სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N161278383
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	07.11.2016 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ციური ბერიძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი N 68.
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2-23-08-90.
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	71369964231216

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

ორიათას თექვსმეტი წლის შვიდ ნოემბერს, მე–ციური ბერიძეს, ნოტარიუსს საქართველოში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირი№ 68–ში, მომმართა:

ბატონმა **თენგიზ ალავერდაშვილმა** (დაბ. 25.10.1980 წელს, პირადი № 01017013829, პირადობის მოწმობის სერია 15IC24492 გაცემული 01.07.2016 წელს, რეგისტრირებული თბილისი ალ.გრიბოედოვის ქ. N 1/3).

მან წარმოადგინა მის მიერ შედგენილი და ტექნიკურად გამართული თანხმობა და მისი სურვილია აღნიშნულ თანხმობაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სანოტარო წესით.

შევამოწმე პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი მოწმობით. ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მაქვს.

ხელმომწერმა თანხმობას ხელი მოაწერა ჩემი-ნოტარიუსის თანდასწრებით.

მე, ნოტარიუსმა ციური ბერიძემ მას განვუმარტე, რომ ვადასტურებ თანხმობაზე მისი ხელმოწერების სინამდვილეს და პასუხს არ ვაგებ თანხმობის შინაარსსა და სამართლებრივ შედეგებზე.

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ,საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29.12. №507 დადგენილების 31.3–მუხლის საფუძველზე–2 ლარი, მუხლი 39–ის საფუძველზე–2 ლარი–ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციისათვის და დღგ–0.36 ლარი, საგადასახადო კოდექსის 169–ე მუხლის თანახმად. სულ–4.36 ლარი

ნოტარიუსი ციური ბერიძე

თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

მე, თენგიზ ალავერდაშვილი (პირადი №01017013829), როგორც, ქ. თბილისი. ვაკის რაიონი, მიწის ნაკვეთზე N15/159-ზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.015.159) ს.ს.ი.პ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2015 წლის 17 ივნისის N1960875 (განაცხადის N AR1308436) ბრძანების საფუძველზე შეთანხმებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტის ავტორი და მთავარი არქიტექტორი, ვაცხადებ თანხმობას მასზედ, რომ ფიზიკური პირი მანანა ბოლქვაძე (პირადი N01005004660), ასევე ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა/ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „მანა ჰაუსი“ (საიდენტიფიკაციო კოდით: 205315318) და სხვა ყველა დაინტერესებული პირი (დეველოპერი, მშენებელი, მენარდე და ასე შემდეგ (პროექტის შეთანხმებაზე ს.ს.ი.პ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურში განცხადების ამტვირთავი ნებისმიერი პირი)) უფლებამოსილია შეცვალოს, გადააკეთოს და გარდაქმნას (ასევე გადასცეს გარდასაქმნელად, შესაცვლელად, გადასაკეთებლად პროექტი მესამე პირს) ჩემს მიერ ზემოთხსნებულ მისამართზე მშენებლობის განსახორციელებლად შექმნილი და შეთანხმებული ყველა არქიტექტურული პროექტი (ესკიზი თუ სხვა), მათ შორის გააუქმონ პროექტის შეთანხმების შესახებ აქტი და შეათანხმონ ახალი მშენებლობის პროექტი ან/და განახორციელონ ჩემის მიერ შექმნილი პროექტის კორექტირება ან/და გარდაქმნა და შეთანხმება.

თენგიზ ალავერდაშვილი თენგიზ ალავერდაშვილი

07/11/2016 წ.

ხელშეკრულება
შენობა-ნაგებობის მშენებლობისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის
შესახებ

ქ. თბილისი. **10 ნოემბერი 2016 წელი.**

ერთის მხრივ, შპს „დაირექტ რიფიტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 202204532. მის: ქ. თბილისი, აკ. წერეთლის გამზ. 57. ელ.ფოსტა: tamazbibiluri@mail.ru ტელ: 599-95-14-14) (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც „მენარდე“) ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის **თამაზ ბიბილურის (პირადი N 01025002030)** სახით და **მეორეს მხრივ, ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „მანა ჰაუსი“ (საიდენტიფიკაციო კოდით: 205315318)** (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც **„მეაღნაგე“**) ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი ხელმძღვანელის მანანა ბოლქვაძის (პირადი N01005004660), მესამე მხრივ, ფიზიკური პირი თენგიზ ალავერდაშვილი (პირადი N01017013829) (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც **„მესაკუთრე“**), ფიზიკური პირი ლიანა ბუსკაძე (პირადი N01029007038) (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც **„მესაკუთრე“), ფიზიკური პირი მაკა ობოლაშვილი (პირადი N12002000233)** (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც **„მესაკუთრე“), ფიზიკური პირი მანანა ბოლქვაძე (პირადი N01005004660)** (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც **„მესაკუთრე“) შემდგომში მესამე მხარე ერთობლივად მოხსნიებული, როგორც** „მესაკუთრეები“ ან/და „მესაკუთრე“, **მეოთხეს მხრივ,** ფიზიკური პირი **მანანა ბოლქვაძე (პირადი N01005004660)** (შემდგომში ხელშკრულებაში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“**),ხოლო **„მენარდე“, „მეაღნაგე“, „მყიდველი“ და „მესაკუთრეები“** ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც, მხარეები ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

პრეამბულა

- მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულება იდება იმ მიზნით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავ ნივთზე „მენარდემ“ „მესაკუთრეებისათვის“ ააშენოს მრავალსართულიანი შენობა და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში „მესაკუთრეებს“ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობის ფართები გადასცემს საკუთრებაში.

- მხარეები სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ მათ გააჩნიათ სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება და ქმედუნარიანობა წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად და მის შესასრულებლად. ისინი ერთმანეთის უფლებებს პატივისცემით ეპყრობიან და მოქმედებენ საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით.

- თითოეული მხარე სრულად აცნობიერებს მის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ უფლება-მოვალეობების არსს და მოცულობას. ისინი ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს და სრულად შეესაბამება მათ ნებას.

- წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია მხარეთა მიერ ნებაყოფლობით, ხელმომწერ პირთა ან/და მესამე პირთა მხრიდან ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და სხვა რაიმე გარემოების გამოყენების გარეშე.

1. ხელშეკრულების საგანი.

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისწინებული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ნაკვეთი N15/159-ი (საკადასტრო კოდით: 01.14.16.015.159) მისამართზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართით: 730 (შვიდას ოცდაათი) კვ.მ.-ს მესაკუთრე ფიზიკური პირი **მანანა ბოლქვაძე (პირადი N01005004660) „მენარდის“** - შპს **„დაირექტ რიფიტის“** წინაშე და ასევე რეგისტრირებული მესაკუთრების წინაშე კისრულობს ვალდებულებას გააუქმოს/შეწყვიტოს 2015 წლის 01 სექტემბერს დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება დადებული **ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „მანა ჰაუსსა“ (საიდენტიფიკაციო კოდით: 205315318)** და **მანანა ბოლქვაძეს შორის,** შესაბამისად მშენებარე შენობა-ნაგებობაში მოაღნაგის საკუთრებად რეგისტრირებული ბინები და ფართების მესაკუთრე გახდება (მესაკუთრედ დარეგისტრირდება) ფიზიკური პირი მანანა ბოლქვაძე (პირადი **N01005004660**), ხოლო აღნაგობის უფლების საფუძველზე მშენებარედ რეგისტრირებულ შენობა-ნაგებობაში ბინის და ფართების მესაკუთრეებად რეგისტრირებულ შემდეგ პირებთან: 1. თენგიზ ალავერდაშვილთან, 2. ლიანა ბუსკივაძესთან, 3. მაკა ობოლაშვილთან გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება აღნაგობის უფლების გაუქმების პარალელურად, (აღნიშნული უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისწინებული პროექტის შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღისა. ხელშეკრულების **1.3. პუნქტის** შესაბამისად. მესაკუთრეებისათვის მათი

მანანა ბოლქვაძე

კუთვნილი ფართების გადაცემა განხორციელდება ახალი მშენებლობის პროექტის შესაბამისად წარმოსაქმნელი ფართებიდან, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით).

1.2. „მენარდე“ - შპს „დაირექტ რიფიტი“ წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით მანანა ბოლქვაძის (პირადი N**01005004660**) წინაშე კისრულობს ვალდებულებას, რომ წინამდებარე წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 4 (ოთხი) თვის ვადაში განახორციელებს ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ნაკვეთი N15/159-ი (საკადასტრო კოდით: 01.14.16.015.159) მისამართზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის მიწის ნაკვეთზე საერთო ფართით: 730 (შვიდას ოცდაათი) კვ.მ. შეთანხმებული მშენებლობის კორექტირებული პროექტის ან/და ახალი მშენებლობის პროექტის (მენარდის ინტერესების გათვალისწინებული შექმნილი პარამეტრების მქონე პროექტის შესაბამისად) შეთანხმების მიზნით განცხადების წადგენას ს.ს.ი.პ. „თბილისის არქიტექტურის სამსახურში“. პროექტირების საფასურს გადაიხდის „მენარდე“, შესაბამისად შექმნილი არქიტექტურული პროექტის მესაკუთრე იქნება „მენარდე“, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით განმცხადებელი/დამკვეთი/დაინტერესებული პირი ს.ს.ი.პ. „თბილისის არქიტექტურის სამსახურში“ იქნება „მენარდე“. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 4 (ოთხი) თვის ვადაში „მენარდე“ ვერ შეათანხმებს ზემოთხსენებულ მისამართზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროექტს (მენარდის ინტერესების გათვალისწინებით შექმნილ არქიტექტურულ პროექტს) „მესაკუთრე“ - მანანა ბოლქვაძე უფლებამოსილია მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

1.3. „მენარდის“ - შპს „დაირექტ რიფიტი“-ს მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისწინებული მშენებლობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ, „მესაკუთრე“ ფიზიკური პირი მანანა ბოლქაძესა და „მენარდეს“ - შპს „დაირექტ რიფიტს“ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების **1.1. პუქნტით** გათვალისწინებული ქმედებების განხორციელებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში იდება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც:

1.3.1. მესაკუთრე - მანანა ბოლქვაძე (პირადი N**01005004660**) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობიდან საკუთრებაში მიიღებს არასაცხოვრებელი ფართიდან (შენობის არასაცხოვრებელ ნაწილში არსებული ფართიდან) 445.73 კვ.მ. ფართს (ფართის მდებარეობა დადგინდება წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისიწნებული პროექტით, წინამდებარე ხეშეკრულების პირობების შესაბამისად).

1.3.2. მესაკუთრე - მაკა ობოლაშვილი (პირადი N12002000233) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობიდან საკუთრებაში მიიღებს საცხოვრებელი ფართიდან (შენობის საცხოვრებელ ნაწილში არსებული ფართიდან, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პარამეტრების შესაბამისად) 105.26 კვ.მ. ფართს (ფართის მდებარეობა დადგინდება წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისიწნებული პროექტით, წინამდებარე ხეშეკრულების პირობების შესაბამისად).

1.3.3. მესაკუთრე - ლიანა ბუსკაძე (პირადი N01029007038) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობიდან საკუთრებაში მიიღებს საცხოვრებელი ფართიდან (შენობის საცხოვრებელ ნაწილში არსებული ფართიდან, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პარამეტრების შესაბამისად) 109.36 კვ.მ. ფართს, ერთიანი ან/და დაყოფილი ფართის სახით (ფართის მდებარეობა დადგინდება წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისიწნებული პროექტით, წინამდებარე ხეშეკრულების პირობების შესაბამისად).

1.3.4. მესაკუთრე - თენგიზ ალავერდაშვილი (პირადი N01017013829) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობიდან საკუთრებაში მიიღებს არასაცხოვრებელი ფართიდან (შენობის არასაცხოვრებელ ნაწილში არსებული ფართიდან, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პარამეტრების შესაბამისად) 54.65 კვ.მ. ფართს (ფართის მდებარეობა დადგინდება წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით გათვალისიწნებული პროექტით, წინამდებარე ხეშეკრულების პირობების შესაბამისად).

1.3.5. მენარდე - შპს „დაირექტ რიფიტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდით: **202204532**) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობიდან საკუთრებაში მიიღებს ყველა საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართს გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების **1.3.1., 1.3.2., 1.3.3. და 1.3.4. პუნქტით** გათვალისწინებული ფართებისა (შენობის საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ნაწილში არსებული ფართიდან, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პარამეტრების შესაბამისად), როგორც მშენებლობის წარმოების სანაცვლოდ მიღებულ ანაზღაურებას ნატურის სახით (ფართის მდებარეობა დადგინდება წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისიწნებული პროექტით, წინამდებარე ხეშეკრულების პირობების შესაბამისად).

1.3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების **1.3. პუნქტით** გათვალისწინებული უფლებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება შემდეგნაირად - ყველა პირი ვინც წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში იღებს უძრავ ქონებას რეგისტრირდება, როგორც მშენებარე შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის მესაკუთრე.

1.4. ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „მანა ჰაუსი“ (საიდენტიფიკაციო კოდით: 205315318) აცხადებს და ადასტურებს, რომ მის მიერ 2015 წლის 15 სექტემბერს ფიზიკურ პირ გიორგი ბახტაძესთან (პირადი N01008003024) დადებული N151013196 (დამოწმებული ნოტარიუს დ. ახალბედაშვილის მიერ) უძრავი ქონების

მანანა ბოლქვაძე

სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების საფუძველზე სამომავლო მესაკუთრისაგან არ მიუღია ხელშეკრულების საგნის ღირებულება ან/და ღირებულების ნაწილი, შესაბამისად წინამდებარე ხელშეკრულების **1.1.** პუქნტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომის მომენტში ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „მანა ჰაუსი“ (საიდენტიფიკაციო კოდით: 205315318) უზრუნველყოფს, რომ ფიზიკურ პირ გიორგი ბახტაძესთან (პირადი N01008003024) დაიდოს იმდაგვარი ხელშეკრულება, რომ მის მიერ საკუთრებაში მისაღები ფართის მდებარეობა და მისი დადაცემის საკითხი, ასევე თანხის გადახდის საკითხი მთლიანად წარმოადგენდეს „მენარდესა“ და ფიზიკურ პირ გიორგი ბახტაძეს (პირადი N01008003024) შორის შეთანხმების საგანს.

1.5. „მესაკუთრე“, „მენარდე“ და „მყიდველი“ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ვთანხმდებით, რომ **„მყიდველი“** - ფიზიკური პირი **მანანა ბოლქვაძე (პირადი N01005004660) „მენარდისაგან“** შეიძენს ასაშენებელი შენობა-ნაგებობაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართიდან (შენობის არასაცხოვრებელ ნაწილში არსებული ფართიდან) 280 კვ.მ.-ს ფართს (ფართის მდებარეობა დადგინდება წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისიწნებული პროექტით, წინამდებარე ხეშეკრულების პირობების შესაბამისად) და ნასყიდობის საგნის ღირებულების სახით „მენარდეს“ გადაუხდის **1 კვ.მ.-ფართში 450 აშშ დოლარის** ექვივალენს გადახდის დღისათვის არსებული ოფივიალური გაცვლითი კურსით ლარში, შესაბამისად **„მენარდე“ და „მყიდველი“ (ან/და მყიდველის მიერ უფლებამოსილი/წარმოდგენილი მესამე პირი. გადაწყვეტს „მყიდველი“)** წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისწინებული პროექტის შეთანხმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში გააფორმებენ უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ან/და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (მხარეები ითვალისწინებენ იმ გარემოებას, რომ მშენებარე შენობა-ნაგებობის განშლის კორექტირების განხორციელებამდე შესაძლებელი არ იქნება შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება, შესაბამისად ხელშეკრულების გაფორმება შესაძლებელია განხორციელდეს განშლის კორექტირების რეგისტრაციის შემდეგ 15 დღის ვადაში).

2. ხელშეკრულების საფასური

2.1. ამ ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული უძრავი ნივთის მშენებლობის სანაცვლოდ, „მესაკუთრეებისაგან“ „მენარდეს“ საკუთრებაში გადაეცემა ყველა საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების **1.3.1., 1.3.2., 1.3.3. და 1.3.4. პუნქტით** გათვალისწინებული ფართებისა, რაც წარმოადგენს „მენარდისათვის“ მშენებლობის სანაცვლოდ ნატურის სახით ანაზღაურებას, ასაშენებელი შენობის მთლიანი ღირებულება დადგინდება წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** გათვალისწინებული პროექტის შეთანხმების შემდეგ და ეცნობებათ მხარეებს შესაბამისი ხელშეკრულების დადების მიზნით, სადაც მიეთითება უკვე ფართების ღირებულება.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების „მენარდისათვის“ საკუთრებაში გადაცემის ფასი უნდა მოიცავდეს დამატებითი ღირებულების გადასახადს, ასევე „მენარდის“ მიერ „მესაკუთრეებისათვის“ შექმნილი უძრავი ქონების ღირებულება მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების **1.5.** პუნქტით გათვალისწინებული ფართის ღირებულების **„მენარდისათვის“** გადახდის უზრუნველყოფის მიზნით **„მყიდველი“** კისრულობს ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუქნტით** გათვალისიწნებული მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში **„მენარდეს“** წარუდგინოს ნასყიდობის საგნის ღირებულების მოცულობის უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია (გარანტია შესაძლებელია გაცემული იყოს ნებისმიერი ფინანსური ინსტიტუტის მიერ). ხოლო **„მენარდის“** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების **1.2. პუქნტით** გათვალისწინებული პროექტის შესაბამისად არასაცხოვრებელი ფართის პირველი ნაწილის/სართული სახურავის (საახურავის ფილის) მოწყობის შემდეგ 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში **„მყიდველი“ „მენარდეს“** გადაუხდის ნასყიდობის საგნის ღირებულების 50 %-ს (1 კვ.მ.-ს ფასი მითითებულია ხელშეკრულების 1.5. პუქნტიში), ხოლო დრჩენილ 50 %-ს გადაუხდის არასაცხოვრებელი ფართის მეორე ნაწილის/სართული სახურავის (საახურავის ფილის) მოწყობის შემდეგ 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ **„მყიდველი“ „მენარდეს“** არ გადაუხდის წინამდებარე პუქნტით გათვალისწინებულ წესით ნასყიდობის საგნის ღირებულებას ან/და მისი ნაწილს **„მენარდე“** უფლებამოსილია მიაქციოს აღსასრულებლად **„საბანკო გარანტია“.**

3. ახლად აშენებული ან/და ასაშენებელი შენობის ფართების საკუთრებაში გადაცემის პირობები

3.1. ფართების „მესაკუთრეებისათვის“ და „მენარდისათვის“ საკუთრებაში გადაცემა უნდა მოხდეს უძრავ ქონებაზე მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღის ვადაში (შესაძლებელია განხორციელდეს უფრო ადრეც, ხელშეკრულების **1-ლი მუხლის** შესაბამისად), ამავე ვადაში უნდა

მანანა ბოლქვაძე

განხორციელდეს უძრავი ქონების მშენებარედ რეგისტრაციის მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

3.2. მშენეელობის ნებართვის მოპოვებიდან **18 თვის** ვადაში „მენარდემ“ უნდა დაასრულოს მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ფართების „მესაკუთრეებისათვის“ და „მენარდისათვის“ ფაქტობრივად გადაცემად მიიჩნევა მისი ჩაბარება გამყიდველის განკარგულებაში (გასაღების გადაცემა და სხვა ისეთი მოქმედების შესრულება, რაც ჩვეულებისამებრ ხდება უძრავი ქონების გადაცემისას). მყიდველი ვალდებულია ფართების გამყიდველის საკუთრებაში გადაცემასთან ერთად გამყიდველს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია გადასაცემ ფართებთან.

3.3. „მესაკუთრეები“ ვალდებულნი არიან „მენარდესთან“ ფართების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გადასცენ ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართები. გადაცემული ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, ის არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მასთან დაკავშირებით, შესაბამისი ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით.

3.4. ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის „მხარეებისათვის“ (იგულისხმება „მენარდეს“ და „მესაკუთრეებიც“) გადასაცემი ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუკი შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც იქნება გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართები, მიყვანილი იქნება შემდეგ მდგომარეობამდე:

ა) შენობის ექსტერიერი (ფასადი) დასრულებული (მათ შორის სამღებრო და მოსაპირკეთებელი სამუშაოების ჩათვლით), კიბის უჯრედები დასრულებული, წყლის, კანალიზაციის და ელექტრო_გაყვანილობის დანადგარები, აგრეთვე ბუნებრივი აირის დგარები დამონტაჟებული და შეერთებული ცენტრალურ სადენებთან.

ბ) თითოეულ სადარბაზოში დამონტაჟებული და მუშა მდგომარეობაში მოყვანილი ლიფტები;

გ) შენობის აივნებზე დამონტაჟებული მოაჯირები;

დ) კიბის უჯრედების საფეხურები მოწყობილი, კიბის უჯრედში გალესილი და მოპირკეთებული კედლები, ასევე სადარბაზო(ებ)ში იატაკი მოპირკეთებული;

ე) შენობის, მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;

ვ) „მესაკუთრებისათვის“ გადასაცემი ყველა საცხოვრებელი ფართი და არასაცხოვრებელი ფართი უნდა იყოს შავი კარკასის **(გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3.2. და 1.3.3. პუნქტით გათვალისწინებული მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართებისა - აღნიშნულ პირებს ფართები გადაეცემათ შიგნიდან გალესილ მდგომარეობაში, შიდა ტიხრების მოწყობის და მათი გალესვის გარეშე)** მდგომარეობაში (გარე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრით მოწყობილი, შესავლელი რკინის კარით), ხოლო „მენარდისათვის“ ფართების დამოკიდებულია მენარდის ნებაზე და ეწყობა მენარდის მიერ.

3.5. წინამდებარე მუხლის **3.4. პუნქტით** გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე იმ შენობის მიყვანის შემთხვევაში, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს „მესაკუთრეებისათვის“ გადასაცემი ფართები, „მენარდის“ ვალდებულება „მესაკუთრეების“ მიმართ შესრულებულად ჩაითვლება, მიუხედავად შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტის არსებობა-არარსებობისა.

3.6. შენობის საერთო ფართიდან „მესაკუთრეებისათვის“ და „მყიდველისათვის“ გადასაცემი ფართების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა მოხდება ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ე.წ. განშლის გაკეთებამდე შემდეგი წესით: „მესაკუთრე“ და „მყიდველი“ მიიღებს ფართს შენობა-ნაგებობის იმ მხარეს, რომელ მხარესაც უძრავ ნივთზე არსებული მშენებარე შენობის პროექტის შესაბამისად მას გააჩნდა საკუთრების უფლება. სართულის მდებარეობა შეიძლება შეიცვალოს მყიდველის საჭიროებების გათვალისწინებით (+-) 1 სართულით. ყველა შემთხვევაში ფართის განსაზღვრის უფლებამოსილება ეკუთვნის „მენარდეს“ და „მესაკუთრის“ ასევე „მყიდველის“ მხრიდან ფართის მიღებაზე თანხმობა არ წარმოადგენს სავალდებულო პირობას ე.წ. განშლის რეგისტრაციისთვის (არ უნდა შემცირდეს „მესაკუთრეებისათვის“ გადასაცემი ფართის ოდენობა).

3.7. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით „მესაკუთრეები“ „მენარდეს“ ანიჭებენ სრულ უფლებამოსილებას, რათა ამ უკანასკნელმა განახორციელოს უძრავ ქონებაზე მრავალსართულიანი შენობის აშენების შესახებ შეთანხმებული პროექტის კორექტირება, შეთანხმება, ასევე ანიჭებენ უფლებამოსილებას, ხოლო „მენარდე“ კისრულობს ვალდებულებას, მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალურ საგნებად დაყოფაზე ე.წ. განშლის ოქმის შედგენა მოახდინოს არაუგვიანეს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 30 თვის ვადაში. ამ მიზნით „მესაკუთრეებისა“ და „მენარდეს“ მონაწილეობით შედგება ე.წ. განშლის ოქმი, რომელიც უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. „მესაკუთრეების“ მიერ განშლის ოქმის ხელმოწერაზე არასაპატიო მიზეზით უარის თქმის შემთხვევაში, „მენარდე“ არ განახორციელებს მშენებლობის ნებართვით მოპოვებული მშენებლობის უფლების ფარგლებში განსახორციელებელი მშენებლობის პროცესისი დაწყებას (არ დაიწყებს მშენებლობას), შესაბამისად

„მენარდის“ მხრიდან საკუთარი ვალდებულების შესრულების გადავადება მოხდება იმ დროით, რა დროითაც „მესაკუთრეები“ არასაპატიო მიზეზით უარს განაცხადებს ე.წ. განშლის ოქმზე ხელმოწერაზე. თუ „მესაკუთრეების“ მხრიდან განშლის ოქმზე ხელმოწერაზე უარი გაგრძელდება 1 თვით, **„მენარდეს“** უპირობოდ აქვს უფლება უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს **„მესაკუთრეებისაგან“** მხრიდან მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

3.8. წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაცია ხორციელდება საჯარო რეესტრში შემდეგი ჩანაწერის სახით: მხარეები ვალდებულნი არიან შეასრულონ მათ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1. მუხლით ნაკისრი ყველა ვალდებულება, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან 6 თვის ვადაში „მესაკუთრეებს“ ეკრძალებათ უძრავი ქონების გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა, გაჩუქება, სხვა „მენარდესთან“ ან/და „დეველოპერთან“ ან/და „ინვესტორთან“ ხელშეკრულების დადების უფლება. ასეთი ვალდებულება გაუქმდება განშლის რეგისტრაციისთანავე (გაუქმდება უძრავი ქონებაზე რეგისტრირებული ყველა შეზღუდვა).

3.9. საჯარო რეესტრში „მესაკუთრეებისათვის“ და „მყიდველისათვის“ გადასაცემი ფართების მის მომავალ საკუთრებაში ან საკუთრებაში რეგისტრაციის საფასურს გადაიხდის „მესაკუთრეები“ და „მყიდველი“.

4. სამშენებლოდ განკუთვნილი უძრავი ქონების მდგომარეობა

4.1. „მესაკუთრე“ ადასტურებს, რომ უძრავ ნივთზე მას აქვს საკუთრების უფლება, რის დასტურსაც წარმოადგენს შემდეგი დოკუმენტი:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: **882016719269**.

4.2. „მესაკუთრე“ „მენარდეს“ და „მყიდველს“ საკუთრებაში გადასცემს უძრავ ნივთს უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისგან თავისუფალ მდგომარეობაში (იგულისხმება ახლად აშენებულ შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართები/ბინები). უძრავი ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ:
ა) უძრავი ნივთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.
გ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით და ზუსტად ასახავს „მესაკუთრის“ უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.
გ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთს არ ადევს ყადაღა, რაც დასტურდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტით.
დ) „მესაკუთრეს“ არ გააჩნია რაიმე განუცხადებელი, დაფარული ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ, რაც შეიძლება გახდეს უძრავი ნივთის მესაკუთრეობის სტატუსის ცვლილების ან მშენებლობის შეჩერების/შეწყვეტის საფუძველი;

4.3. „მესაკუთრის“ აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი უძრავი ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

4.4. უძრავი ნივთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში, ან უძრავ ნივთთან დაკავშირებით ისეთი უფლების/მოვალეობის არსებობის შემთხვევაში, რომლის თაობაზეც „მენარდისათვის“ ცნობილი იყო და ამის გამო ასეთი უფლების/მოვალეობის არსებობა არ შეიძლება განხილულ იქნას ნაკლად, პასუხისმგებლობა ეკისრება „მესაკუთრეს“. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე.

4.5. „მენარდისათვის“ საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუკი ის ვარგისია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნით გამოყენებისათვის. „მესაკუთრემ“ განაცხადა, რომ უძრავ ნივთს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა „მენარდეს“ და რაც შეამცირებს უძრავი ნივთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის უძრავი ნივთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას/მშენებლობას.

4.6. ამ მუხლით გათვალისწინებული ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში, აგრეთვე მესამე პირთა სარჩელების შემთხვევაში, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მშენებლობის ვადის გახანგრძლივება, ამ ხელშეკრულებით „მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი ფართების გადაცემის ვადა გადაიწევს შესაბამისი გარემოების გამო მშენებლობის შეფერხების ვადით. მშენებლობის ამ გარემოებათა გამო შეფერხება არ წარმოშობს „მენარდეზე“ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სანქციების დაკისრების საფუძველს.

5. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ხარისხი

5.1. „მენარდემ“ სამშენებლო სამუშაოები უნდა შეასრულოს შემსრულების გულისხმიერებითა და კეთილსინდისიერებით. დასაშვებია, რომ „მენარდემ“ სამუშაოები აწარმოოს მესამე პირების მეშვეობით, იმ პირობით, თუკი ასეთ სამუშაოებს განახორციელებს კვალიფიციური სამუშაოს შემსრულებელი პირი/ორგანიზაცია.

5.3. შესრულებული სამშენებლო სამუშაოები უნაკლოდ ითვლება იმ შემთხვევაში, როდესაც გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართები განთავსებულ იქნება შენობაში, რომელიც დააკმაყოფილებს ყველა კრიტერიუმს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის, მიუხედავად იმისა, შენობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი იარსებებს თუ არა, ამასთანავე „მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი ფართები იქნება ამ ხელშეკრულების 3.4. მუხლით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში.

5.4. თუ „მენარდე“ „მესაკუთრეს“ გადასცემს ამ ხელშეკრულების 3.4. და 5.3 მუხლში გათვალისწინებული მდგომარეობისგან განსხვავებულ ფართებს და აღნიშნული გარეგნული დათვალიერებითაც ნათელი იქნება, ასეთ შემთხვევაში „მესაკუთრე“ უფლებამოსილი იქნება დაუყოვნებლივ განაცხადოს უარი ნაკლიანი ფართის მიღებაზე და დაუწესოს „მენარდეს“ დამატებითი გონივრული ვადა ნაკლის აღმოსაფხვრელად ან მოითხოვოს და მიიღოს „მენარდისაგან“ კომპენსირება ფულადი თანხით, რომელიც აუცილებელია ნაკლის აღმოსაფხვრელად.

6. მხარეთა სხვა უფლება-მოვალეობანი

6.1. „მესაკუთრე/მესაკუთრეები“ ვალდებულია:

6.1.1. გადაიხადოს ყოველგვარი დავალიანება, რაც წარმოშობილია მიწის ნაკვეთის ფლობასა და საკუთრებასთან დაკავშირებით წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე;

6.1.2. ხელი არ შეუშალოს „მენარდეს“ საკუთარი ვალდებულებების შესრულებაში;

6.1.3. მიიღოს მისთვის გადაცემული ფართები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „მენარდის“ მიერ გადაცემული ფართების თვისებები არ შეესაბამება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს;

6.1.4. „მენარდის“ სასარგებლოდ ნებისმიერ დროს გასცეს ყველა ის თანხმობა, რაც შეიძლება აუცილებელი იყოს უძრავი ქონების მფლობელობასთან ან სარგებლობასთან, მათ შორის მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილებაზე, საჯარო რეესტრში არსებული ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, საკუთრების რეგისტრაციაზე, არქიტექტურული პროექტის ცვლილებაზე და სხვა (ყველა იმ ქმედებაზე რაც წინასწარ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით).

6.2. „მესაკუთრე/მესაკუთრეები“ უფლებამოსილია:

6.2.1. ნებისმიერ დროს, „მენარდის“ მხრიდან დაბრკოლების შექმნის გარეშე შეამოწმოს მიმდინარე სამუშაოები და ამ მიზნით სამშენებლო ობიექტზე შემოწმებისას გამოიყენოს დამხმარე პირები;

6.2.2. შეამოწმოს „მენარდის“ მიერ სამუშაოს შესრულებისას გამოყენებული მასალის შესაბამისობა სტანდარტებთან;

6.2.3. მისცეს მითითება „მენარდის“ მისთვის გადასაცემ ფართებთან დაკავშირებით სამუშაოს შესრულების მსვლელობისას;

6.2.4. მოსთხოვოს „მენარდის“ არქიტექტურული პროექტის შეუსაბამო სამუშაოების წარმოების არსებობის შემთხვევაში დაშვებული ხარვეზის გამოსწორება;

6.2.5. „მენარდის“ მიერ საკუთარი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და უპირობოდ მოითხოვოს მიყენებული ზიანის და ზარალის ანაზღაურება.

6.3. „მენარდე“ ვალდებულია:

6.3.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში და პირობებით შეასრულოს სამუშაოები კეთილსინდისიერად, საკუთარი ხარჯით და მასალით. აღმართოს შენობა საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის ყველა სამშენებლო ნორმისა და ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტაციის დაცვით;

6.3.2. მოახდინოს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების სრული უზრუნველყოფა საკუთარი ფინანსებით, მასალებით, მოწყობილობებითა და მუშახელით, აგრეთვე აუცილებელი ინვენტარით, რათა საფრთხე არ შეექმნას ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. ამასთან, „მენარდე“ ვალდებულია იქონიოს არქიტექტურული პროექტის შესაბამისი ტექნიკური დოკუმენტაცია, რომელსაც არ ესაჭიროება არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმება, თუმცა საჭიროა სამშენებლო სამუშაოების საწარმოებლად - მათ შორის კონსტრუქციული პროექტი, გეოლოგიური დასკვნა და ხარჯთაღრიცხვის პროექტი, რაც საჭიროა შენობის აღმართვისა და ექსპლუატაციაში მისაღებად;

6.3.3. აცნობოს „მესაკუთრეს“ სამუშაოს შესრულებისას მისი ნების მიღმა არსებული ისეთი წინასწარ გაუთვალისწინებელი და აუცდენელი გარემოებების შესახებ, რომლებიც გამორიცხავენ სამუშაოს დათქმულ ვადაში და პირობებით შესრულებას;

6.3.4. სამშენებლო სამუშაოთა წარმოებისას შეთანხმებული პროექტის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მითითებული შენიშვნის/დარღვევის გამოსწორება და მშენებლობის დამტკიცებულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა ერთი

მანანა ბოლქვაძე

თვის ვადაში, ამ შენიშვნა/დარღვევაზე მის მიერ შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ოფიციალური შეტყობინების მიღებიდან;

6.3.5. „მესაკუთრეს“ მისცეს შესაძლებლობა შეამოწმოს სამუშაოს მიმდინარეობა და ამ მიზნით მიაწოდოს ყველა ინფორმაცია, რასაც „მესაკუთრე“ მოსთხოვს მას;

6.3.6. „მესაკუთრის“ მხრიდან სამუშაოს ნაკლთან დაკავშირებით პრეტენზიის არსებობისას, „მესაკუთრის“ მიერ განსაზღვრულ ვადაში საკუთარი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი;

6.4. „მენარდე“ უფლებამოსილია:

6.4.1. მის საკუთრებაში არსებული მშენებარე ფართები განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ როგორც მშენებლობის პერიოდში, ისე მისი დამთავრების შემდეგ;

6.4.2. სამუშაოს შესასრულებლად მოიწვიოს სხვა პირები;

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. მხარეთა პასუხისმგებლობა განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების, გარანტიებისა და დაპირებების, აგრეთვე სხვა პირობების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად, არაკეთილსინდისიერად ან/და დათქმულ ვადებში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ბრალეული მხარე სრულად აუნაზღაურებს მეორე მხარეს მიყენებულ ზიანს (მიუღებელი შემოსავლის ჩათვლით).

7.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მესაკუთრე/მესაკუთრეები“ კისრულობს პასუხისმგებლობას გადაიხადოს და დაფაროს ყველა ვალი და ვალდებულება დაკავშირებული უძრავ ქონებასთან, რომელიც აღმოჩნდება ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე და რომელიც დადასტურებული იქნება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და რომელიც წარმოიშვა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერამდე.

7.4. თუ „მენარდეს“ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მესამე პირები განუცხადებენ საფუძვლიან და დასაბუთებულ პრეტენზიას უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით და ეს დადასტურებული იქნება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით „მესაკუთრე/მესაკუთრეები“ კისრულობს პასუხისმგებლობას მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე.

7.5. თუკი „მენარდე“ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან 4 თვის ვადაში ვერ უზრუნველყოფს შენობის მშენებლობისათვის აუცილებელი არქიტექტურული პროექტის და სამშენებლოდ აუცილებელი სხვა დოკუმენტების შედგენას და მშენებლობისათვის აუცილებელი ყველა ნებართვის მიღებას შესაბამისი სამსახურებისგან, „მენარდეს“ მიეცემა დამატებით 20 სამუშაო დღის ვადა შესაბამისი ნებართვის მოსაპოვებლად. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულება წყდება და „მენარდეს“ არ დაუბრუნდება მის მიერ გაღებული ხარჯები.

7.6. თუკი „მესაკუთრისატვის“ გადასაცემი ფართების მშენებლობის დამთავრების ვადა გადაცილდება 3 თვეზე მეტი ვადით, „მესაკუთრე“ „მენარდეს“ განუსაზღვრავს დამატებით 2 თვიანი ვადას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესასრულებლად. ამ ვადის გასვლის შემდეგ, მშენებლობის დაუსრულებლობის შემთხვევაში „მესაკუთრე“ უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში ის ვალდებულია „მენარდეს“ აუნაზრაუროს ფაქტობრივად გაწეული ხარჯები.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მშენებლობის დაუსრულებლობის შემთხვევაში, „მენარდეს“ „მესაკუთრის“ და „მყიდველის“ სასარგებლოდ ყოველთვიურად გადასახდელად დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა 0.03 %-ის ოდენობით, მშენებლობის დასრულებამდე. ამასთანავე პირგასამტეხლოს ჯამურმა აკუმულირებულმა თანხამ არ უნდა გადააჭარბოს „მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი ფართის საბაზრო ღირებულების 10%-ს. თუ ვადის გადაჭარბება გაგრძელდა 3 თვეზე მეტი ვადით „მესაკუთრეს“ უფლება აქვს მოითხოვოს ანაზღაურება 7.7. მუხლის შესაბამისად.

8. ხელშეკრულებიდან გასვლა

8.1. მენარდეს უფლება აქვს გავიდეს ამ ხელშეკრულებიდან, თუკი ამ ხელშეკრულების დადებიდან და წინამდებარე ხელშეკრულების 1 მუხლში მითითებულ ვადაში „მესაკუთრეები“ და „მეაღნაგე“ არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და არასაპატიო მიზეზით შესაბამისი პროექტის შეთანხმებიდან 2 თვის ვადაში არ დასრულდება შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმების პროცესი.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. არც ერთი მხარე პასუხს არ აგებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე, არადროულად ან/და არასათანადოდ შესრულებაზე, თუ აღნიშნული შეუსრულებლობა , არასათანადო ან არადროული შესრულება განპირობებულია დაუძლეველი ძალის გარემოებათა (ფორს-მაჟორულ გარემოებათა) დადგომის ან/და მოქმედების შედეგად.

9.2. დაუძლეველი ძალის გარემოებები გულისხმობს საგანგებო ხასიათის მქონე მოვლენებს, რომლებიც წარმოიქმნა წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ, მხარეთა (მხარის) ნების გარეშე, მაგალითად: სტიქიური მოვლენები და კატაკლიზმები, ომი, სამოქალაქო არეულობა, სახელმწიფო ხელისუფლების, საკანონმდებლო ან/და აღმასრულებელი ორგანოების გადაწყვეტილებები და ა.შ., რაც შეუძლებელს ხდის მხარეთა მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებას.

9.3. მხარე, რომელიც განიცდის ფორს-მაჟორული გარემოებების ზემოქმედებას, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, აღნიშნული გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში, წერილობითი ფორმით აცნობოს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორულ გარემოებათა დადგომისა და მათი შედეგების შესახებ, აგრეთვე, მიიღოს აუცილებელი ზომები ამ გარემოებებით გამოწვეული ნეგატიური შედეგების შესამცირებლად. ანალოგიური მოთხოვნები ვრცელდება აგრეთვე ფორს-მაჟორული გარემოებებისა და მათი შედეგების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინებაზე.

9.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების ვადა გაგრძელდება დაუძლეველი ძალის მოქმედების დროის შესაბამისად.

9.5. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედება გაგრძელდება 6 (ექვსი) თვეზე მეტი ვადით, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს შეაჩეროს ამ ხელშეკრულების მოქმედება, მეორე მხარისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით და მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ანუ მეორე მხარისაგან იმის დაბრუნება, რაც ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ასეთ მხარეს.

10. სამართალმემკვიდრეობა და უფლებამონაცვლეობა

10.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების დებულებები, ისევე როგორც ამ დებულებებიდან გამომდინარე მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, აგრეთვე მხარეთა განცხადებები და გარანტიები, სრულად და ცალსახად ვრცელდება მათ (მხარეთა) ნებისმიერ სამართალმემკვიდრესა ან/და უფლებამონაცვლეზე.

11. კონფიდენციალურობა

11.1. მხარეები, მათი სრულუფლებიანი წარმომადგენლები, დაქირავებული პერსონალი ან სავაჭრო თუ სხვა სახის აგენტები, ვალდებული არიან, გარდა აღნიშნული გარიგებით, აგრეთვე შესატყვისი სამართლითა და მოქმედი კანონმდებლობით განპირობებული შემთხვევებისა, დაიცვან მათთვის განდობილი კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაამჟღავნონ, ან არ გადასცენ იგი მესამე პირებს, მხარეებს შორის წინასწარ მიღწეული ურთიერთშეთანხმების გარეშე.

12. ხელშეკრულების განმარტების წესები

12.1. ხელშეკრულების დანართები და სხვა დოკუმენტებზე მითითებები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ და მატერიალურ ნაწილს და მათი განმარტება წარმოებს მხოლოდ ხელშეკრულებასთან ერთობლიობაში.

12.2. ხელშეკრულებაში მოცემული ვადის გამოანგარიშება წარმოებს ადილობრივი (საქართველოს) დროის მიხედვით.

12.3. არც ერთი სახელშეკრულებო დებულება, ისევე როგორც ამ დებულებათა შესაძლო ორაზროვნება არ უნდა განიმარტოს, როგორც მხარეთა უფლებების შეზღუდვისაკენ ან მათი შეკვეცისაკენ მიმართული.

12.4. მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისას იგულისხმევა, რომ თითოეული მხარე მოქმედებს კეთილსინდისიერი კომერსანტის ძალისხმევით.

12.5. მხარეები ადასტურებენ, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისას ისინი მოქმედებენ გონივრული განსჯის შედეგად, წინასწარ გაეცნენ ხელშეკრულების დებულებებს და მათ სრულად ესმით ამ დებულებათა შინაარსი.

13. შეტყობინებები

13.1. ხელშეკრულების აღსრულებისათვის ყველა აუცილებელი შეტყობინება მხარეებს მიეწოდებათ წერილობითი ფორმით:

ა. პირადად, ან

ბ. ფაქსით ან/და სხვა ელექტროგადამცემი საშუალებებით , ან

გ. დაზღვეული ფოსტით სანდო კურიერის მეშვეობით.

13.2. ხელშეკრულების აღსრულებისათვის ყველა აუცილებელი შეტყობინება მხარეებს მიეწოდება საცხოვრებელი ადგილის, მათი რეგისტრირებული ოფისისა ან /და საქმიანობის ადგილის მიხედვით.

14. დავათა გადაწყვეტის წესი

14.1. ნებისმიერი უთანხმოება მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ მოლაპარაკების გზით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება საერთო სასამართლოებისადმი მიმართვის გზით. წინამდებარე მუხლში

მოლაპარაკების გზით დავის გადაწყვეტის თაობაზე დებულების არსებობა, არ უზღუდავს მხარეებს მოლაპარაკების გამართვამდე სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობას.
14.2. დავის სასამართლოში განხილვის შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

15. დასკვნითი დებულებები

15.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და სანოტარო წესით მისი დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მხარეთა მიერ მისი პირობების სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შესრულებამდე.
15.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ და მატერიალურ ნაწილს და მასში მოცემული პირობები აღსრულდება ხელშეკრულების პირობებთან ერთობლიობაში.
15.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 8 თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ.

16. მხარეთა ხელის მოწერები და რეკვიზიტები.

„მეაღნაგე“ **ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „მანა ჰაუსი“** **საიდენტიფიკაციო კოდით: 205315318** ხელმძღვანელი მანანა ბოლქვაძე პირადი N01005004660 მანანა ბოლქვაძე	**„მენარდე“** **შპს „დაირექტ რიფიტი“** **საიდენტიფიკაციო კოდი: 202204532** **მის: ქ. თბილისი, აკ. წერეთლის გამზ. 57** **ელ.ფოსტა: tamazbibiluri@mail.ru** **ტელ: 599-95-14-14** დირექტორი: **თამაზ ბიბილური** პირადი N 01025002030 თამაზ ბიბილური
„მესაკუთრეები“ 1. ფიზიკური პირი თენგიზ ალავერდაშვილი პირადი N01017013829 თენგიზ ალავერდაშვილი 2. ფიზიკური პირი ლიანა ბუსკაძე პირადი N01029007038 ლიანა ბუსკაძე 3. ფიზიკური პირი მაკა ობოლაშვილი პირადი N12002000233 მაკა ობოლაშვილი 4. ფიზიკური პირი მანანა ბოლქვაძე პირადი N01005004660 მანანა ბოლქვაძე	„მყიდველი“ ფიზიკური პირი **მანანა ბოლქვაძე** **პირადი N01005004660** მანანა ბოლქვაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N161294348
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	10.11.2016 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**დარეჯან ახალბედაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ.თბილისი, ქუჩა მტკვარი, #6, სართული 1.**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	591706628
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	38140485312416

მე, ნოტარიუსი დარეჯან ახალბედაშვილი, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ქუჩა მტკვარი, #6, სართული 1, ვამოწმებ წარმოდგენილ ხელშეკრულებაზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ - მანანა ბოლქვაძის (დაბ. 03.04.1969წ. თბილისი. პირადი # 01005004660, მცხ. თბილისი ი.ჭავჭავაძის გამზ. N 49ბ ბ. 16) და თამაზი ბიბილურის(დაბ. 21.08.1956 წელს, საგარეჯო. პირადი #01025002030, მცხ. თბილისი მ.კოსტავას I შეს. N 3 კორ. 3-4 ბ. 68) ხელმოწერის სინამდვილეს, რომელიც შესრულებულია ჩემი თანდასწრებით ხელისმომწერებს განემარტა, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილ ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მასზე. დოკუმენტზე ხელისმომწერის პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა და ნების გამოხატვის ნამდვილობა შემოწმებულია. გადახდილია საზღაური თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 2011 წლის 29 დეკემბერი დადგენილება #507, ასევე საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის თანახმად. სულ: 96,40 ლარი, მათ შორის: მ. 31.3. 80 ,00 ლ. დღგ. 14,40 ლ. + მ. 39.1. 2, 00. ლ.

ხელშეკრულება წარმოდგენილია 9 ფურცლად, ხელმოწერა შესრულებულია მხოლოდ 2 მონაწილეს მიერ ყველა გვერდზე, აქედან მანანა ბოლქვაძის მიერ ბოლო გვერდზე სამჯერ, სულ შეკერილია 10 ფურცლად.

ნოტარიუსი დარეჯან ახალბედაშვილი

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

10.11.2016 16:20

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N161337448
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	22.11.2016 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**დარეჯან ახალბედაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ.თბილისი, ქუჩა მტკვარი, #6, სართული 1.
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	591706628
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	24292679095416

მე, ნოტარიუსი დარეჯან ახალბედაშვილი, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ქუჩა მტკვარი, #6, სართული 1, ვამოწმებ წარმოდგენილ ხელშეკრულებაზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობისა და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ - ლიანა ბუსკაძეს(დაბ. 06.10.1980წ. თბილისი. პირადი # 01029007038, მცხ. თბილისი დიღმის მას. II კვ. კორ. 13 ბ. 77), მაკა ობოლაშვილის (დაბ. 17.06.1975წ. გარდაბანი. პირადი # 12002000233, მცხ. თბილისი დიდი ლილო ვაჟა-ფშაველას ქ. N 5), და თენგიზ ალავერდაშვილის(დაბ. 25.10.1980 წელს, თბილისი. პირადი #01017013829, მცხ. თბილისი ალ.გრიბოედოვის ქ. N 1/3) ხელმოწერის სინამდვილეს, რომელიც შესრულებულია ჩემი თანდასწრებით ხელისმომწერებს განემარტა, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილ ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მასზე. დოკუმენტზე ხელისმომწერის პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა და ნების გამოხატვის ნამდვილობა შემოწმებულია. გადახდილია საზღაური თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 2011 წლის 29 დეკემბერი დადგენილება #507, ასევე საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის თანახმად. სულ: 9,08 ლარი, მათ შორის: მ. 31.3. 6,00 ლ. დღგ. 1,08 ლ. + მ. 39.1. 2, 00. ლ.

ხელშეკრულება წარმოდგენილია 9 ფურცლად, ხელმოწერა შესრულებულია ბოლო გვერდზე, სულ შეკერილია 11 ფურცლად .

ნოტარიუსი დარეჯან ახალბედაშვილი

საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა * GEORGIA. NOTARY DAREJAN AKHALBEDASHVILI