უძრავი ნივთის ნასყიდობის

ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 01 აპრილი 2016წელი

შპს „ჩემი სახლი" (ს/კ 405066789), იურიდიული მისამართი - საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ჭიათურის ქ. №2-სა და ჩიქოვანის ქ.№ 7-ს შორის, ბ. 146, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, **ზურაბ ლალიაშვილის (პ/ნ 01009000558)** მიერ, რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია, როგორც „გამყიდველი" და **ნინო მარშანია (პ/ნ 01024044638)**, მცხ. ქალაქ თბილისი, ალ. ყაზბეგის ქუჩა №6, I-ლი სადარბაზო, ბინა №7 რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია, როგორც „მყიდველი", ვდებთ ხელშეკრულებას ბინის ნასყიდობაზე შემდეგი პირობებით:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 „ნასყიდობის საგანია" „გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, საირმის ქუჩა N41/თბილისი, შმიდტის ქუჩა N58-60, (ნაკვეთი N24/22)/თბილისი, საირმის ქუჩა N43-ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის (საკადასტრო კოდი 01.10.14.024.034):

1.1.1. მე-8 სართულზე (ნიშნული +23.700) ბინა N 34 საერთო (მშენებარე) 60.0 (სამოცი მთელი ნული) კვ.მ., აქედან საცხოვრებელი ფართი - 51.7 (ორმოცდათერთმეტი მთელი შვიდი) კვ.მ, საზაფხულო ფართი: 8.3 (რვა მთელი სამი) კვ.მ.; (შემდგომში - „ნასყიდობის საგანი").

1.2 გამყიდველი შექმნის (ააშენებს) საცხოვრებელ კორპუსს იმ მიზნით, რომ მყიდველისათვის „ნასყიდობის საგნის" გადაცემის მომენტისათვის „ნასყიდობის საგანი" შეესაბამებოდეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს.

1.3 მყიდველმა იკისრა ვალდებულება ამ ხელშეკრულების 3.2, 3.3 და 3.4 პუნქტების მიხედვით, ხელშეკრულებაში განსაზღვრული პირობების დაცვით, გადაიხადოს

გამყიდველისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის ღირებულება.

2. ქონება და მისი მდგომარეობა ჩაბარების მომენტისათვის

2.1 ამ ხელშკრულების 1.1. პუნქტში განსაზღვრული „ნასყიდობის საგანი" (ბინა N 34 საერთო (მშენებარე) 60.0 (სამოცი მთელი ნული) კვ.მ., აქედან საცხოვრებელი ფართი - 51.7 (ორმოცდათერთმეტი მთელი შვიდი) კვ.მ საზაფხულო ფართი: 8.3 (რვა მთელი სამი) კვ.მ.;) მყიდველს გადაეცემა 2.3 პუნქტში აღნიშნულ მდგომარეობაში.

2.2 გამყიდველი მყიდველს გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ქონებას:

2.3 ამ ხელშეკრულების თანახმად გამყიდველის მიერ მყიდველის მიმართ „ნასყიდობის საგანთან" დაკავშირებით, შესასრულებელი ვალდებულების ფარგლებისა და ნივთობრივად უნაკლო ქონების ცნების ქვეშ გამყიდველი და მყიდველი გულისხმობენ „ნასყიდობის საგანს" ქვემოთ მოცემული პირობებით:

- მოწესრიგებული სადარბაზო, ფასადი და სახურავი;
- ტერიტორიის კეთილმოწყობა;
- ბინის კონტურის კედლები;
- ბინის შიდა ტიხრები (მყიდველთან შეთანხმებით);
- მოპირკეთებული აივნები;
- ელ. გაყვანილობა ბინაში, 5 (ხუთი) ელექტროწერტილი თითო საცხოვრებელ ფართში ხოლო არასაცხოვრებელ ფართში ელექტროწერტილების განთავსება ხორციელდება მხარეთა შორის დამატებით შეთანხმების საფუძველზე;
- ტიხრებისა და კონტურების შელესვა გაჯით (გარდა სველი წერტილებისა)
- სან. ტექნიკური დგარები (ცივი წყალი, კანალიზაცია);
- იატაკის მოჭიმვა
- მეტალო-პლასმასის კარ-ფანჯარა;
- ბინის რკინის კარი;
- ჩართული ლიფტები
- გათბობის მილები გატარებული „იატაკში"
- ელექტრო ენერგიის, ბუნებრივი აირის და სხვა კომუნიკაციების შეყვანას კისრულობს „გამყიდველი", ხოლო გამრიცხველიანების ხარჯებს, რომელთა

დაანგარიშებას და დაერთებას ანხორციელებს შესაბამისად ს/ს „ეიეს თელასი" და ს/ს „ყასტრანსგაზი" ააანაზღაურებს „მყიდველი".

2.4 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მყიდველი და გამყიდველი გულისხმობენ, რომ მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მყიდველს ნაყიდი ქონების მიმართ.

2.5 მყიდველი აცნობიერებს, რომ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში აღნიშნული კორპუსი არის მშენებარე კომპლექსის ერთი ნაწილი, შესაბამისად, მიმდებარე ტერიტორიაზე მომავალში შესაძლოა განხორციელდეს მშენებლობა, რის მიმართაც მყიდველს ეკისრება თმენის ვალდებულება.

2.6 საცხოვრებელი კორპუსის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია საცხოვრებელი კორპუსის ბინების ყველა მესაკუთრისათვის, ჩაითვლება საცხოვრებელ კორპუსში ბინ(ებ)ის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.

2.7 მყიდველს არა აქვს უფლება განახორციელოს საერთო სარგებლობის ფართის გამოყვნა და ინდივიდუალურ საკუთრებად რეგისტრაცია, ფლობა ან მისი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადასაცემ ფართთან მიერთება. მყიდველს არა აქვს უფლება გასცეს თანხმობა მესამე პირზე საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის გამოყვნის, ფლობის ან მის საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ.

2.8 გამყიდველს არ აქვს უფლება, საერთო სარგებლობისათვის გამიზნული ფართი გადასცეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში ან მიანიჭოს მისი ფლობის ექსკლუზიური უფლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის რომელიმე მომავალ წევრს.

2.9 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არ შეცვალოს საცხოვრებელი კორპუსის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება: კედლის შეღებვა, სხვადასხვა ელექტრო, თუ სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება,

2.10 მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებას ერთვის და მისი შემადგენელი ნაწილია თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 05/08/2015 N 2048171 ბრძანებით დამტკიცებული კორპუსის სამშენებლო პროექტი (დანართი N1);. გამყიდველი აცხადებს, რომ განახორციელებს მშენებლობას დამტკიცებული პროექტის მიხედვით და არ შეცვლის მას არსებითად. ეს ეხება განსაკუთრებით პროექტით გათვალისწინებულ კორპუსის საერთო ეზოს, რომლის ზომა არ უნდა იყოს 490 კვ/მ-ზე ნაკლები.

3. ქონების ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი

3.1 „ნასყიდობის საგნის“ ჯამური ღირებულება შეადგენს 43800 (ორმოცდასამი ათას რვაასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტს ლარში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი განაკვეთით (შემდგომში - „ნასყიდობის საგნის ღირებულება“).

3.2 „მყიდველი“ უზრუნველყოფს „ნასყიდობის საგნის ღირებულების“ ნაწილის, 10000 (ათი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის (ექვივალენტს ლარში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი განაკვეთით) გადახდას წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თანავე „გამყიდველის“ კუთვნილ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

სს „საქართველოს ბანკი“
ანგარიშწორების ანგარიში:
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ა/ნ GE43BG0000000868907800

3.3 „მყიდველი“ უზრუნველყოფს „ნასყიდობის საგნის ღირებულების“ ნაწილის, 5000 (ხუთი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის (ექვივალენტს ლარში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი განაკვეთით) გადახდას არაუგვიანეს 2016 წლის 30 აპრილისა „გამყიდველის“ კუთვნილ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

სს „საქართველოს ბანკი“
ანგარიშწორების ანგარიში:
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ა/ნ GE43BG0000000868907800

3.4 „მყიდველი“ უზრუნველყოფს „ნასყიდობის საგნის ღირებულების“ დარჩენილი ნაწილის, 28800 (ოცდარვა ათას რვაასი) ა.შ.შ. დოლარის (ექვივალენტს ლარში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი განაკვეთით გადახდას) არაუგვიანეს 2016 წლის 31 დეკემბრისა, ყოველთვიურად არა ნაკლებ 1200 (ათას ორასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტისა ლარში გადახდის დღისათვის ეროვნული

ბანკის მიერ დადგენილი განაკვეთით „გამყიდველის“ კუთვნილ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

სს „საქართველოს ბანკი“
ანგარიშწორების ანგარიში:
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ა/ნ GE43BG0000000868907800

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

4.2 გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ ქონება და მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქონება ნამდვილად მას ეკუთვნის, მოპოვებული აქვს კანონიერი გზით, არ არსებობს არავითარი პრეტენზია ქონების საკუთრების უფლებაზე.

4.3 იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების საგნის ფაქტიური ფართის ოდენობა ნაკლებია წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში შეთანხმებული ოდენობისაგან, ასეთ შემთხვევაში მყიდველს აუნაზღაურდება სხეაობა.

4.4 გამყიდველი აცხადებს, რომ სამშენებლო ობიექტსა და განსაკუთრებით მის მიწის ნაკვეთზე არ არის დარეგისტრირებული იპოთეკა. იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი საიმავლოდ გადაწყვეტს დატვირთოს მთლიანი მიწის ნაკვეთი და მთლიანი სამშენებლო პროექტი იპოთეკით, იპოთეკა არ გავრცელდება მყიდველის საკუთრებაში არსებულ ბინაზე.

4.5 დაუძლეველი ძალისაგან, თუ შესრულების შეუძლებლობისაგან მხარეთა გათავისუფლება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

4.6 მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

4.7 ნასყიდობის საგნის ღირებულების ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში გამყიდველს უნარჩუნდება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

5. ვალდებულების შესრულების კონტროლი

5.1 მყიდველი უფლებამოსილია, გადახდილი თანხის მიზნობრივი ხარჯის შემოწმების მიზნით, მოსთხოვოს გამყიდველს შპს „ჩემი სახლის" ზემოაღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებული საფინანსო დოკუმენტაციის ასლის გადმოცემა მათი აუდიტორული შემოწმების მიზნით.

5.2 საფინანსო შემოწმების ჩატარება შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი აუდიტის ან სააუდიტო კომპანიის ჩართვის მეშვეობით.

5.3 ამ შემთხვევაში მყიდველის მიმართ მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 პუნქტში განსაზღვრული კონფიდენციალურობის დათქმა. აღნიშნული დათქმის დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება.

6. კონფიდენციალურობა

6.1 მხარეები ვალდებულნი არიან, არ გაახმაურონ კონფიდენციალური ინფორმაცია ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში და მისი დასრულების შემდეგაც მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

7. ხელშეკრულების მოქმედება

7.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულების სრულად შესრულებამდე.

8. დამატებითი დებულებები

8.1 მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას.

8.2 ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან და ბინის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული პროცედურების ხარჯები ეკისრება მყიდველს.

8.3 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამ) ეგზემპლარად. ერთი ინახება გამყიდველთან, მეორე მყიდველთან, ხოლო მესამე წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მისი რეგისტრაციის მიზნით.

8.4 ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული მხარეთა ურთიერთობა რეგულირდება მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით და ყველა სხვა სახის

ზეპირი მოლაპარაკება ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით იურიდიული ძალის არმქონეა.

წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი სრულიად შეესაბამება და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ ხელმოწერით:

გამყიდველი _____ / _____ /

გამყიდველის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

მყიდველი _____ / _____ /

მყიდველის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა