უძრავი ქონების

ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ

(უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ

ახლადაშენებული ბინის გადაცემის შესახებ)

ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ სურს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით : 01.12.20.052.002 რომლის მახასიათებლებია : არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ფართით 497 მ/2 მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობა №1 და შენობა-ნაგებობა №2 თან (შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 160.37 მ/2) ერთად, მდებარე ქ.თბილისი, ხუდადოვის ქ 80 მიჰყიდოს მეორე მხარეს, ხოლო მეორე მხარემ განაცხადა, რომ სურს ამავე უძრავი ქონების ყიდვა. ამასთანავე, პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ სურს მეორე მხარისაგან იყიდოს მეორე მხარისათვის მიყიდულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული ფართი, ხოლო მეორე მხარემ განაცხადა, რომ თანახმაა, შესყიდულ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი – ინდივიდუალიზებული ფართი მიჰყიდოს პირველ მხარეს.

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

პირველი მხარე:

- ირაკლი მონიავა (პ/ნ 01020006252, დაბადებული 14.09.1975, მცხოვრები ქ. თბილისი ხუდადოვის ქ. №80)

მეორე მხარე:

შპს "ნიუ ბრენდ" (ს/ნ 400170907, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ხუდადოვის 83) წარმოდგენილი მისი დირექტორით ლევან აგლაძის სახით (პ/ნ 01030017278)

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს:

ა) "უძრავი ქონება": ქ.თბილისი ხუდადოვის ქ. 80 (საკადასტრო კოდი 01.12.20.052.002) მდებარე 497 მ/2 მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა №1 და №2

ბ) "ბინა": შენობა-ნაგებობის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და წინამდებარე აქტით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრების უფლებით უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

გ) "მიწის ნაკვეთი": ტერიტორია, სადაც უნდა აშენდეს შენობა-ნაგებობა.

დ) "შენობა-ნაგებობა" (კორპუსი): რკინა-ბეტონის კაპიტალური ნაგებობა, რომელიც უნდა ააშენოს მეორე მხარემ და რომლის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

ე) "მესამე პირი": ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.

ვ) "გონივრული ვადა": დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში ბრალეული გაჭიანურების გარეშე ჯეროვანი და კეთილსინდისიერი ძალისხმევით შესაძლებელია ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების (მოქმედების) შესრულება.

ზ) "სტანდარტი": მოთხოვნების ერთობლიობა, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს მეორე მხარის მიერ შესრულებული ბინის მიმართ და რომელიც დადგენილია სახელმწიფოს მიერ.

თ) "დროული გაფრთხილება": წერილობითი შეტყობინება ამ შეტყობინების ვალდებულების წარმოშობიდან 48 (ორმოცდარვა) საათის განმავლობაში.

2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების დადების მოტივაციისა და მხარეთა მიზნების შესახებ

1. პირველ მხარეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება – (საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე შენობა), რომელიც ეკუთვნის პირველ მხარეს, არ აკმაყოფილებს პირველი მხარის მოთხოვნებს და შესაბამისად, პირველ მხარეს სურს საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება. ამასთანავე, პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს აქვს მნიშვნელოვანი ღირებულება, რაც იძლევა მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის პირველი მხარისათვის გადაცემის შესაძლებლობას ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ბინა იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

2. მეორე მხარეს მიაჩნია, რომ მის ბიზნეს-ინტერესებს სრულად შეესატყვისება პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის პირველი მხარისათვის გადაცემა ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ბინა იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებში მითითებული წანამძღვრების გათვალისწინებით მხარეებს შესაძლებლად მიაჩნიათ, ითანამშრომლონ ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: პირველმა მხარემ მიიღოს მისთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ბინა და ამ გზით გაიუმჯობესოს თავისი საყოფაცხოვრებო-მატერიალური პირობები, ხოლო მეორე მხარემ განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.

მუხლი 4. მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი

1. მხარეთა მიერ გაცხადებული მიზნების მისაღწევად (ამ ხელშეკრულების მესამე მუხლის მესამე პუნქტი) მხარეებს მიზანშეწონილად მიაჩნიათ თავიანთი ურთიერთობის წარმართვა შემდეგი გზით:

ა) პირველი მხარე საკუთრების უფლებით მეორე მხარეს გადასცემს (მიჰყიდის) თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ხოლო მეორე მხარე მიიღებს (იყიდის) ამ უძრავ ქონებას საკუთრებაში.

ბ) მეორე მხარე ამ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს შენობა-ნაგებობას, რომლის იზოლირებულ ინდივიდუალიზებულ ნაწილსაც საკუთრებაში გადასცემს (მიჰყიდის) პირველ მხარეს. ამასთანავე, ბინას ექნება მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებელი (პარამეტრი). ამასთანავე მეორე მხარე ვალდებულია, ნასყიდობის საგანი – მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს მხოლოდ მასზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა-ნაგებობის ასაშენებლად).

2. მხარეთა შორის ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი: პირველი მხარე მეორე მხარეს თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს სასყიდლით; ასევე მეორე მხარე პირველ მხარეს ახლადაშენებულ ბინას გადასცემს სასყიდლით.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტიდან გამომდინარე, ვინაიდან ორივე მხარეს ერთმანეთის მიმართ აქვთ ვალდებულებები, მხარეები თანხმდებიან, რომ მოხდება ურთიერთვალდებულებათა სრული ჩათვლა – მხარეთა ვალდებულებები სრულად გაიქვითება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 5. ურთიერთობების მოწესრიგება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მომდევნო მუხლებით დეტალურად წესრიგდება მხარეთა ურთიერთობები იმ დებულებების შესაბამისად, რაც დადგენილია ამ ხელშეკრულების მესამე, მეოთხე და მეხუთე მუხლებით.

მუხლი 6. გარიგების საგნის შესახებ

1. პირველმა მხარემ მეორე მხარეს საკუთრებაში გადასცა – მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო მეორე მხარემ საკუთრებაში მიიღო – იყიდა ეს უძრავი ქონება.

2. უძრავი ქონება არის:

ა) პირველი მხარის კუთვნილი შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთი:
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი: 497კვ. მ.
- ნაკვეთის წინა №52
- შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, საერთო ფართით 160.37 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 69.22 კვ.მ. უფლ.დამ. დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი №2
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ხუდადოვის ქუჩა №80
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.12.20.052.002

მუხლი 7. უძრავი ქონების უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის პირველ მხარეს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტით:
ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია N 882016343979 - 02/06/2016 17:00:19 მომზადების თარიღი: 07/06/2016 12:21:21, მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი № 01.12.20.052.002).
2. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული დოკუმენტის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე პირველი მხარის საკუთრების უფლება წარმოიშვა მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე:

3. პირველი მხარის განცხადებით:

ა) უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია უძრავი ქონების მიმართ.

გ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს მესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

4. უძრავ ქონებას არ ადევს ყადაღა.

მუხლი 8. უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს უძრავი ქონება გადასცეს მეორე მხარის წერილობითი მოთხოვნიდან 3 (სამი) დღის ვადაში, ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია, მიიღოს უძრავი ქონება.
ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში პირველ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის ფაქტიურად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედებიდან სამ სამუშაო დღეში მეორე მხარეს გადასცეს დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდება პირველი მხარის მიერ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საგადასახადო ვალდებულებების შესრულების, და/ან ამ ვალდებულებების არარსებობის ფაქტები.

3. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს გადასცეს ყველა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უძრავი ქონების გადაცემის მომენტისათვის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გადასახდელის (კომუნალური მომსახურების საფასური და სხვა მსგავსი გადასახდელები) დავალიანების არარსებობის ფაქტს.

4. პირველი მხარე ვალდებულია, უძრავი ქონების გადაცემასთან ერთად მეორე მხარეს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან (მათი არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 9. რისკისა და საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ

1. უძრავი ქონების შემთხვევითი დაღუპვის, ან შემთხვევითი დაზიანების რისკი მეორე მხარეზე გადადის უძრავი ქონების მეორე მხარის სახელზე რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. უძრავ ქონებაზე მეორე მხარის საკუთრების უფლება წარმოიშობა წინამდებარე აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მეორე მხარის რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 10. უძრავი ქონების ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მხარეებმა დაადასტურეს, რომ:

ა) მეორე მხარე ხდება მესაკუთრე მიწის ნაკვეთზე და ყველა იმ ფართზე, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ხუდადოვის ქ. №80 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.12.20.052.002 და რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის პირველი მხარის საკუთრებაა.

ბ) უძრავი ქონება (საცხოვრებელი ბინა) უნდა დაინგრეს და მიწის იმ ნაკვეთზე, რომელზედაც დგას შენობა-ნაგებობა (რომლის ნაწილიცაა უძრავი ქონება), უნდა აშენდეს ახალი შენობა-ნაგებობა. შესაბამისად, მეორე მხარისათვის არ არის არსებითი უძრავი ქონების ნივთობრივი მდგომარეობა და მისი ხარისხის მიმართ მეორე მხარეს რაიმე სახის პრეტენზია არ აქვს.

უხლი 11. უძრავი ქონების ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

1. უძრავი ქონების ნივთობრივი და/ან უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

მუხლი 12. მიწის ნაკვეთზე დაშვება

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარე დაუშვას მიწის ნაკვეთზე, ხოლო მეორე მხარე უფლებამოსილია, ამ მუხლის მეორე და მესამე პუნქტებში გათვალისწინებული პირობების სრულად შესრულების შემთხვევაში, პირველ მხარისაგან დამატებითი თანხმობის გარეშე უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გათავისუფლება მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებისაგან (შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი) და დემონტირებული შენობა-ნაგებობების ამოშლა საჯარო რეესტრიდან.
2 პირველ მხარეს უფლება არა აქვს ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მშენებლობას, თუ მეორე მხარე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

მუხლი 13. შენობა-ნაგებობის დანიშნულება

1. შენობა-ნაგებობას ექნება საცხოვრებელი და კომერციული დანიშნულება: მასში განთავსდება საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართი.

მუხლი 14. ბინით უზრუნველყოფა

1.მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის საგანზე მშენებლონის ნებართვის მიღებიდან, პირველი მხარის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების – ფართის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის მომენტამდე მეორე მხარე ვალდებულია პირველ მხარეს გადაუხადოს საცხოვრებელი ფართის დასაქირავებლად ყოველთვიურად 300 (სამასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში თანხა, მაგრამ არაუმეტეს 3600 (სამიათას ექვსასი) აშშ დოლარისა, რომელიც ჩაითვლება მიწის ნასყიდობის ფასის ანგარიშში.

.

მუხლი 15. ვალდებულებები და შესრულების ვადები

1. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის (ექსპლოატაციაში შესვლა) დასრულება და მეორე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების ვადა შეადგენს ნასყიდობის საგანზე მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 14 თვეს.

2. ვადის დარღვევად არ ჩაითვლება მეორე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშკერულების 16.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადების გადაცდენა, თუ სამშენებლო სამუშაოების შეფერხება გამოწვეული იქნება პირველი მხარის ან მესამე პირის ბრალეული ქმედებით ან უმოქმედობით;

3. პირველი მხარის, მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეების ან მესამე პირის მიერ სამშენებლო სამუშაოების შეჩერების (შეფერხების) შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადები გაიზრდება შეჩერებული (შეფერხებული) პერიოდის შესაბამისად.

4. მხარეები თანხმდებიან, რომ პირვალი მხარის მიერ გადასაცემი მიწის ნაკვეთი, მეორე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად პირველი მხარის სასარგებლოდ დაიტვირთება შესაბამისი უფლებრივი ჩანაწერით 272 კვ.მ საცხოვრებელი საერთო ფართის და 3 ცალი ავტოსადგომის პირველ მხარისათვის გადაცემის ვალდებულების შესახებ

მუხლი 16. შენობა-ნაგებობის პროექტის შესახებ

1. პირველი მხარე თანახმაა შემდეგზე:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ფართების პირველი მხარისათვის გადაცემამდე შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება არ საჭიროებს პირველი მხარის თანხმობას, ხოლო მას შემდეგ, რაც შენობა-ნაგებობის ნაწილი საკუთრებაში გადაეცემა პირველი მხარეს, შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება საჭიროებს პირველი მხარის თანხმობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კორექტირება ეხება პირველი მხარისათვის გადაცემული ფართების მოცულობას, ან კონფიგურაციას, ან სართულზე განთავსებას.

ბ) იმ ფართების მოცულობა, რომელიც პირველმა მხარემ უნდა მიიღონ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, არ გაიზრდება იმ შემთხვევაშიც, თუ გაიზრდება შენობა-ნაგებობის კოეფიციენტი. ასევე, პირველი მხარის ფართი არ შემცირდება იმ შემთხვევაშიც კი, თუ შემცირდება შენობა-ნაგებობის აშენების კოეფიციენტი.

მუხლი 17. უძრავი ნივთების გადაცემის ვალდებულების შინაარსის შესახებ

1. პირველი მხარისაგან მიღებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთსა და შენობა ნაგებობების) სანაცვლოდ მეორე მხარე პირველ მხარეს შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადასცემს ამავე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს - ინდივიდუალიზებულ ფართებს (შემდგომში - "ფართები").

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადებენ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას, რომლითაც განისაზღვრება ფართების ზუსტი განთავსება სართულზე და კონფიგურაცია.

3. ფართების ზუსტი მდებარეობის დაზუსტების და მშენებარე შენობა ნაგებობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ პირველ მხარეს უფლება აქვს ფართებზე თავისი სამომავლო საკუთრების უფლება დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში.

მუხლი 18. ფართების გადაცემის ვადა

1.პირველი მხარისთვის გადასაცემი ფართები შეთანხმებულ მდგომარეობაში პირველ მხარეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს არაუგვიანეს ნასყიდობის საგანზე მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 14 თვის ვადაში.

2. იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე უარს აცხადებს პირველი მხარისათვის ფართების გადაცემაზე ან დადგენილ ვადაში ვერ ასრულებს ამ მუხლის I პუნქტით განსაზღვრულ ვალდებულებას, პირველ მხარეს უფლება აქვს მისაღები ფართის სანაცვლოდ მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია მისაღები ფართის საბაზრო ღირებულებით. მხედველობაში მიიღება კომპენსაციის გადახდის დღისათვის არსებული საბაზრო ღირებულება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს არაუგვიანეს მოთხოვნიდან 3 (სამი) თვისა (ამასთანავე ამ მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელი პირობაა ამ მუხლის I პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება).

3.იმ შემთხვევაში თუ აშკარაა, რომ მეორე მხარე წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვალდებულებებს (მაგ. მშენებლობის გრაფიკის ჩამორჩენა 6 თვეზე მეტი ხნით), პირველ მხარეს უფლება აქვს მისაღები ფართის სანაცვლოდ მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია მისაღები ფართის საბაზრო ღირებულებით. მხედველობაში მიიღება კომპენსაციის გადახდის დღისათვის არსებული საბაზრო ღირებულება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს არაუგვიანეს მოთხოვნიდან 3 (სამი) თვისა (ამასთანავე ამ მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელი პირობაა ამ მუხლის III პუნქტით განსაზღვრული გარემოებები).

4. ამ მუხლის მე-2 ან მე-3 პუნქტის საფუძველზე კომპენსაციის მიღებისთანავე წყდება ბინის ქირის გადახდა.

ყველა შემთხვევაში პირველ მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეორე მხარის მიერ ამ მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შეუსრულებლობით პირველი მხარისათვის მიყენებული ზარალის ანაზღაურება.

მუხლი 19. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ბინის და მდგომარეობის შესახებ

1. მეორე მხარემ პირველ მხარეს საკუთრებაში უნდა გადასცეს, ხოლო პირველმა მხარემ საკუთრებაში უნდა მიიღოს ფართი – შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ნაწილი, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და მისი მახასიათებლები იქნება:

ა) საცხოვრებელი ბინა (ბინები) საერთო ფართი 272კვ. აივნის/აივნების ჩათვლით, რომელიც მიყვანილი იქნება შემდეგ მდგომარეობამდე, კერძოდ, სანტექნიკური დგარები (ცივი წყალი, კანალიზაცია, ტრაპი) გაზის მილი; ამასთანავე გაზის მომხმარებლად აღრიცხვის(გაზის მრიცხველის დამონტაჟების ჩათვლით); არანაკლებ 2,5 კვეთის სპილენძის მავთულის დამონტაჟებული ელექტროსადენები თითოეულ ოთახში 5 წერტილით; ამასთანავე, ელექტროენერგიის მომხმარებლად აღრიცხვის (მრიცხველის დამონტაჟების ჩათვლით); ბინის კონტურის კედლები, ბინის ტიხრები; კედლები და შიდა ტიხრები გალესილი გაჯით; მეტალოპლასმასის ფანჯრები (ორმაგი მინით); თითოეული ბინის რკინის კარი. შენობა-ნაგებობა უნდა იქნეს მიყვანილი შემდეგ მდგომარეობაში: სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, ეზო კეთილმოწყობილი, შენობასთან მისასვლელი გზა კეთილმოწყობილი; სანტექნიკური დგარები (წყალი, კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში; ბუნებრივი გაზის მილები მიყვანილი მრიცხველთან; გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასმასის ფანჯრები (ორმაგი მინით) თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი; ლიფტი დამონტაჟებული; ავტოსადგომები პროექტის შესაბამისად.

3. პირველი მხარისათვის საცხოვრებელი ბინის გადაცემა მოხდება უძრავი ქონების გადაცემისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით – ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებით.

4. წინამდებარე ხელშეკრულების ნორმები, რომლებიც ეხება ამ მუხლის წინა პუნქტებში მითითებულ ვალდებულებებს, წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების ნორმებს.

მუხლი 20. პასუხისმგებლობის შესახებ

1. მეორე მხარე პირველი მხარის წინაშე უშუალოდ აგებს პასუხს ბინის ხარისხზე, შენობა-ნაგებობის პროექტთან და სტანდარტებთან შესრულებული სამუშაოს შესაბამისობაზე, დადგენილ ვადაში შესრულებაზე მიუხედავად იმისა, მშენებლობას უშუალოდ მეორე მხარე წარმართავს თუ მეორე მხარის მიერ შერჩეული მესამე პირი.
2. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალით, რომელსაც შეარჩევს მეორე მხარე შენობა-ნაგებობის პროექტის შესაბამისად. ამასთანავე, მეორე მხარე პასუხს აგებს უხარისხო სამშენებლო მასალების გამოყენებისათვის.

მუხლი 21. ფართების უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველი მხარეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მასთან დაკავშირებით, ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.
2. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველი მხარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები: ფართები უნდა იყოს შეთანხმებული ხარისხის (შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი), ხოლო შესრულებული სამუშაოები უნდა აკმაყოფილებდეს დადგენილ/აღიარებულ სტანდარტებს.
3. ფართების უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგები განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

მუხლი 22. ვალდებულებათა გაქვითვის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის მეორე და მესამე პუნქტების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა გაქვითვა ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი წესით, ამასთან მხარეები აცხადებენ რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე მეორე მხარემ პირველ მხარეს წინამდებარე ნასყიდობის ფარგლებში ავანსის სახით გადაუხადა ნასყიდობის საფასურის ნაწილი 42355 (ორმოცდაორი ათას სამასორმოცდათხუთმეტი) ლარი, ხოლო დარჩენილი გადასახდელი ვალდებულება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლით გათვალისწინებულ გადასახდელთან ერთად შეადგენს 7865 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.
2. წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედების მომენტიდანვე ითვლება, რომ:
ა) მეორე მხარემ პირველ მხარეს ავანსის სახით გადაუხადა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასის ნაწილი 42355 ლარი, და მეორე მხარის კრედიტორული დავალიანება პირველი მხარის მიმართ შეადგენს 7865 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, საიდანაც 4265 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში გადახდილი იქნება მეორე მხარისთვის საკუთრების რეგისტრაციიდან 2 დღის ვადაში, ხოლო 3600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლის შესაბამისად.
ბ) პირველმა მხარემ მეორე მხარეს ავანსის სახით სრულად გადაუხადა შესასყიდი (ასაშენებელი) ბინის ფასი.
3. ფულადი ვალდებულების 7865 აშშ დოლარის ექვივალენტის გარდა, მეორე მხარეს პირველი მხარის მიმართ შესასრულებელი რჩება შემდეგი ვალდებულება: ბინებისა და ავტოსადგომის ფართის აშენება შეთანხმებულ ვადასა და შეთანხმებული ხარისხით და მათი გადაცემა საკუთრებაში პირველი მხარისათვის.
4. ამ მუხლის წინა პუნქტებიდან გამომდინარე, პირველ მხარეს მეორე მხარის მიმართ არ ეკისრება რაიმე ვალდებულების შესრულება, ხოლო მეორე მხარეს ეკისრება ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულება და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, პირველი მხარისათვის ბინის დასაქირავებლად საჭირო თანხის გადახდა, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის ფასის ნაწილს.

მუხლი 23. ხელშეკრულების ამოქმედების შესახებ

1. ეს ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან და ძალაშია მხარეთა ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
2. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობა.

მუხლი 24. პირველი მხარის ჩანაცვლების შესახებ

1. პირველი მხარის ყველა უფლება-მოვალეობა, დადგენილი წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადადის მემკვიდრეობით.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში წინამდებარე აქტით დადგენილი პირობები უცვლელი რჩება.

მუხლი 25. ფორსმაჟორისა და დავის განხილვის წესის შესახებ

1. მხარეთა პასუხისმგებლობას გამორიცხავს ფორს-მაჟორული გარემოებებით გამოწვეული ვალდებულებათა შეუსრულებლობა/არაჯეროვანი შესრულება. ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება ომი, სტიქიური უბედურება, მეტეოროლოგიური პირობები, ხანძარი, მასობრივი არეულობა, რომელიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას, აგრეთვე ხელისუფლების მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას.
2. თუ ფორს-მაჟორულ გარემოებებს აქვთ დროებითი ხასიათი, მათზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ პერიოდში, როცა ისინი გავლენას ახდენდნენ მხარეთა ვალდებულებების შესრულებაზე.
3. თითოეული მხარე ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს.
4. მხარეებს უფლება აქვთ, ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო ურთიერთშეთანხმებით გადასინჯონ ამ ხელშეკრულების პირობები.
5. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები არ გამორიცხავს მხარეთა მიერ ვალდებულებათა შესრულებას ან ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას.
6. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ დავას განიხილავს სასამართლო, რომლის გადაწყვეტილებაც, მხარეთა შეთანხმებით, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას, თუ ამას მოითხოვს კრედიტორი მხარე.
7. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა, დაინტერესებულ მხარეს არ ართმევს უფლებას, გაასაჩივროს სასამართლოს გადაწყვეტილება, მაგრამ იგი არ არის უფლებამოსილი, მოწინააღმდეგე საპროცესო მხარისაგან მოითხოვოს მომავალში შესაძლო ვალდებულების წინასწარი უზრუნველყოფა.

მუხლი 26. დასკვნითი დებულებანი

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა პირობა არის კონფიდენციალური. აკრძალულია რომელიმე მხარის მიერ ამ პირობების გამჟღავნება მესამე პირისათვის მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამ ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი ექვემდებარება სრულ ანაზღაურებას.
2. გაუქმდეს ამ ხელშეკრულებამდე არსებული ყველა შეთანხმება მხარეებს შორის.

მუხლი 27. ხარჯების, აქტის ძალმოსილებისა და დანართების შესახებ

1. ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციის და წინამდებარე ხელშეკრულების და მისგან გამომდინარე ხარჯებს იხდის მეორე მხარე.

2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა 3 თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე და გადაეცემა მხარეებს, ერთი კი რჩება საჯარო რეესტრში.

პირველი მხარე:

ირაკლი მონიავა (პ/ნ 01020006252, დაბადებული 14.09.1975, მცხოვრები ქ. თბილისი ხუდადოვის ქ. №80)

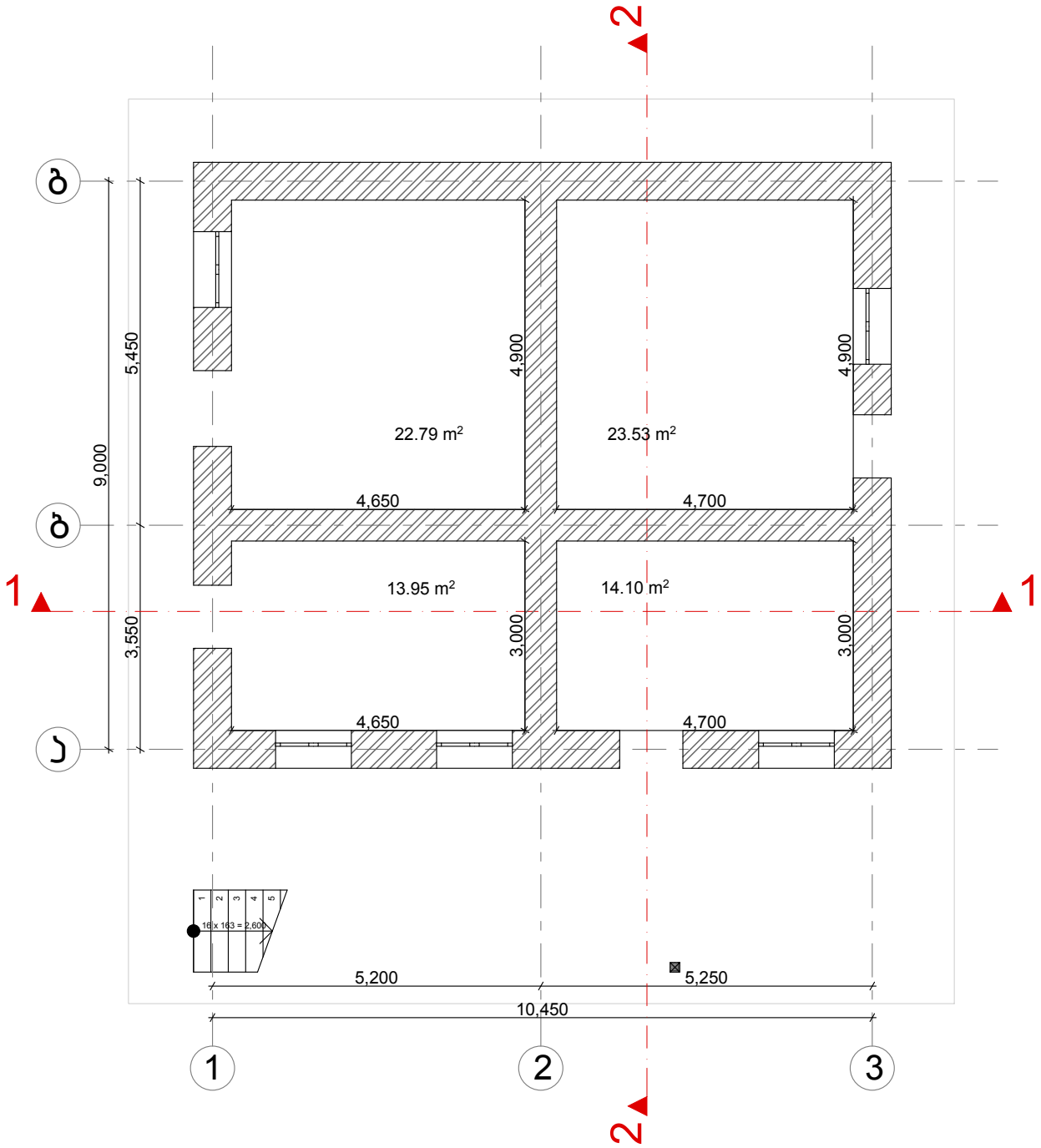
____

მეორე მხარე:

შპს "ნიუ ბრენდ" (ს/ნ 400170907, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ხუდადოვის 83) წარმოდგენილი მისი დირექტორით ლევან აგლაძის სახით (პ/ნ 01030017278)

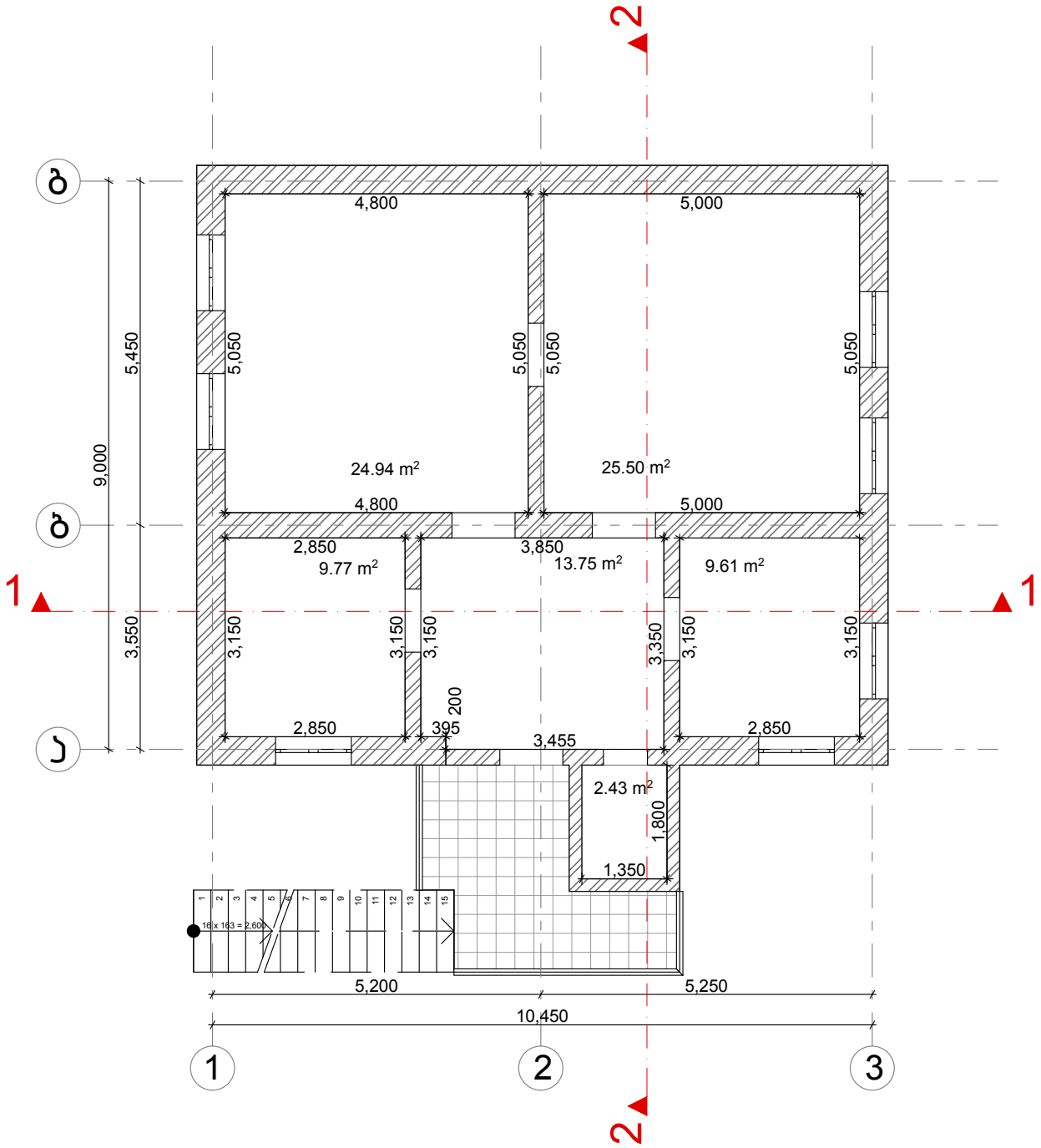
____

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №784
თარიღი "9" ივნისი 2016წ.
გვ.რაოდენობა 9 (ცხრა) ხელმოწერა

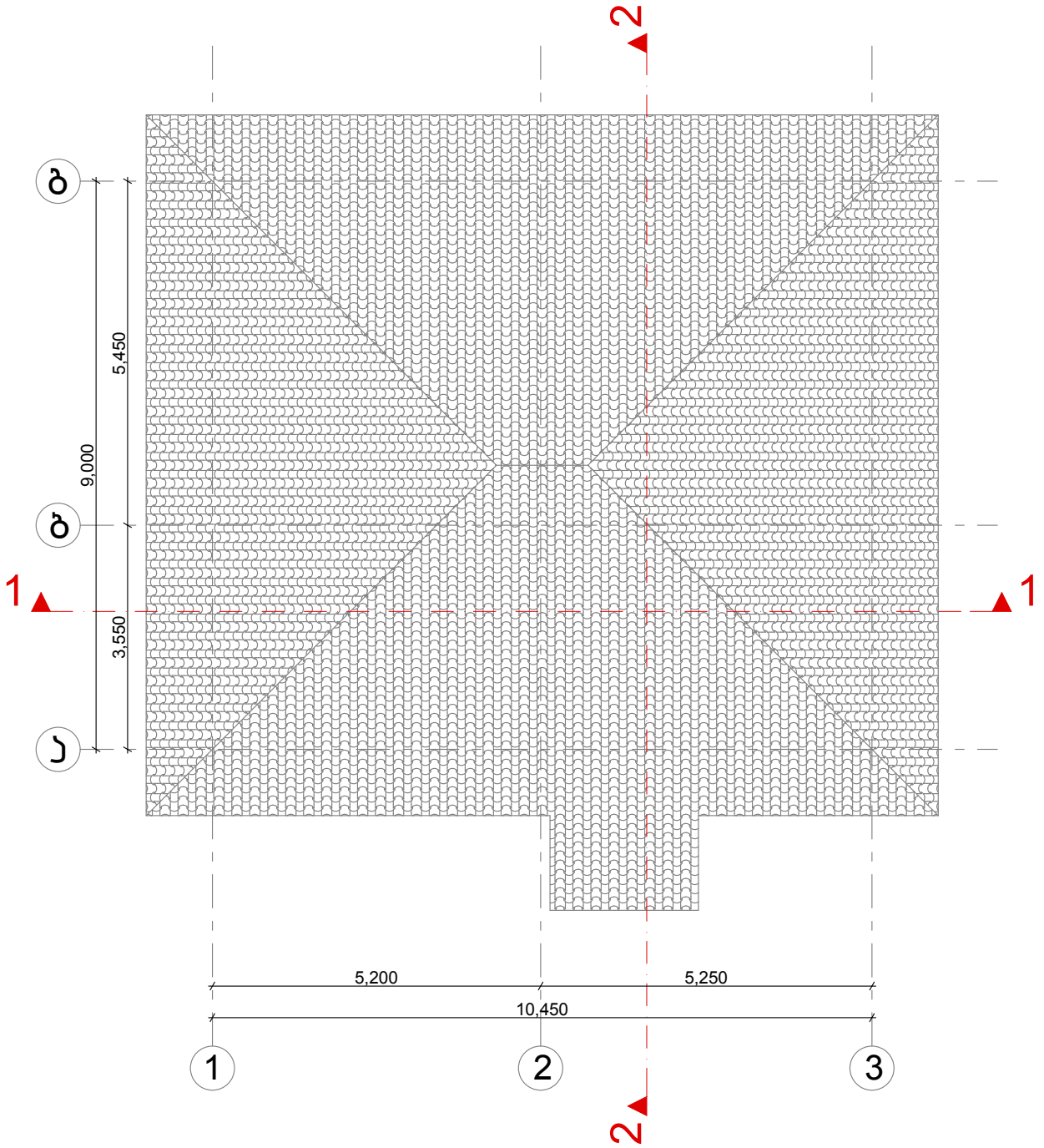


Z / X / Y / builders		მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16 საფოსტო ინდექსი: 0160 ტელ: (995 32) 237 30 50 ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, სუდაღოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი
დირექტორი	ვ. ლეკიაშვილი		
არ. მთ. არქ.			არქიტექტურული ნაწილი
არ. მთ. კონსტრ.			I სართულის გეგმა
არქიტექტორი			
შეასრულა	გ. მუხიაშვილი		
შეამოწმა	ვ. ლეკიაშვილი		

ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
9	ა-1	1:100
სტადია		ა

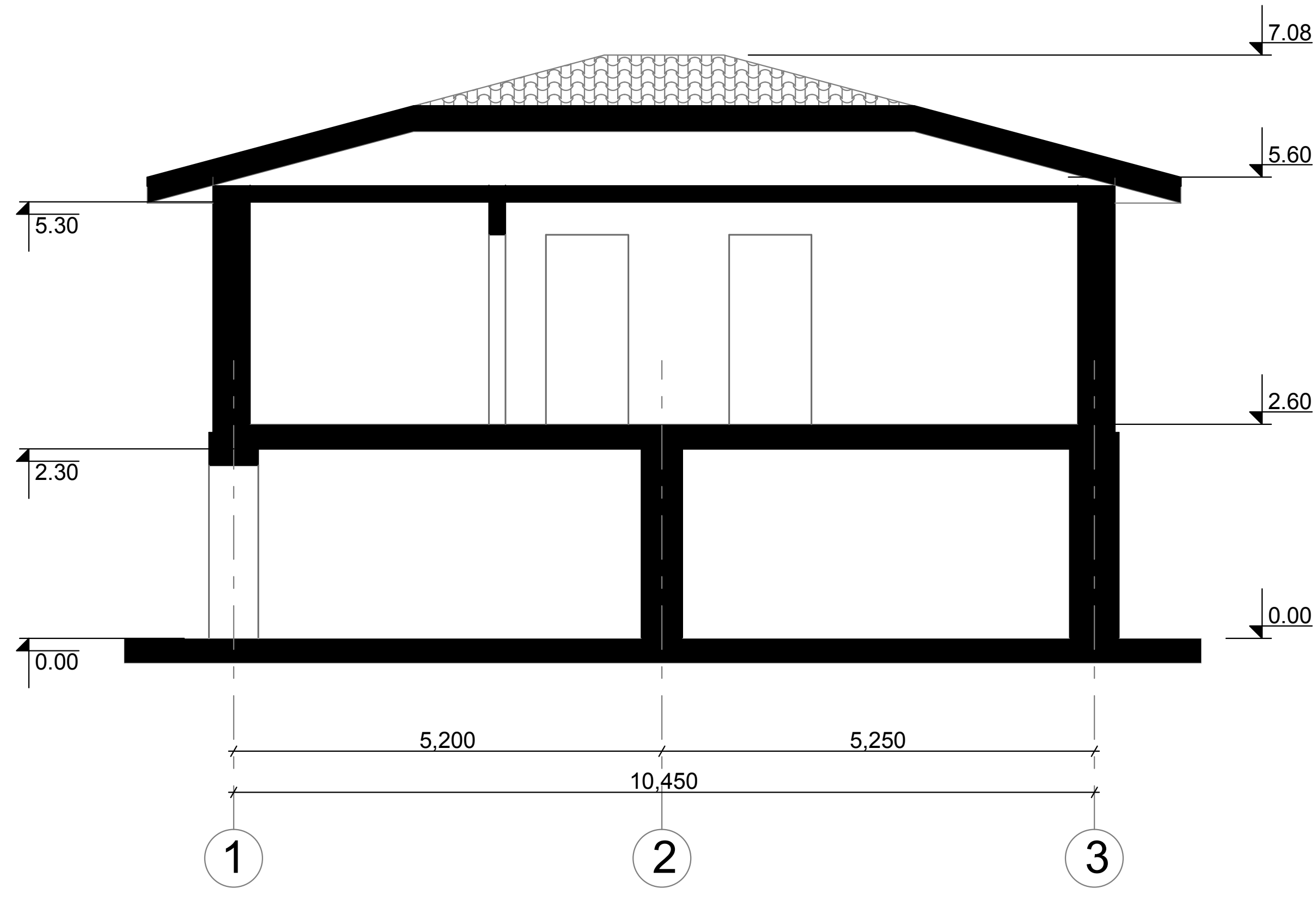


Z / X / Y / builders		მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16 საფოსტო ინდექსი: 0160 ტელ: (995 32) 237 30 50 ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, სუდაღოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი		
დირექტორი	ზ. ლეკიაშვილი				
არ. მთ. არქ.			არქიტექტურული ნაწილი	ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
არ. მთ. კონსტრ.			II სართულის გეგმა	9	ა-2	1:100
არქიტექტორი						
შემსრულა	გ. მუხიაშვილი					
შემამოწმა	ზ. ლეკიაშვილი			სტადია		ა



		მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16 საფოსტო ინდექსი: 0160 ტელ: (995 32) 237 30 50 ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, სუდადოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი
დირექტორი	ზ. ლეკიაშვილი		
არ. მთ. არქ.			არქიტექტურული ნაწილი
არ. მთ. კონსტრ.			სახურავის გეგმა
არქიტექტორი			
შეასრულა	გ. მუხიაშვილი		
შეამოწმა	ზ. ლეკიაშვილი		

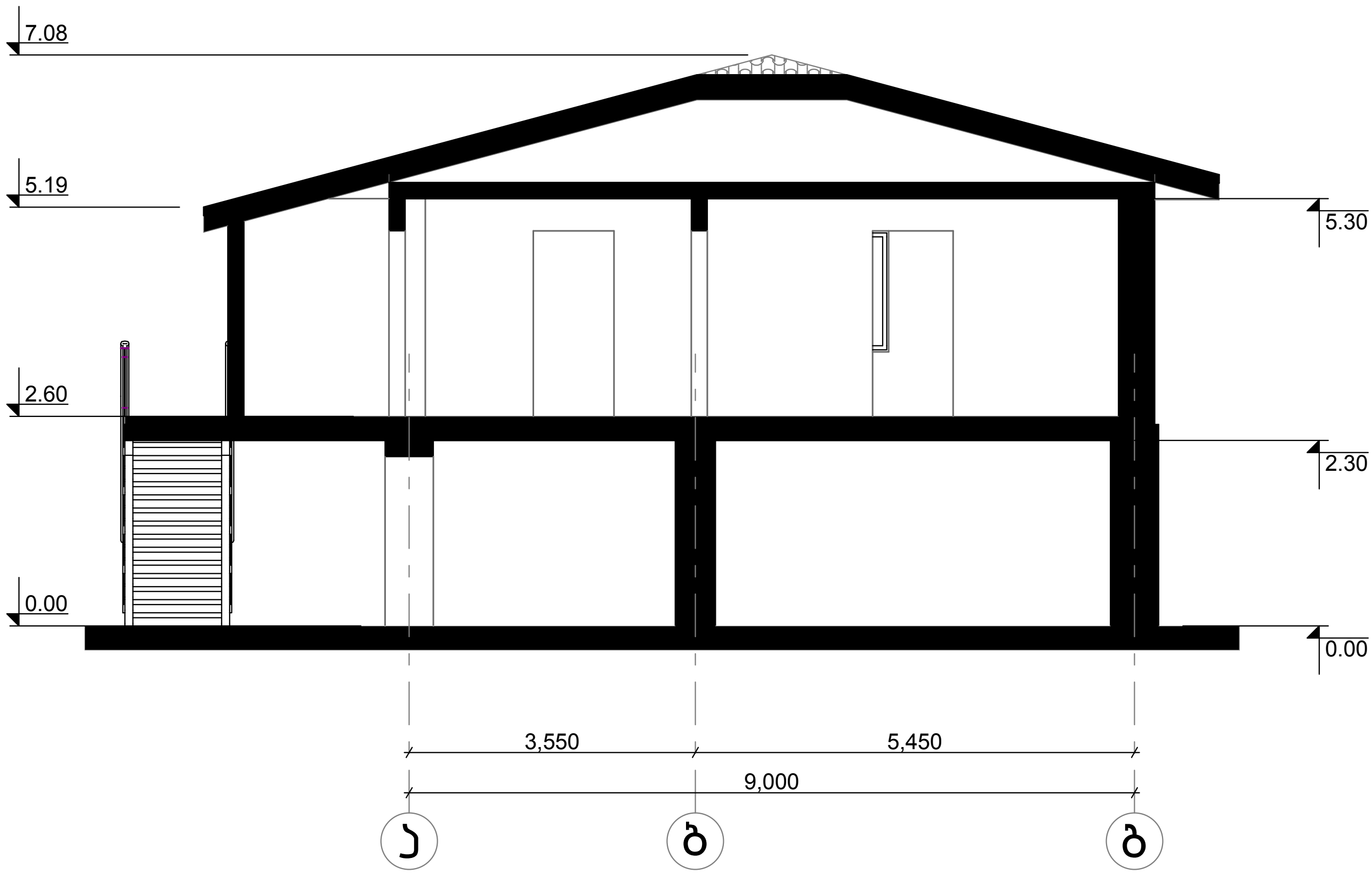
ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
9	ა-3	1:100
სტადია		ა



Z X Y builders	მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16 საფოსტო ინდექსი: 0160 ტელ: (995 32) 237 30 50 ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com	
დირექტორი	შ. ლექიაშვილი	
პრ. მთ. არქ.		
პრ. მთ. კონსტრ.		
არქიტექტორი		
შეასრულა	გ. მუხიაშვილი	
შეამოწმა	შ. ლექიაშვილი	

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, ხუდადოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი

არქიტექტურული ნაწილი	ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
ჭრილი 1-1	9	ა-4	1:100
	სტადია		პ



Z X Y builders		მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16 საფოსტო ინდექსი: 0160 ტელ: (995 32) 237 30 50 ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com
დირექტორი	შ. ლეკიაშვილი	
პრ. მთ. არქ.		
პრ. მთ. კონსტრ.		
არქიტექტორი		
შეასრულა	გ. მუხიაშვილი	
შეამოწმა	შ. ლეკიაშვილი	

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, ხუდადოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი

არქიტექტურული ნაწილი	ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
ჭრილი 2-2	9	ა-5	1:100
	სტადია		პ



Z
X builders Y

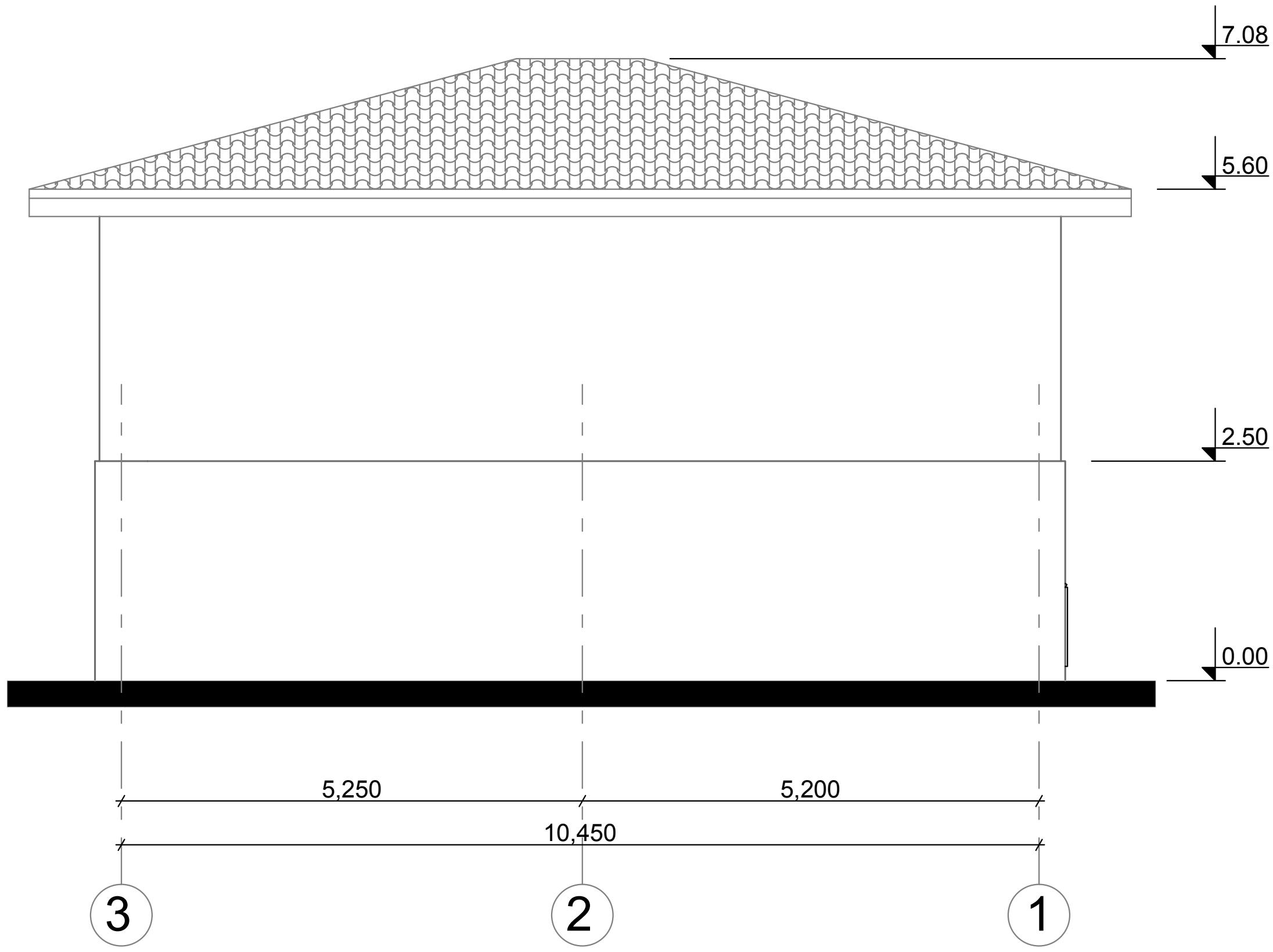
მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
საფოსტო ინდექსი: 0160
ტელ: (995 32) 237 30 50
ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, ხუდადოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი

დირექტორი	შ. ლეკიაშვილი	
პრ. მთ. არქ.		
პრ. მთ. კონსტრ.		
არქიტექტორი		
შეასრულა	გ. მუხიაშვილი	
შეამოწმა	შ. ლეკიაშვილი	

არქიტექტურული ნაწილი	ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
ფასადი 1-3	9	ა-6	1:100
	სტადია		პ


7.08
5.19
2.60
0.00
5,450
3,550
9,000
გ
ბ
ა



	X Z Y builders	მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16 საფოსტო ინდექსი: 0160 ტელ: (995 32) 237 30 50 ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com
დირექტორი	შ. ლეკიაშვილი	
პრ. მთ. არქ.		
პრ. მთ. კონსტრ.		
არქიტექტორი		
შეასრულა	გ. მუხიაშვილი	
შეამოწმა	შ. ლეკიაშვილი	

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, ხუდადოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი

არქიტექტურული ნაწილი	ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
ფასადი 3-1	9	ა-8	1:100
	სტადია		პ



Z X Y builders

მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
საფოსტო ინდექსი: 0160
ტელ: (995 32) 237 30 50
ელ-ფოსტა: xyz.ge@yahoo.com

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ქ. თბილისში, ხუდადოვის ქ. №80-ში დემონტაჟის პროექტი

დირექტორი	შ. ლექიაშვილი	
პრ. მთ. არქ.		
პრ. მთ. კონსტრ.		
არქიტექტორი		
შეასრულა	გ. მუხიაშვილი	
შეამოწმა	შ. ლექიაშვილი	

არქიტექტურული ნაწილი	ფ-ბი	ფურც.	მასშტაბი
ფასადი ა-გ	9	ა-9	1:100
	სტადია		პ