სამუშაოები, სამზარეულოსა და საკვანძებში კერამო ფილების მოწყობა, ჩამრთველების და როზეტების მოწყობა.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. „სამინისტროს" მიერ, ქალაქი თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7 (ნაკვეთი N38/43) / ქ.თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N01.16.02.038.077 მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში სულ ე-2 ბლოკში - 5011.90 კვ.მ (სულ 108 ბინა) საცხოვრებელი ფართის შესყიდვა, ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად საიდანაც:

ა) - ერთოთახიანი (ფართი: 32.00 კვ.მ.) - 2 ბინა;

ბ) - ერთოთახიანი (ფართი: 34.20 კვ.მ.) - 20 ბინა (აივანი);

გ) - ერთოთახიანი (ფართი: 35.80 კვ.მ.) - 2 ბინა;

დ) - ერთოთახიანი (ფართი: 38.00 კვ.მ.) - 22 ბინა (აივანი);

- ერთოთახიანი (ფართი: 41.70 კვ.მ.) - 10 ბინა (აივანი);
ვ) - ერთოთახიანი (ფართი: 38.40 კვ.მ.) - 2 ბინა;
ზ) - ერთოთახიანი (ფართი: 42.90 კვ.მ.) - 19 ბინა (აივანი);
თ) - ოროთახიანი (ფართი: 60.00 კვ.მ.) - 5 ბინა (აივანი);
ი) - ოროთახიანი (ფართი: 60.40 კვ.მ.) - 11 ბინა (აივანი);
კ) - სამოთახიანი (ფართი: 72.20 კვ.მ.) - 15 ბინა (აივანი).

2.2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების შესყიდვის დროისათვის, მათი ტექნიკური პირობები, მოცემულია დანართი N1-ში, რომელიც წარმოადგენს ამ „ხელშეკრულების" განუყოფილ ნაწილს.
2.3. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების საკადასტრო მონაცემები, მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, „უძრავი ქონების" ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, დაზუსტდება და დაერთვება „ხელშეკრულებას" და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი - დანართი N2-ის სახით.

მუხლი 3. ხელშეკრულების ღირებულება
3.1. „ხელშეკრულების" მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტის გათვალისწინებით, 1 კვ.მ-ის საცხოვრებელი ფართის ღირებულება შეადგენს 499 (ოთხასოთხმოცდაცხრამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ხოლო „ხელშეკრულების ღირებულება" - 2 500 938 (ორიმილიონ ხუთასიათას ცხრაასოცდათვრამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, რაც ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისათვის შეადგენს 5 836 189 (ხუთიმილიონ რვაასოცდათექვსმეტიათას ასოთხმოცდაცხრა) ლარს.
3.2. „ხელშეკრულების ღირებულება" დაზუსტდება, „უძრავი ქონების" ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, დანართი N2-ში მითითებული საერთო ფართის გათვალისწინებით.
3.3. „ხელშეკრულების ღირებულება" მოიცავს როგორც უშუალოდ „უძრავი ქონების" ღირებულებას, ასევე მის მიწოდებასთან დაკავშირებით გასაწევ ყველა ხარჯს და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს.

მუხლი 4. უძრავი ქონების მიწოდების ადგილი და ვადა
4.1. „უძრავი ქონების" მიწოდების ადგილი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7 (ნაკვეთი N38/43) / ქ.თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N01.16.02.038.077 მშენებარე საცხოვრებელ სახლში, „ხელშეკრულების" მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში მოცემული საცხოვრებელი ფართები.
4.2. „უძრავი ქონების მიწოდების ვადა": „უძრავი ქონების" მიწოდება უნდა დასრულდეს „ხელშეკრულების" ხელმოწერიდან 2016 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით, რომელიც განისაზღვრა ამ ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.8. პუნქტის გათვალისწინებით.

მუხლი 5. მხარეთა უფლება–მოვალეობები
5.1. „სამინისტრო" უფლებამოსილია:
ა) ნებისმიერ ეტაპზე განახორციელოს მენაშენის მიერ საკონკურსო წინადადებით წარმოდგენილი მშენებლობის ეტაპების შესრულების ვადების ინსპექტირება;
ბ) ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების „მენაშენის" საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ, განახორციელოს საცხოვრებელი ფართების შესაბამისობისა და ხარისხის ინსპექტირება ამ ხელშეკრულების დანართ N1-თან და დანართ N2-თან;
გ) განახორციელოს ინსპექტირება „ხელშეკრულების" მე-6 მუხლის 6.1. პუნქტით განსაზღვრულ საგარანტიო ვადაში.
5.2. „სამინისტრო" ვალდებულია:
ა) უზრუნველყოს „უძრავი ქონების" ღირებულების ანაზღაურება „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული პირობებისა და ვადების დაცვით;
ბ) ამ მუხლის 5.4. პუნქტის „ვ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ, „სამინისტროს" მიერ განხორციელებული ინსპექტირების შედეგების გათვალისწინებით, „მენაშენის" წერილობითი მიმართვის შემდგომ მიმართოს სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს" დანართი N2-ში მოცემული უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.
5.3. „მენაშენე" უფლებამოსილია მოსთხოვოს „სამინისტროს" „უძრავი ქონების" ღირებულების ანაზღაურება „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული პირობებისა და ვადის დაცვით.
5.4. „მენაშენე" ვალდებულია:
ა) დანართი N1-ის და დანართი N2-ის შესაბამისად, განახორციელოს „უძრავი ქონების" მიწოდება ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, ხარისხიანად და სრულად;

„სამინისტროს“ მიერ გამოვლენილი დეფექტი ან/და ნაკლი აღმოფხვრას „სამინისტროს“ მიერ წერილობითი შეტყობინებით განსაზღვრულ ვადაში, საკუთარი სახსრებით;

გ) დაუყოვნებლივ, წერილობით აცნობოს „სამინისტროს“ „უძრავ ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე და წარმოადგინოს აღნიშნულის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტაცია;

დ) „უძრავი ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ მიმართოს სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“. „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში აღნიშნული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების, „მენაშენის“ საკუთრებად რეგისტრაციისათვის, საკუთარი სახსრებით;

ე) ამ მუხლის 5.4. პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, „მენაშენის“ მიერ ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების მის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ, მიმართოს „სამინისტროს“ „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებების შესრულების მიზნით და წარუდგინოს „სამინისტროს“ ამ საცხოვრებელი ფართების „მენაშენის“ საკუთრებაში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და სსიპ - „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს“ დასკვნა ფართების შესაბამისობის თაობაზე;

ვ) „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.3. პუნქტის შესრულების შემდგომ, წარუდგინოს სამინისტროს, კანონმდებლობის შესაბამისად სანოტარო წესით დამოწმებული მენაშენის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს ან პირის გადაწყვეტილება ამ ხელშეკრულების დანართი N2-ში მოცემული საცხოვრებელი ფართების სახელმწიფოსათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;

ზ) „უძრავ ქონებაზე“ სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების დასრულებისთანავე, გაათავისუფლოს სამშენებლო მოედნის სრული ტერიტორია სამშენებლო მოწყობილობა-დანადგარებისაგან და სხვადასხვა ნარჩენებისაგან, ასევე დაიცვას და უზრუნველყოს სამშენებლო მოედნის ფარგლებში მდებარე ხეებისა და მცენარეების დაუზიანებლობა და სიცოცხლისუნარიანობა, მინიმუმამდე დაიყვანოს მუშაობით გამოწვეული ხმაურის, ვიბრაციისა და მტვრის გარემოზე გავლენა;

თ) დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისათვის განსაზღვრული ნორმები (მათ შორის შრომის უსაფრთხოება), წინააღმდეგ შემთხვევაში დაეკისრება კანონდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი პასუხისმგებლობა;

ი) „სამინისტროს“ გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი;

კ) ხელიშეუშლელყოს „სამინისტროს“ ამ მუხლის 5.1.პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილებების განხორციელებაში.

მუხლი 6. გარანტია

6.1. „ხელშეკრულების“ საფუძველზე „უძრავი ქონების“ საგარანტიო ვადაა 1 (ერთი) წელი საბოლოო მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან.

6.2. თუ „უძრავი ქონების“ საგარანტიო ვადის ამოწურვამდე, ექსპლუატაციის პერიოდში გამოვლინდება ხარვეზი, „მენაშენე“ ვალდებულია, „სამინისტროს“ მიერ წერილობითი შეტყობინებით განსაზღვრულ ვადაში, უზრუნველყოს აღნიშნილი ხარვეზის აღმოფხვრა.

მუხლი 7. ინსპექტირება

„ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ინსპექტირებას განახორციელებ(ენ)ს სამინისტროს განსახლების ობიექტების ტექნიკური ზედამხედველობის დეპარტამენტის ტექნიკური ზედამზედველობის სამმართველოს უფროსი სპეციალისტი თამაზ ჭითანავა.

მუხლი 8. უძრავი ქონების მიღება-ჩაბარება

8.1. მხარეთა შორის „უძრავი ქონების“ მიღება-ჩაბარების აქტი ფორმდება „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.2. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დანართი N2-ში მითითებული საცხოვრებელი ფართების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შემდგომ.

8.2. „სამინისტროს“ მხრიდან ამ მუხლის 8.1. პუნქტში აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს მოაწერს „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირ(ებ)ი.

მუხლი 9. ანგარიშსწორება

9.1. ანგარიშსწორება ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით ლარებში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით 2015 და 2016 წწ. სახელმწიფო ბიუჯეტებიდან ,,სამინისტროსათვის“ გამოყოფილი ასიგნებების ფარგლებში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი ოფიციალური კურსით.

9.2. ანგარიშსწორება ხორციელდება წინასწარი საავანსო 25% გადახდით, შესაბამისი დოკუმენტაციის ,,სამინისტროსათვის“ წარდგენიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა

განხორციელდება „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში.

9.3. „მენაშენის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია მას დამატებით, ავანსის სახით გადაუხადოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25% საცხოვრებელი ფართის „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში და დამატებით ასევე 25% საცხოვრებელი ფართის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შემთხვევაში ან „ხელშეკრულების ღირებულების“ გათვალისწინებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ყოველი საცხოვრებელი სართულის სრულად აშენების პროპორციულად, შემოთავაზებული საცხოვრებელი ფართების, როგორც „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში, ასევე, „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, აღნიშნული ეტაპების გათვალისწინებით აშენება, მშენებლობის თითოეულ ეტაპზე წერილობით დასტურდება „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული ინსპექტირების განხორციელებაზე უფლებამოსილი პირის მიერ.

9.4. სავანსო გადახდა შესაძლოა განხორციელდეს „უძრავი ქონების მიწოდების ვადის“ გასვლამდე ნებისმიერ დროს.

9.5. საავანსო გადახდა შესაძლებელია მხოლოდ უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტიის საფუძველზე, რომლის მოქმედების ვადა უნდა აღემატებოდეს „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადას 4 (ოთხი) თვით.

9.6. ამ მუხლის 9.4. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტიის საფუძველზე, უზრუნველყოფილი ავანსის სახით ანაზღაურებული სამუშაოს ღირებულების შესრულება დადასტურდება მხოლოდ „სამინისტროს“ მიერ, წერილობითი თანხმობით, რომელიც გაიცემა „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.

მუხლი 10. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

10.1. „ხელშეკრულების“ საგნით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“, სახელმწიფო საკუთრებაში გადადის, „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.2. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

10.2. „მენაშენეს“ არ აქვს უფლება „ხელშეკრულების“ საგნით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“ გაასხვისოს, დატვირთოს იპოტეკით ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებით, „სამინისტროს“ წერილობითი თანხმობის გარეშე.

10.3. „ხელშეკრულების“ სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ რეგისტრაციასთან ერთად, რეგისტრირდება ამ მუხლის 10.1. და 10.2. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულება.

მუხლი 11. ფორს-მაჟორი

11.1. მხარეებს არ დაეკისრებათ პასუხისმგებლობა „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის, არაჯეროვანი შესრულების ან ვადის გადაცილებისათვის თუკი, შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2 ფორს-მაჟორი ნიშნავს ისეთ გარემოებებს, რომელთა არსებობის გამო მხარისათვის ობიექტურად შეუძლებელი იყო „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება (სტიქიური მოვლენები, საომარი მოქმედება, ეპიდემია, კარანტინი, საბიუჯეტო ასიგნებების მკვეთრი შემცირება, მომსახურების მიწოდებაზე ემბარგოს დაწესება, სახელმწიფო გადატრიალება და სხვ.).

11.3 ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში „ხელშეკრულების“ მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, პირველი შესაძლებლობისთანავე, შეტყობინების ყველა შესაძლო საშუალებით, უნდა გაუგზავნოს ინფორმაცია მეორე მხარეს ასეთი გარემოებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ. თუ შეტყობინების გამგზავნი მხარე არ მიიღებს მეორე მხარისაგან პასუხს, იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მიზანშეწონილობისა და შესაძლებლობის მიხედვით, აგრძელებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და ცდილობს გამონახოს ვალდებულების შესრულების ისეთი ალტერნატიული ხერხები, რომლებიც დამოუკიდებელი იქნებიან ფორს-მაჟორული გარემოებებისაგან.

მუხლი 12. მხარეთა პასუხისმგებლობა

12.1. „ხელშეკრულებით“ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის შემთხვევაში, შესაბამის მხარეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

12.2. „ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლის 4.2 პუნქტით განსაზღვრული ,,უძრავი ქონების“ მიწიდების ვადის გადაცილების შემთხვევაში, „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.1%-ის ოდენობით.

„ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და მე-6 მუხლის 6.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში, „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.02 %-ის ოდენობით.

12.4. „სამინისტრო“ ვალდებულია „მენაშენის“ მხრიდან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „მენაშენეს“ დააკისროს ჯარიმა „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25%-ის ოდენობით და ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“, ხოლო ნაწილობრივ შეუსრულებლობისას - მიუწოდებელი „უძრავი ქონების“ ღირებულების 25 %-ის ოდენობით და ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

12.5. თუ „მენაშენე“ არღვევს „ხელშეკრულებით“ მის მიერ ნაკისრ სხვა ვალდებულებებს, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია „მენაშენე“ დააჯარიმოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0,05%-ის ოდენობით და/ან ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

12.6. „ხელშეკრულების“ მე-10 მუხლის 10.2. პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში „მენაშენეს“ დაეკისრება ჯარიმა „ხელშეკრულების ღირებულების“ 50% ოდენობით.

12.7. პირგასამტეხლოს ან/და ჯარიმის გადახდა არ ათავისუფლებს „მენაშენეს“ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

მუხლი 13. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა

13.1. ნებისმიერი ცვლილება „ხელშეკრულებაში“ შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ წერილობითი ფორმით, ორივე მხარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის ხელმოწერით.

13.2. თუ რაიმე წინასწარ გაუთვალისწინებელი მიზეზების გამო წარმოიშობა „ხელშეკრულების“ პირობების შეცვლის აუცილებლობა, ცვლილებების შეტანის ინიციატორი ვალდებულია 10 (ათი) დღით ადრე წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს შესაბამისი ინფორმაცია.

13.3. „ხელშეკრულების“ პირობების, მათ შორის, ფასის შეცვლა დაუშვებელია, თუ ამ ცვლილებების შედეგად იზრდება ხელშეკრულების ღირებულება ან უარესდება „ხელშეკრულების“ პირობები „სამინისტროსათვის“, გარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ხელშეკრულების პირობების გადასინჯვა ხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

13.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398–ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების ღირებულების გაზრდა დაუშვებელია „ხელშეკრულების“ ღირებულების 10%–ზე მეტი ოდენობით.

მუხლი 14. დავების გადაწყვეტა

14.1. „ხელშეკრულების“ შესრულების პროცესში მხარეთა შორის წარმოქმნილი უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

14.2. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში „სამინისტრო“ და „მენაშენე“ ვერ შეძლებენ სადაო საკითხის შეთანხმებით მოგვარებას, ნებისმიერ მხარეს დავის გადაწყვეტის მიზნით შეუძლია დადგენილი წესის შესაბამისად მიმართოს საქართველოს სასამართლოს.

14.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულების თაობაზე სასამართლო დავის შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიაქციონ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 15. ხელშეკრულების შეწყვეტა

15.1. „სამინისტრო“ უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულების“ მოქმედება, თუ „მენაშენე“ ვერ უზრუნველყოფს ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ან მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

15.2. „ხელშეკრულების“ ცალკეული პირობების მოქმედების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს „მენაშენეს“ „ხელშკრულებით“ განსაზღვრული სხვა ვალდებულებების შესრულებისაგან.

15.3. „ხელშეკრულება“ აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 16. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

16.1 „ხელშეკრულება“ ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერიდან და მოქმედებს 2016 წლის 1 ნოემბრამდე, გარდა მე-6 მუხლის 6.2. და მე-12 მუხლის 12.3 და 12.5. პუნქტებისა.

.2. „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლის 6.2. და მე-12 მუხლის 12.3. და 12.5. პუნქტები ძალაშია ,,უძრავი ქონების“ საგარანტიო პერიოდის განმავლობაში.

მუხლი 17. სხვა პირობები

17.1. „ხელშეკრულებით“ გაუთვალისწინებელი პირობები რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

17.2. „ხელშეკრულება“ შედგენილია ქართულ ენაზე, 4 თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან 2 (ორი) ინახება „სამინისტროში“, 1 (ერთი) „მენაშენესთან“, ხოლო 1 (ერთი) წარედგინება სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“.

17.3. „ხელშეკრულებასთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი მიმოწერა შესრულებული უნდა იყოს ქართულ ენაზე.

მუხლი 18. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო:	მენაშენე:
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921 მინისტრის პირველი მოადგილე გრიგოლ გიორგაძე	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ს.ს. „ქართუ ბანკი“ ა/ა:GE46CR0000000015063602 ბანკის კოდი: CRTUGE22 დირექტორი ვა[illegible]ო [illegible]ლაშ[illegible]ლი (პ/ნ N38511190013; LTU22074556)

საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური პირობები

საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური პირობებია:

ა) შესასყიდი საცხოვრებელი ფართი უნდა იყოს საცხოვრებლად მზა მდგომარეობაში, არ უნდა საჭიროებდეს დამატებითი სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას და საცხოვრებელი ფართის დიზაინი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მინიმალურ მოთხოვნებს:

ა.ა) იატაკების მოპირკეთება:
- ფოიე, საერთო ოთახი, საძილეები - ლამინატი;
- სან. კვანძები, სამზარეულო - კერამიკული ფილები;
- აივანი - კერამიკული ფილები.

ა.ბ) ჭერისა და კედლების მოპირკეთება:
- სან. კვანძები - კერამიკული ფილები, შეკიდული ჭერი;
- სამზარეულო - კერამიკული ფილები ლოკალურად ხელსაბანებთან;
- სხვა ოთახები - შეღებვა წყალემულსიის საღებავით.

ა.გ) კარ-ფანჯრები:
- ლითონ-პლასტმასის ფანჯრები მინა-პაკეტით, სამზარეულოებში სარკმელებით ბუნებრივი ვენტილაციისათვის.
- საცხოვრებელ ფართში შესასვლელი კარები - ლითონის.
- საცხოვრებელი ფართის შიგნით ოთახებში შესასვლელი კარები - მ.დ.ფ;
- სან. კვანძებისა და აივნებზე გასასვლელი კარებები - ლითონ-პლასტმასის.

ა.დ) სანტექნიკური მოწყობილობები:
- სამზარეულო - სამრეცხაო ნიჟარა შემრევით, კარადით;
- სან. კვანძები - აბაზანა ან შხაპის ქვესადგამი შხაპით, შემრევითა და სიფონით, უნიტაზი, ტრაპი, ხელსაბანი ნიჟარა შემრევით, ცხელი და ცივი წლის სისტემის მილების გათვალისწინება თავისი დამკეტებით (წყლის ავზის ან გაზის გამაცხელებლისთვის).

ა.ე) ელ. ტექნიკური მასალები:
- სხვადასხვა ტიპის პლაფონები (სანათი, ჩამოსაკიდი);
- ავტომატები, ამომრთველები და როზეტები - სამშენებლო ნორმების მიხედვით.

ა.ვ) ვენტილაცია:
- გამწოვი ვენტილატორები სააბაზანოებსა და სამზარეულოებში.

ა.ზ) ინდივიდუალური მრიცხველები:
- დამონტაჟებული უნდა იყოს წყლის, ბუნებრივი აირისა და ელ. ენერგიის გარე ქსელებთან მიერთებული ინდივიდუალური მრიცხველები.

ა.თ) ენერგო დამზოგავი ტექნოლოგიები:
- გარე პერიმეტრზე XPS-სისტემით მინიმუმ (50მმ) სისქით;
- შიდა პერიმეტრზე ლესვა პერლიტის დუღაბით მინიმუმ (30მმ) სისქით;
- სხვა ენერგოდამზოგავი ტექნოლოგიები.

ბ) საცხოვრებელი ფართი შესყიდვის დროისათვის უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მენაშენის საკუთრება, რაც უნდა დადასტურდეს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან შესაბამისი ამონაწერით.

გ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საცხოვრებელი ფართის შესყიდვის დროისათვის, უნდა იყოს ექსპლუატაციაში მიღებული საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

დ) საცხოვრებელი ფართების საორიენტაციო ფართებია:
- ერთოთახიანი - 25,0 - 40,0 მ^2;
- ოროთახიანი - 45,0 - 60,0 მ^2;
- სამოთახიანი - 65,0 - 80,0 მ^2;
- ოთხოთახიანი - 85,0 – 100,0 მ^2;

(შენიშვნა: აივნების ფართი არ უნდა აღემატებოდეს საცხოვრებელი ფართის სასარგებლო ფართის 15%-ს. მოთხოვნილებიდან გამომდინარე, პრიორიტეტულად ითვლება 1 და 2-ოთახიანი საცხოვრებელი ფართების შესყიდვა.).

ე) დაპროექტებული და/ან დაწყებული და/ან დამთავრებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ადაპტირებული უნდა იყოს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა საჭიროებებზე.

ხელშეკრულება №-12/01

„უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 24 აგვისტოს გაფორმებული №-12
ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი

3 დეკემბერი 2015 წელი

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში _ „სამინისტრო“), წარმოდგენელი მინისტრის პირველი მოადგილის გრიგოლ გიორგაძის (პ/ნ N60002003832) სახით და მეორეს მხრივ შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე“), წარმოდგენელი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N01201130112; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 24 აგვისტოს გაფორმებული №-12 ხელშეკრულების (შემდგომში - „ხელშეკრულება“) მე-13 მუხლის 13.1 პუნქტის საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. „ხელშეკრულების“ მე-9 მუხლის 9.2. და 9.3. პუნქტებში შეტანილ იქნეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:
„9.2. ანგარიშსწორება ხორციელდება წინასწარი საავანსო 50% გადახდით, შესაბამისი დოკუმენტაციის „სამინისტროსათვის“ წარდგენიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა განხორციელდება „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში.
9.3. „მენაშენის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია მას დამატებით, ავანსის სახით გადაუხადოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25% საცხოვრებელი ფართის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შემთხვევაში ან „ხელშეკრულების ღირებულების“ გათვალისწინებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ყოველი საცხოვრებელი სართულის სრულად აშენების პროპორციულად, შემოთავაზებული საცხოვრებელი ფართების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, აღნიშნული ეტაპების გათვალისწინებით აშენება, მშენებლობის თითოეულ ეტაპზე წერილობით დასტურდება „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული ინსპექტირების განხორციელებაზე უფლებამოსილი პირის მიერ.“

2. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო	მენაშენე
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921 მინისტრის პირველი მოადგილე გრიგოლ გიორგაძე (პ/ნ N60002003832)	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ა/ა:GE46CR0000000015063602 დირექტორი ვალერი გელაშვილი (პ/ნ N01201130112; LTU22074556)

ხელშეკრულება N მ-14
უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი

2 სექტემბერი 2015 წელი

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში _ „სამინისტრო“), წარმოდგენელი მინისტრის მოადგილის შოთა რეხვიაშვილის (პ/ნ N01030032191) სახით და მეორეს მხრივ, შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე“), წარმოდგენელი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N01201130112; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის მიზნით, კერძო პირ(ებ)ისაგან საცხოვრებელი ფართ(ებ)ის შესყიდვის პროგრამის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 28 ნოემბრის N638 დადგენილების, მენაშენის საკონკურსო წინადადებისა და ამავე დადგენილების მე-2 მუხლის საფუძველზე შექმნილი კომისიის (შემდგომში - კომისია) გადაწყვეტილების (2015 წლის 19 აგვისტოს N3 ოქმი) საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1. „ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ (შემდგომში – „ხელშეკრულება“) – „სამინისტროსა“ და „მენაშენეს“ შორის დადებული წინამდებარე ხელშეკრულება, რომელიც ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, მასზე თანდართული ყველა დოკუმენტით, რომელიც მოხსენიებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში.

1.2. „ხელშეკრულების ღირებულება“ – საერთო თანხა, რომელიც უნდა გადაიხადოს „სამინისტრომ“ „მენაშენეს“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების სრული და ზედმიწევნით შესრულებისათვის.

1.3. „დღე“, „კვირა“, „თვე“ – კალენდარული დღე, კვირა, თვე.

1.4. „სამინისტრო“ – ორგანიზაცია, რომელიც ახორციელებს შესყიდვას.

1.5. „მენაშენე“ – პირი, რომელიც ახორციელებს „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული „უძრავი ქონების“ მიწოდებას.

1.6. „უძრავი ქონება“ – „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულების საგანი.

1.7. „ინსპექტირება“ – „ხელშეკრულების“ პირობების შესრულების კონტროლი.

1.8. „უძრავი ქონების მიწოდების ვადა“ - გულისხმობს მენაშენის მიერ საკონკურსო წინადადებით წარმოდგენილი მშენებლობის დასრულებისა და „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის თარიღს, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს „ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლის 4.2 პუნქტში მოცემულ ვადას.

1.9. „შავი კარკასი“ - რკინაბეტონის საძირკველის, გადახურვის ფილების, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის მოწყობა, ასევე შენობის პერიმეტრის შევსება ბლოკით (აგურით).

1.10. „თეთრი კარკასი“ - შენობის პერიმეტრზე კარ-ფანჯრების მონტაჟი, ფასადების ლესვა-ღებვა, კიბის უჯრედის მოპირკეთება, ლიფტის მონტაჟი, წყლის, კანალიზაციის და ვენტილაციის დგარების მოწყობა, ბინებში ტიხრების მოწყობა, სანკვანძებში წყალგაყვანილობის მოწყობა, ბეტონის საფარის მოჭიმვა, ელექტრო-სამონტაჟო სამუშაოები, შიდა კარებების მონტაჟი, კედლების, ჭერების ლესვითი და სამღებრო სამუშაოები, სამზარეულოსა და საკვანძებში კერამო ფილების მოწყობა, ჩამრთველების და როზეტების მოწყობა.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. „სამინისტროს“ მიერ, ქალაქი თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7 (ნაკვეთი N38/43) / ქ.თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N01.16.02.038.077 მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში სულ ე-1 ბლოკში - 4094.70 კვ.მ (სულ 92 ბინა) საცხოვრებელი ფართის შესყიდვა, ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საიდანაც:

ა) - ერთოთახიანი (ფართი: 32.00 კვ.მ.) - 2 ბინა;
ბ) - ერთოთახიანი (ფართი: 34.2 კვ.მ.) - 20 ბინა (აივანი);
გ) - ერთოთახიანი (ფართი: 35.8 კვ.მ.) - 2 ბინა;
დ) - ერთოთახიანი (ფართი: 38.00 კვ.მ.) - 22 ბინა (აივანი);

ერთოთახიანი (ფართი: 41.70 კვ.მ.) - 6 ბინა (აივანი);
ვ) - ერთოთახიანი (ფართი: 38.40 კვ.მ.) - 2 ბინა (აივანი);
ზ) - ერთოთახიანი (ფართი: 42.90 კვ.მ.) - 17 ბინა (აივანი);
თ) - ოროთახიანი (ფართი: 60.00 კვ.მ.) - 9 ბინა (აივანი);
ი) - ოროთახიანი (ფართი: 60.40 კვ.მ.) - 2 ბინა (აივანი);
კ) - სამოთახიანი (ფართი: 72.20 კვ.მ.) - 10 ბინა (აივანი).

2.2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების შესყიდვის დროისათვის, მათი ტექნიკური პირობები, მოცემულია დანართი N1-ში, რომელიც წარმოადგენს ამ „ხელშეკრულების" განუყოფილ ნაწილს.
2.3. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების საკადასტრო მონაცემები, მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, „უძრავი ქონების" ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, დაზუსტდება და დაერთვება „ხელშეკრულებას" და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი - დანართი N2-ის სახით.

მუხლი 3. ხელშეკრულების ღირებულება
3.1. „ხელშეკრულების" მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტის გათვალისწინებით, 1 კვ.მ-ის საცხოვრებელი ფართის ღირებულება შეადგენს 499 (ოთხასოთხმოცდაცხრამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ხოლო „ხელშეკრულების ღირებულება" 2 043 255,30 (ორიმილიონ ორმოცდასამიათას ორასორმოცდათხუთმეტი აშშ დოლარი და 30 ცენტი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, რაც ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისათვის შეადგენს 4 831 072,83 (ოთხიმილიონ რვაასოცდათერთმეტიათას სამოცდათორმეტი ლარი და 83 თეთრი) ლარს.
3.2. „ხელშეკრულების ღირებულება" დაზუსტდება, „უძრავი ქონების" ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, დანართი N2-ში მითითებული საერთო ფართის გათვალისწინებით.
3.3. „ხელშეკრულების ღირებულება" მოიცავს როგორც უშუალოდ „უძრავი ქონების" ღირებულებას, ასევე მის მიწოდებასთან დაკავშირებით გასაწევ ყველა ხარჯს და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს.

მუხლი 4. უძრავი ქონების მიწოდების ადგილი და ვადა
4.1. „უძრავი ქონების" მიწოდების ადგილი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7 (ნაკვეთი N38/43) / ქ.თბილისი, ქუჩა ც.დადიანი N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N01.16.02.038.077 მშენებარე საცხოვრებელ სახლში, „ხელშეკრულების" მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში მოცემული საცხოვრებელი ფართები.
4.2. „უძრავი ქონების მიწოდების ვადა": „უძრავი ქონების" მიწოდება უნდა დასრულდეს „ხელშეკრულების" ხელმოწერიდან 2016 წლის 31 აგვისტროს ჩათვლით, რომელიც განისაზღვრა ამ ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.8. პუნქტის გათვალისწინებით.

მუხლი 5. მხარეთა უფლება–მოვალეობები
5.1. „სამინისტრო" უფლებამოსილია:
ა) ნებისმიერ ეტაპზე განახორციელოს მენაშენის მიერ საკონკურსო წინადადებით წარმოდგენილი მშენებლობის ეტაპების შესრულების ვადების ინსპექტირება;
ბ) ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში აღნიშნული საცხოვრებელი ფართების „მენაშენის" საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ, განახორციელოს საცხოვრებელი ფართების შესაბამისობისა და ხარისხის ინსპექტირება ამ ხელშეკრულების დანართ N1-თან და დანართ N2-თან;
გ) განახორციელოს ინსპექტირება „ხელშეკრულების" მე-6 მუხლის 6.1. პუნქტით განსაზღვრულ საგარანტიო ვადაში.
5.2. „სამინისტრო" ვალდებულია:
ა) უზრუნველყოს „უძრავი ქონების" ღირებულების ანაზღაურება „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული პირობებისა და ვადების დაცვით;
ბ) ამ მუხლის 5.4. პუნქტის „ვ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ, „სამინისტროს" მიერ განხორციელებული ინსპექტირების შედეგების გათვალისწინებით, „მენაშენის" წერილობითი მიმართვის შემდგომ მიმართოს სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს" დანართი N2-ში მოცემული უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.
5.3. „მენაშენე" უფლებამოსილია მოსთხოვოს „სამინისტროს" „უძრავი ქონების" ღირებულების ანაზღაურება „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული პირობებისა და ვადის დაცვით.
5.4. „მენაშენე" ვალდებულია:

დანართი N1-ის და დანართი N2-ის შესაბამისად, განახორციელოს „უძრავი ქონების“ მიწოდება ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, ხარისხიანად და სრულად;
ბ) „სამინისტროს“ მიერ გამოვლენილი დეფექტი ან/და ნაკლი აღმოფხვრას „სამინისტროს“ მიერ წერილობითი შეტყობინებით განსაზღვრულ ვადაში, საკუთარი სახსრებით;
გ) დაუყოვნებლივ, წერილობით აცნობოს „სამინისტროს“ „უძრავ ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე და წარმოადგინოს აღნიშნულის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტაცია;
დ) „უძრავი ქონების“ ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ მიმართოს სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“, „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.1. პუნქტში აღნიშნული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების, „მენაშენის“ საკუთრებად რეგისტრაციისათვის, საკუთარი სახსრებით;
ე) ამ მუხლის 5.4. პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, „მენაშენის“ მიერ ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების მის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ, მიმართოს „სამინისტროს“ „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებების შესრულების მიზნით და წარუდგინოს „სამინისტროს“ ამ საცხოვრებელი ფართების „მენაშენის“ საკუთრებაში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და სსიპ - „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს“ დასკვნა ფართების შესაბამისობის თაობაზე;
ვ) „ხელშეკრულების“ მე-2 მუხლის 2.3. პუნქტის შესრულების შემდგომ, წარუდგინოს სამინისტროს, კანონმდებლობის შესაბამისად სანოტარო წესით დამოწმებული მენაშენის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს ან პირის გადაწყვეტილება ამ ხელშეკრულების დანართი N2-ში მოცემული საცხოვრებელი ფართების სახელმწიფოსათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;
ზ) „უძრავ ქონებაზე“ სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების დასრულებისთანავე, გაათავისუფლოს სამშენებლო მოედნის სრული ტერიტორია სამშენებლო მოწყობილობა-დანადგარებისაგან და სხვადასხვა ნარჩენებისაგან, ასევე დაიცვას და უზრუნველყოს სამშენებლო მოედნის ფარგლებში მდებარე ხეებისა და მცენარეების დაუზიანებლობა და სიცოცხლისუნარიანობა, მინიმუმამდე დაიყვანოს მუშაობით გამოწვეული ხმაურის, ვიბრაციისა და მტვრის გარემოზე გავლენა;
თ) დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისათვის განსაზღვრული ნორმები (მათ შორის შრომის უსაფრთხოება), წინააღმდეგ შემთხვევაში დაეკისრება კანონდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი პასუხისმგებლობა;
ი) „სამინისტროს“ გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი;
კ) ხელიშეუწყოს „სამინისტროს“ ამ მუხლის 5.1.პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილებების განხორციელებაში.

მუხლი 6. გარანტია

6.1. „ხელშეკრულების“ საფუძველზე „უძრავი ქონების“ საგარანტიო ვადაა 1 (ერთი) წელი საბოლოო მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან.
6.2. თუ „უძრავი ქონების“ საგარანტიო ვადის ამოწურვამდე, ექსპლუატაციის პერიოდში გამოვლინდება ხარვეზი, „მენაშენე“ ვალდებულია, „სამინისტროს“ მიერ წერილობითი შეტყობინებით განსაზღვრულ ვადაში, უზრუნველყოს აღნიშნილი ხარვეზის აღმოფხვრა.

მუხლი 7. ინსპექტირება

„ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ინსპექტირებას განახორციელებ(ენ)ს სამინისტროს განსახლების ობიექტების ტექნიკური ზედამხედველობის დეპარტამენტის ტექნიკური ზედამზედველობის სამმართველოს უფროსი სპეციალისტი თამაზ ჭითანავა.

მუხლი 8. უძრავი ქონების მიღება-ჩაბარება

8.1. მხარეთა შორის „უძრავი ქონების“ მიღება-ჩაბარების აქტი ფორმდება „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.2. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დანართი N2-ში მითითებული საცხოვრებელი ფართების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შემდგომ.
8.2. „სამინისტროს“ მხრიდან ამ მუხლის 8.1. პუნქტში აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს მოაწერს „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირ(ებ)ი.

მუხლი 9. ანგარიშსწორება

9.1. ანგარიშსწორება ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით ლარებში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით 2015 და 2016 წწ. სახელმწიფო ბიუჯეტებიდან ,,სამინისტროსათვის“ გამოყოფილი ასიგნებების ფარგლებში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი ოფიციალური კურსით.

ანგარიშსწორება ხორციელდება წინასწარი საავანსო 25% გადახდით, შესაბამისი დოკუმენტაციის „სამინისტროსათვის“ წარდგენიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა განხორციელდება „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში.

9.3. „მენაშენის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია მას დამატებით, ავანსის სახით გადაუხადოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25% ან მისი პროპორციული წილი სართულების მიხედვით საცხოვრებელი ფართის „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში და დამატებით ასევე, 25% ან მისი პროპორციული წილი სართულების მიხედვით საცხოვრებელი ფართის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, აღნიშნული ეტაპების გათვალისწინებით აშენება, მშენებლობის თითოეულ ეტაპზე წერილობით დასტურდება „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული ინსპექტირების განხორციელებაზე უფლებამოსილი პირის მიერ.

9.4. სავანსო გადახდა შესაძლოა განხორციელდეს „უძრავი ქონების მიწოდების ვადის“ გასვლამდე ნებისმიერ დროს.

9.5. საავანსო გადახდა შესაძლებელია მხოლოდ უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტიის საფუძველზე, რომლის მოქმედების ვადა უნდა აღემატებოდეს „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადას 4 (ოთხი) თვით.

9.6. ამ მუხლის 9.4. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტიის საფუძველზე, უზრუნველყოფილი ავანსის სახით ანაზღაურებული სამუშაოს ღირებულების შესრულება დადასტურდება მხოლოდ „სამინისტროს“ მიერ, წერილობითი თანხმობით, რომელიც გაიცემა „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ.

მუხლი 10. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

10.1. „ხელშეკრულების“ საგნით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“, სახელმწიფო საკუთრებაში გადადის, „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.2. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

10.2. „მენაშენეს“ არ აქვს უფლება „ხელშეკრულების“ საგნით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება“ გაასხვისოს, დატვირთოს იპოტეკით ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებით, „სამინისტროს“ წერილობითი თანხმობის გარეშე.

10.3. „ხელშეკრულების“ სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ რეგისტრაციასთან ერთად, რეგისტრირდება ამ მუხლის 10.1. და 10.2. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულება.

მუხლი 11. ფორს-მაჟორი

11.1. მხარეებს არ დაეკისრებათ პასუხისმგებლობა „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის, არაჯეროვანი შესრულების ან ვადის გადაცილებისათვის თუკი, შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2 ფორს-მაჟორი ნიშნავს ისეთ გარემოებებს, რომელთა არსებობის გამო მხარისათვის ობიექტურად შეუძლებელი იყო „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება (სტიქიური მოვლენები, საომარი მოქმედება, ეპიდემია, კარანტინი, საბიუჯეტო ასიგნებების მკვეთრი შემცირება, მომსახურების მიწოდებაზე ემბარგოს დაწესება, სახელწიფო გადატრიალება და სხვ.).

11.3 ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში „ხელშეკრულების“ მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, პირველი შესაძლებლობისთანავე, შეტყობინების ყველა შესაძლო საშუალებით, უნდა გაუგზავნოს ინფორმაცია მეორე მხარეს ასეთი გარემოებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ. თუ შეტყობინების გამგზავნი მხარე არ მიიღებს მეორე მხარისაგან პასუხს, იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მიზანშეწონილობისა და შესაძლებლობის მიხედვით, აგრძელებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და ცდილობს გამონახოს ვალდებულების შესრულების ისეთი ალტერნატიული ხერხები, რომლებიც დამოუკიდებელი იქნებიან ფორს-მაჟორული გარემოებებისაგან.

მუხლი 12. მხარეთა პასუხისმგებლობა

12.1. „ხელშეკრულებით“ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის შემთხვევაში, შესაბამის მხარეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

12.2. „ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლის 4.2 პუნქტით განსაზღვრული ,,უძრავი ქონების“ მიწიდების ვადის გადაცილების შემთხვევაში, „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.1%-ის ოდენობით.

„ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და მე-6 მუხლის 6.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში, „მენაშენეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0.02 %-ის ოდენობით.

12.4. „სამინისტრო“ ვალდებულია „მენაშენის“ მხრიდან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „მენაშენეს“ დააკისროს ჯარიმა „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25%-ის ოდენობით და ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“, ხოლო ნაწილობრივ შეუსრულებლობისას - მიუწოდებელი „უძრავი ქონების“ ღირებულების 25 %-ის ოდენობით და ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

12.5. თუ „მენაშენე“ არღვევს „ხელშეკრულებით“ მის მიერ ნაკისრ სხვა ვალდებულებებს, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია „მენაშენე“ დააჯარიმოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 0,05%-ის ოდენობით და/ან ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

12.6. „ხელშეკრულების“ მე-10 მუხლის 10.2. პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში „მენაშენეს“ დაეკისრება ჯარიმა „ხელშეკრულების ღირებულების“ 50% ოდენობით.

12.7. პირგასამტეხლოს ან/და ჯარიმის გადახდა არ ათავისუფლებს „მენაშენეს“ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

მუხლი 13. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა

13.1. ნებისმიერი ცვლილება „ხელშეკრულებაში“ შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ წერილობითი ფორმით, ორივე მხარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის ხელმოწერით.

13.2. თუ რაიმე წინასწარ გაუთვალისწინებელი მიზეზების გამო წარმოიშობა „ხელშეკრულების“ პირობების შეცვლის აუცილებლობა, ცვლილებების შეტანის ინიციატორი ვალდებულია 10 (ათი) დღით ადრე წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს შესაბამისი ინფორმაცია.

13.3. „ხელშეკრულების“ პირობების, მათ შორის, ფასის შეცვლა დაუშვებელია, თუ ამ ცვლილებების შედეგად იზრდება ხელშეკრულების ღირებულება ან უარესდება „ხელშეკრულების“ პირობები „სამინისტროსათვის“, გარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ხელშეკრულების პირობების გადასინჯვა ხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

13.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398–ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების ღირებულების გაზრდა დაუშვებელია „ხელშეკრულების“ ღირებულების 10%–ზე მეტი ოდენობით.

მუხლი 14. დავების გადაწყვეტა

14.1. „ხელშეკრულების“ შესრულების პროცესში მხარეთა შორის წარმოქმნილი უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

14.2. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში „სამინისტრო“ და „მენაშენე“ ვერ შეძლებენ სადაო საკითხის შეთანხმებით მოგვარებას, ნებისმიერ მხარეს დავის გადაწყვეტის მიზნით შეუძლია დადგენილი წესის შესაბამისად მიმართოს საქართველოს სასამართლოს.

14.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულების თაობაზე სასამართლო დავის შემთხვევაში, პიველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიაქციონ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 15. ხელშეკრულების შეწყვეტა

15.1. „სამინისტრო“ უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულების“ მოქმედება, თუ „მენაშენე“ ვერ უზრუნველყოფს ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ან მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

15.2. „ხელშეკრულების“ ცალკეული პირობების მოქმედების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს „მენაშენეს“ „ხელშკრულებით“ განსაზღვრული სხვა ვალდებულებების შესრულებისაგან.

15.3. „ხელშეკრულება“ აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 16. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

16.1 „ხელშეკრულება“ ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერიდან და მოქმედებს 2016 წლის 1 ნოემბრამდე, გარდა მე-6 მუხლის 6.2. და მე-12 მუხლის 12.3 და 12.5. პუნქტებისა.

[illegible].2. „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლის 6.2. და მე-12 მუხლის 12.3. და 12.5. პუნქტები ძალაშია „უძრავი ქონების“ საგარანტიო პერიოდის განმავლობაში.

მუხლი 17. სხვა პირობები

17.1. „ხელშეკრულებით“ გაუთვალისწინებელი პირობები რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

17.2. „ხელშეკრულება“ შედგენილია ქართულ ენაზე, 4 თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან 2 (ორი) ინახება „სამინისტროში“, 1 (ერთი) „მენაშენესთან“, ხოლო 1 (ერთი) წარედგინება სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“.

17.3. „ხელშეკრულებასთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი მიმოწერა შესრულებული უნდა იყოს ქართულ ენაზე.

მუხლი 18. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო:	მენაშენე:
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921 მინისტრის მოადგილე შოთა რეხვიაშვილი (პ/ნ N01030032191)	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“. საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ს.ს. „ქართუ ბანკი“ ა/ა:GE46CR0000000015063602 ბანკის კოდი: CRTUGE22 [illegible]ორი ვლ[illegible]შვილი (პ/ნ N0120[illegible]30112; LTU22074556)

საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური პირობები

საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური პირობებია:

ა) შესასყიდი საცხოვრებელი ფართი უნდა იყოს საცხოვრებლად მზა მდგომარეობაში, არ უნდა საჭიროებდეს დამატებითი სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას და საცხოვრებელი ფართის დიზაინი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მინიმალურ მოთხოვნებს:

ა.ა) იატაკების მოპირკეთება:
- ფოიე, საერთო ოთახი, საძილეები - ლამინატი;
- სან. კვანძები, სამზარეულო - კერამიკული ფილები;
- აივანი - კერამიკული ფილები.

ა.ბ) ჭერისა და კედლების მოპირკეთება:
- სან. კვანძები - კერამიკული ფილები, შეკიდული ჭერი;
- სამზარეულო - კერამიკული ფილები ლოკალურად ხელსაბანებთან;
- სხვა ოთახები - შეღებვა წყალემულსიის საღებავით.

ა.გ) კარ-ფანჯრები:
- ლითონ-პლასტმასის ფანჯრები მინა-პაკეტით, სამზარეულოებში სარკმელებით ბუნებრივი ვენტილაციისათვის.
- საცხოვრებელ ფართში შესასვლელი კარები - ლითონის.
- საცხოვრებელი ფართის შიგნით ოთახებში შესასვლელი კარები - მ.დ.ფ;
- სან. კვანძებისა და აივნებზე გასასვლელი კარებები - ლითონ-პლასტმასის.

ა.დ) სანტექნიკური მოწყობილობები:
- სამზარეულო - სამრეცხაო ნიჟარა შემრევით, კარადით;
- სან. კვანძები - აბაზანა ან შხაპის ქვესადგამი შხაპით, შემრევითა და სიფონით, უნიტაზი, ტრაპი, ხელსაბანი ნიჟარა შემრევით, ცხელი და ცივი წლის სისტემის მილების გათვალისწინება თავისი დამკეტებით (წყლის ავზის ან გაზის გამაცხელებლისთვის).

ა.ე) ელ. ტექნიკური მასალები:
- სხვადასხვა ტიპის პლაფონები (სანათი, ჩამოსაკიდი);
- ავტომატები, ამომრთველები და როზეტები - სამშენებლო ნორმების მიხედვით.

ა.ვ) ვენტილაცია:
- გამწოვი ვენტილატორები სააბაზანოებსა და სამზარეულოებში.

ა.ზ) ინდივიდუალური მრიცხველები:
- დამონტაჟებული უნდა იყოს წყლის, ბუნებრივი აირისა და ელ. ენერგიის გარე ქსელებთან მიერთებული ინდივიდუალური მრიცხველები.

ა.თ) ენერგო დამზოგავი ტექნოლოგიები:
- გარე პერიმეტრზე XPS-სისტემით მინიმუმ (50მმ) სისქით;
- შიდა პერიმეტრზე ლესვა პერლიტის დუღაბით მინიმუმ (30მმ) სისქით;
- სხვა ენერგოდამზოგავი ტექნოლოგიები.

ბ) საცხოვრებელი ფართი შესყიდვის დროისათვის უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მენაშენის საკუთრება, რაც უნდა დადასტურდეს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან შესაბამისი ამონაწერით.

გ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საცხოვრებელი ფართის შესყიდვის დროისათვის, უნდა იყოს ექსპლუატაციაში მიღებული საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

დ) საცხოვრებელი ფართების საორიენტაციო ფართებია:
- ერთოთახიანი - 25,0 - 40,0 მ^2;
- ოროთახიანი - 45,0 - 60,0 მ^2;
- სამოთახიანი - 65,0 - 80,0 მ^2;
- ოთხოთახიანი - 85,0 – 100,0 მ^2;

(შენიშვნა: აივნების ფართი არ უნდა აღემატებოდეს საცხოვრებელი ფართის სასარგებლო ფართის 15%-ს. მოთხოვნილებიდან გამომდინარე, პრიორიტეტულად ითვლება 1 და 2-ოთახიანი საცხოვრებელი ფართების შესყიდვა.)

ე) დაპროექტებული და/ან დაწყებული და/ან დამთავრებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ადაპტირებული უნდა იყოს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა საჭიროებებზე.

ხელშეკრულება N8-14/01

„უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 2 სექტემბერს გაფორმებული N8-14 ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი

3 დეკემბერი 2015 წელი

ერთის მხრივ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო (შემდგომში _ „სამინისტრო“), წარმოდგენელი მინისტრის პირველი მოადგილის გრიგოლ გიორგაძის (პ/ნ N60002003832) სახით და მეორეს მხრივ შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3; საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655) (შემდგომში - „მენაშენე“), წარმოდგენელი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ N01201130112; LTU22074556) სახით, შემდგომში ერთობლივად წოდებული მხარეებად, „უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ 2015 წლის 2 სექტემბერს გაფორმებული N8-14 ხელშეკრულების (შემდგომში - „ხელშეკრულება“) მე-13 მუხლის 13.1 პუნქტის საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. „ხელშეკრულების“ მე-9 მუხლის 9.2. და 9.3. პუნქტებში შეტანილ იქნეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:
„9.2. ანგარიშსწორება ხორციელდება წინასწარი საავანსო 50% გადახდით, შესაბამისი დოკუმენტაციის ,,სამინისტროსათვის“ წარდგენიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა განხორციელდება „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში.
9.3. „მენაშენის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, „სამინისტრო“ უფლებამოსილია მას დამატებით, ავანსის სახით გადაუხადოს „ხელშეკრულების ღირებულების“ 25% ან მისი პროპორციული წილი სართულების მიხედვით საცხოვრებელი ფართის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე დასრულების შემთხვევაში. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, აღნიშნული ეტაპების გათვალისწინებით აშენება, მშენებლობის თითოეულ ეტაპზე წერილობით დასტურდება „ხელშეკრულების“ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული ინსპექტირების განხორციელებაზე უფლებამოსილი პირის მიერ.“

2. მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები

სამინისტრო	მენაშენე
საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო ს. კოდი 200037646 მის: ქ. თბილისი თამარაშვილის 15ა ტელ: 2 31 15 80 სახელმწიფო ხაზინა ბ. კოდი 220101222 ა/ა 200122900 სახაზინო კოდი - 302009921 მინისტრის პირველი მოადგილე გრიგოლ გიორგაძე (პ/ნ N60002003832)	შ.პ.ს. „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საიდენტიფიკაციო ნომერი N400033655 მის: საქართველო, ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქ. N3 ა/ა:GE46CR0000000015063602 დირექტორი ვალერი გელაშვილი (პ/ნ N01201130112; LTU22074556)