განმარტებითი ბარათი

ქ. თბილისის მერიის აქტიტექტურის სამსახურში შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტ“-ის (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405098530) მიერ წარდგენილ AR1532352 განცხადებასთან დაკავშირებით გაცნობებთ შემდეგს:

არქიტექტურული-სამშენებლო პროექტის ავტორად მართალია დაფიქსირებულია ნიკოლოზ ჩხაიძე, თუმცა როგორც თვითონ განმარტა პროექტის საავტორო უფლება გადაცემული აქვს ამხანაგობა „გეომერიდიანისათვის“. აღნიშნულ ფაქტს ასევე ადასტურებს შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტ“-სა და ამხანაგობა „გეომერიდიანს“ შორის 2016 წლის 01 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულების 3.1.4 პუნქტი(იხ.გვ4-5), რომლის შესაბამისად ავტომატურად ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ამხანაგობა „გეომერიდიანი“ თანხმობას აცხადებს პროექტის ნებისმიერი სახით კორექტირებაზე და შესაბამის უფლებას ანიჭებს შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტ“-ს. ზემოაღნიშნული პროექტის საავტორო უფლების ამხანაგობა „გეომერიდიანი“-სათვის გადაცემის ფაქტს სატელოფონო საუბარში ადასტურებს თავად ბატონი ნიკოლოზ ჩხაიძე.

ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტ“-ი უფლებამოსილია საკუთარი სახელით განახორციელოს პროექტის კორექტირება ამხანაგობა „გეომერიდიანი“-ს მიერ წინასწარ გაცემული თანხმობის საფუძველზე ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების 3.1.4. პუნქტის შესაბამისად.

ხელშეკრულება
სანაცვლო შესრულების პირობით
საკუთრების გადაცემის შესახებ

ხელშეკრულების დადების ადგილი

საქართველო, ქალაქი თბილისი

ხელშეკრულების შესრულების ადგილი

საქართველო, ქალაქი თბილისი

ხელშეკრულების დადების თარიღი

2016 წლის 01 ივლისი

ერთის მხრივ, შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტი" (ს/კ 405098530), შემდგომში - ინვესტორი და მეორეს მხრივ, ამხანაგობა „გეომერიდიანი" (ს/კ 202465340), შემდგომში - ამხანაგობა საქართველოს კანონმდებლობაზე დაყრდნობით დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

პრეამბულა

ამ ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი მხარეების მიზანია ურთიერთშორის გრძელვადიანი საქმიანი ურთიერთობის ჩამოყალიბება. მხარეთა შორის ურთიერთობა დამყარებულია ერთმანეთის უფლებებებისა და მოვალეობების მიმართ გულისხმიერებისა და კეთილსინდისიერების პრინციპებზე. ამ ხელშეკრულების შემდგომი მუხლების მიზანსრის, მხარეთა ჭონებრივი და ფინანსური სახსრების გათვალისწინებით მხარეებს შესაძლებლად მიაჩნიათ, ითანამშრომლონ ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები, რომლებიც საფუძვლად უდევს ამ ხელშეკრულების დადებას და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი.

ამ მიზნით,

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ შემდეგი მნიშვნელობა:

ინვესტორი - შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტი" (ს/კ 405098530) იურიდიული მისამართი საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ქუჩა დოლიძე, კორპუსი 28, ბინა N79 (პირობის მიმღები), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ოთარ ახობაძის (პ/ნ 37001008653) სახით;

ამხანაგობა - ამხანაგობა „გეომერიდიანი", იურიდიული მისამართი - თბილისი, მირცხულავას ქ. # 11 (პირობის მიმღები), წარმოდგენილი მისი თავმჯდომარეების ლევან თოდაძისა (პ/ნ 01019004588) და გრიგოლ იმედაძის (პ/ნ 01006013589) სახით;

მიწის ნაკვეთი - წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ინვესტორმა უნდა აღმართოს შენობა-ნაგებობები და რომელსაც გააჩნია შემდეგი ტექნიკური და საიდენტიფიკაციო მაჩვენებლები: საკადასტრო კოდი 01.13.04.017.096. მისამართი - ქალაქი თბილისი, ქუჩა - კოსმონავტების



საბაპირო #91. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება. ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო. დაზუსტებული ფართობი - 5540.00 კვ.მ.

მხარე – ინვესტორი ან ამხანაგობა კონტექსტის შესაბამისად.

მხარეები - ინვესტორი და ამხანაგობა ერთობლიობაში;

მესამე პირი - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეების გარდა;

შენობა-ნაგებობა - მიწის ნაკვეთზე ინვესტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობა(ები)ა;

პროექტი - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი/შეთანხმებული დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც ინვესტორი განახორციელებს მშენებლობას.

სამშენებლო დოკუმენტი – მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის განხორციელების საფუძველს;

სანაცვლო შესრულება - ინვესტორის ვალდებულებაა, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების (მიწის ნაკვეთი მასზე აშენებული შენობა-ნაგებობებით) საკუთრების უფლებით მიღების სანაცვლოდ, მიწის ნაკვეთზე განახორციელოს მშენებლობა და გადასცეს ამხანაგობას საკუთრებაში ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა/ნაგებობის ნაწილი წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული ოდენობით, წესით და ვადაში. სრულად დააფინანსოს სამშენებლო პროცესი, რომელიც ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მოიცავს წინასაპროექტო და პროექტირების ხარჯებს, სამშენებლო დოკუმენტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობის ხარჯებს, სამშენებლო პროცესთან დაკავშირებულ გარიგებათა დადება/დამოწმება/შესრულების ხარჯებს. სხვა ხარჯებს, რომელიც ამ ხელშეკრულების, მისგან გამომდინარე და მის შესასრულებლად დადებული სხვა გარიგებების საფუძველზე წარმოადგენს ინვესტორის მიერ შესასრულებელ ვალდებულებას.

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამხანაგობა საკუთრებაში გადასცემს, ხოლო ინვესტორი საკუთრებაში იღებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთს რომლის საკადასტრო კოდია: 01.13.04.017.096 (მისამართი: ქ. თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო #91, დაზუსტებული ფართი 5540 კვ.მ., ხოლო ინვესტორი კისრულობს ვალდებულებას ამხანაგობას საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთებზე აღმართულ შენობა-ნაგებობებში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები;

1.2. ინვესტორი ვალდებულია მიწის ნაკვეთზე რომლის საკადასტრო კოდია: 01.13.04.017.096 (მისამართი: ქ. თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო #91, დაზუსტებული ფართი 5540 კვ.მ.,) პროექტისა და სამშენებლო დოკუმენტის მიხედვით და მის საფუძველზე განახორციელოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (შემდგომში - მშენებლობა), რომლის საერთო ფართობი უნდა იყოს არანაკლებ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული საერთო ფართისა;

1.3. ინვესტორის მიერ მშენებლობის დაწყება უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მხარეთა მიერ ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 90 (ოთხმოცდაათი) დღის ვადაში, ხოლო მშენებლობის დასრულების, შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებისა და ამხანაგობისათვის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების გადაცემის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 36 (ოცდათექვსმეტი) თვეს, ამასთან საცხოვრებელი კომპლექსის ორი ბლოკის (პროექტით გათვალისწინებული ორი კორპუსი) დასრულების, ექსპლუატაციაში მიღებისა და ამხანაგობისათვის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების გადაცემის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 18 (თვრამეტი) თვეს;

032

1.4. ინვესტორი, ამჟამად მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების საერთო ფართიდან ამხანაგობას (მის უფლებამონაცვლეებს) ან მის მიერ კანონით დადგენილი წესით უფლებამოსილ პირებს) პროპორციულად, სამართლიანი და თვისობრივად ან/და ხარისხობრივად თანაბარი ღირებულების გათვალისწინებით, საკუთრებაში გადასცემს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების საერთო ფართის 20%-ს თერთ კარკასულ მდგომარეობაში, რომელიც მოიცავს არასაცხოვრებელ (კომერციულ) და საცხოვრებელ ფართებს. ამ მუხლის მიზნებისათვის, ამხანაგობას საკუთრებაში გადაეცემა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი (კომერციული) ფართების 20% და საცხოვრებელი ფართების 20%; ამასთანავე მხარეები თანხმდებიან, ამხანაგობის მიერ მისაღები ფართები თანაბარწილად გადანაწილდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი/აშენებული შენობა-ნაგებობების ბლოკებში.

1.5. ინვესტორი ამხანაგობას სამართლიანი და თვისობრივად ან/და ხარისხობრივად თანაბარი ღირებულების გათვალისწინებით საკუთრებაში გადასცემს შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული ავტოსადგომების საერთო რაოდენობის 20%.

1.6. ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით გათვალისწინებული მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობის გაზრდის შემთხვევაში ამხანაგობის წილი დამატებით ფართზე გაიზრდება პროპორციულად;

1.7. ფართების ინდივიდუალურ ნაწილებად დაყოფის, მათი მესაკუთრეების (მათ შორის სამომავლო საკუთრების უფლებით) განსაზღვრისა და ამავე ფართების ზუსტი პარამეტრების დადგენის შესახებ შეთანხმება (შემდგომში - განშლა) მხარეთა შორის უნდა დაიდოს ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 90 (ოთხმოცდაათი) დღისა, რაც წარმოადგენს ამავე ფართებზე საჯარო რეესტრში მხარეთა მესაკუთრეებად რეგისტრაციის საფუძველს. აღნიშნული შეთანხმება დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას და მიიჩნევა მის განუყოფელ ნაწილად. ამავე შეთანხმებით განისაზღვრება კონკრეტული ეტაპის მშენებლობის გრაფიკი;

1.8. ინვესტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.4 და 1.5 პუნქტებით გათვალისწინებული ფართების (საცხოვრებელი, კომერციული, ავტოსადგომები) ამხანაგობისათვის მფლობელობაში გადაცემა უნდა განხორციელდეს მხარეთა შორის დადებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, არაუგვიანეს 1.3 პუნქტით გათვალისწინებული ვადისა;

1.9. ამხანაგობისათვის გადაცემული ფართები უნდა იყოს შემდეგი პარამეტრების:
ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა-ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი, რომელიც არ არის მოშენებული, უნდა იყოს კეთილმოწყობილი;
ბ) სანტექნიკური დგარები (წყალი, კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში;
გ) ბუნებრივი გაზის ცენტრალური მილი მიყვანილი ბინამდე/კომერციულ ფართამდე;
დ) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, იატაკი მოჭიმული, კედლები გალესილი, დენი გაყვანილი, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტიკის ფანჯრები (ორმაგი მინით); თითოეულ ბინაში შესასვლელი დამონტაჟებული რკინის კარი საკეტის გარეშე, მიდა ტიხრები ამოშენებული და გალესილი ამხანაგობასთან შეთანხმებული გეგმით), საინჟინრო კომუნიკაციის (გაზი, წყალი, დენი) ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული და გამართული,
ე) ლიფტი დამონტაჟებული;

1.10. ამხანაგობისთვის ფართების გადაცემის და სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის ინვესტორი. ამხანაგობისთვის გადაცემული ფართების აბონირების (გაზი, წყალი, ელ.ენერგია) ხარჯების გადახდა ეკისრება ამხანაგობას;

1.11. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ინდივიდუალური საკუთრების ფართების (პერიმეტრი) გამოანგარიშება ხდება აივნების და ტიხრების ჩათვლით. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების დროს ამხანაგობის საკუთრებად განშლით განსაზღვრულ ფართებზე კვ.მ-ების ცდომილება არ უნდა აღემატებოდეს 2%-ს. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამ მუხლით გათვალისწინებული და/ან სხვა

032

ნებისმიერი ოდენობის ღდო-ძილება წარმოადგენს ნივთობრივ ნაკლს და იგი უნდა გამოასწოროს გაყიდველმა პირმა შემდეგი წესით:

თუ ამხანაგობისათვის მფლობელობაში გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ფართის პერიმეტრი (კვ.მ):

ა) ნაკლებია განშლის დოკუმენტით განსაზღვრული ფართის ოდენობაზე - ინვესტორი ვალდებულია ამხანაგობას საკუთრებაში გადასცეს შესაბამისი ოდენობის ფართი ან აღნიშნული დანაკლისი ანაზღაურების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად ფულადი სახით. ამ შემთხვევაში საცხოვრებელი ფართის1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება 550 აშშ დოლარით, ხოლო კომერციული ფართის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 750 აშშ დოლარით;

ბ) მეტია განშლის დოკუმენტით განსაზღვრული ფართის ოდენობაზე ამხანაგობა ვალდებულია ინვესტორს საკუთრებაში გადასცეს შესაბამისი ოდენობის ფართი ან აღნიშნული დანაკლისი ანაზღაურების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად ფულადი სახით. ამ შემთხვევაში საცხოვრებელი ფართის1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება 550 აშშ დოლარით, ხოლო კომერციული ფართის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 750 აშშ დოლარით;

გ) ავტოსადგომის რაოდენობის ნაკლებობის ან მეტობის შემთხვევაში მხარეები ერთმანეთის მიმართ ვალდებულნი იქნებიან ერთი ერთეული ავტოსადგომისათვის გადაიხადონ 3500 აშშ დოლარი, ხოლო ერთეულ ავტოსადგომზე ფართის ცდომილების შემთხვევაში, ფასის ფართთან შესაბამისი პროპორციის თანხა 1 კვ.მ.-ზე.

2. ხელშეკრულების ღირებულება (ფასი)

2.1. მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების ღირებულება განისაზღვრება იმ ქონების ღირებულებით, რომელიც ამ ხელშეკრულების შესაბამისად უნდა გადაეცეს ამხანაგობას.

2.2. მხარეები თავად აგებენ პასუხს თავიანთ საგადასახადო ტვირთზე (ვალდებულებებზე).

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. **ინვესტორი უფლებამოსილია:**

3.1.1. მოსთხოვოს ამხანაგობას ინვესტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტაციისა და ინფორმაციის გადაცემა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ინვესტორის ასეთი მოთხოვნა არამართლზომიერია;

3.1.2. მოსთხოვოს ამხანაგობას ზედმიწევნით ზუსტად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

3.1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისათვის ინვესტორი უფლებამოსილია მიწის ნაკვეთზე ან/და მის ქვეშ შეუზღუდავად განათავსოს ის აუცილებელი ინფრასტრუქტურა, რაც საჭირო იქნება სამშენებლო საქმიანობის შეუფერხებლად და ეფექტურად განხორციელებისათვის. მშენებლობის პროექტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების მშენებლობისათვის, რაშიც იგულისხმება (მაგრამ არ შემოიფარგლება) ნებისმიერი ზომისა და დანიშნულების მონოლითური, ხის ან/და ნებისმიერი სხვა სამშენებლო მასალის შენობა-ნაგებობები, დროებითი კონსტრუქციები, ღობე, და ა.შ.

3.1.4. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით ამხანაგობა თანხმობას აცხადებს მასზე, რომ ავტომატურად, ინვესტორი უფლებამოსილია ამხანაგობის დამატებითი თანხმობისა და ნებართვის გარეშე: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება ფართობის შეუცვლელად. ინვესტორი აგრეთვე უფლებამოსილია, ცალმხრივად, საკუთარი

ქსვი
032

მიხედულებისამებრ, განახორციელოს სამშენებლო დოკუმენტაციის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შესობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, (გარდა ისეთი ცვლილებებისა, რომელიც შეეხება ამხანაგობის კუთვნილ ფართს), განახორციელოს შენობაში განთავსებული ნივნების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის იმ ნივნისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც ამხანაგობის საკუთრებაშია ან/და მისი საკუთრებაა. ინვესტორი აგრეთვე უფლებამოსილია მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობებში არსებული მისი წილი საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი ფართები მთლიანად ან ნაწილობრივ დატვირთოს უფლებრივად, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ამხანაგობის სასარგებლოდ უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით იპოთეკით დასატვირთი ფართისა.

3.1.5. ისეთი აქტები, მათში ცვლილებები და/ან ინვესტორის ისეთი ქმედებები, რომლებიც აუარესებენ ამხანაგობის სამართლებრივ მდგომარეობას და/ან აუარესებენ ამ ხელშეკრულების 1.4.-1.6. პუნქტების გათვალისწინებით ამხანაგობის ქონებრივ მდგომარეობას ან საფრთხეს უქმნიან მას, საჭიროებს ამხანაგობის ნებართვას/თანხმობას;

3.1.6. მის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიზნით, ამხანაგობასთან შეთანხმებით და მისი ინტერესების გათვალისწინებით განახორციელოს ყველა ის უფლებამოსილება, რაც აკრძალული არ არის საქართველოს კანონმდებლობით.

3.2. **ინვესტორი ვალდებულია:**

3.2.1. სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე უზრუნველყოს სამშენებლო მოედნის მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანა;

3.2.2. სამშენებლო სამუშაოების დაწყების მომენტისათვის ინვესტორს უნდა გააჩნდეს მშენებლობის განხორციელებისათვის მოქმედი კანონმდებლობით, მათ შორის საქართველოს მთავრობის „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილებით გათვალისწინებული ყველა აუცილებელი დოკუმენტი;

3.2.3. საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს სამუშაოთა შესასრულებლად საჭირო ყველა სახის სამშენებლო ინვენტარის, მასალების, ინსტრუმენტების, ტექნიკის, აღჭურვილობისა და სამშენებლო სამუშაოთა შემსრულებელი კვალიფიციური სპეციალისტების მოძიება;

3.2.4. განახორციელოს მშენებლობის გეოდეზიური კონტროლი;

3.2.5. სამშენებლო სამუშაოები აწარმოოს შეთანხმებული არქიტექტურულ-სამშენებლო დოკუმენტაციის და საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მკაცრი დაცვით;

3.2.6. თავად უზრუნველყოს სამშენებლო ტერიტორია ყველა კომუნიკაციით და გადაიხადოს ყველა კომუნალური გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ წარმოებულ სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების პერიოდთან;

3.2.7. საკუთარი პასუხისმგებლობით უზრუნველყოს სამშენებლო სამუშაოების წარმოება (იგულისხმება აგრეთვე მის მიერ დაქირავებული ქვეკონტრაქტორების მეშვეობით სამუშაოების წარმოება ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

3.2.8. უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება და ექსპლუატაციაში მიღება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო აღნიშნულ ვადაში სამშენებლო სამუშაოების დაუსრულებლობის, ობიექტის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის, უხარისხო მშენებლობის (მათ შორის უხარისხო მასალა) შემთხვევაში, პასუხი აგოს ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

3.2.9. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობის ფართი გადასცეს ამხანაგობას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადასა და მდგომარეობაში;



3.2.10. განახორციელოს სამშენებლო ნარჩენების უტილიზაცია, გატანა და ეზოს მოწყობა პროექტის მიხედვით;

3.2.11. მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად განათავსოს საინფორმაციო ბანერი;

3.2.12. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულებისას გამოავლინოს სათანადო კომერციული გულისხმიერება და კეთილსინდისიერება. აღებულ ვალდებულებათა ინვესტორის მიერ შეუსრულებლობის (ჯეროვნად, ხარისხიანად, დათქმულ დროსა და ადგილას) შემთხვევებში ამხანაგობა იტოვებს უფლებას მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოსთხოვოს ინვესტორს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

3.3. ამხანაგობა უფლებამოსილია:

3.3.1. მოსთხოვოს ინვესტორს სამუშაოს დროულად და ხარისხიანად შესრულება;

3.3.2. მოსთხოვოს ინვესტორს საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს სამუშაოთა შესასრულებლად საჭირო ყველა სახის სამშენებლო ინვენტარის, მასალების, ინსტრუმენტების, ტექნიკის, აღჭურვილობისა და სამშენებლო სამუშაოთა შემსრულებელი კვალიფიციური სპეციალისტების მოძიება;

3.3.3. ინვესტორისგან მოითხოვოს მისთვის მიყენებული ზიანის სრული ოდენობით ანაზღაურება, რომელიც გამოწვეული იქნა/შესაძლოა გამოწვეული იყოს ინვესტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების დარღვევის გამო;

3.3.4. მოსთხოვოს ამ ხელშეკრულებაში მითითებული ყველა ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულება;

3.4. ამხანაგობა ვალდებულია:

3.4.1. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს იმ უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა ამ ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს/მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ინვესტორის მიერ ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმდინარეობაზე, ზიანი მიაყენოს ინვესტორს და სამშენებლო საქმიანობაში მონაწილე/ჩართული სხვა სუბიექტების სახელსა და საქმიან რეპუტაციას;

3.4.2. სრული ოდენობით აანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც გამოწვეული იქნა მისი ქმედებების (აგრეთვე იგულისხმება ამხანაგობის უმოქმედობით გამოწვეული ზიანი მაშინ, როცა ამხანაგობა ვალდებული იყო მისთვის სავალდებულო მოქმედებები განეხორციელებინა) შედეგად;

3.4.3. ამხანაგობა ვალდებულია შეუწყოს ხელი ინვესტორს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში,

3.4.4. კეთილსინდისიერად, სრულად და ჯეროვნად უზრუნველყოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება და უფლებების განხორციელება.

4. ამხანაგობის მიმართ ვალდებულებათა უზრუნველყოფა

4.1. ინვესტორი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გაწმლის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებიდან 45 დღის ვადაში ამხანაგობის სასარგებლოდ განახორციელოს ამხანაგობის მიმართ ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფა;

4.2. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ უზრუნველყოფის სახის არჩევა ინვესტორის უფლებაა. ინვესტორის მიერ საწყისად ერთ-ერთი უზრუნველყოფის ღონისძიების არჩევის შემდეგ, მას (ინვესტორს) უფლება აქვს ამხანაგობასთან დამატებითი შეთანხმების გარეშე შეცვალოს

ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიზნით უკვე არჩეული უზრუნველყოფის ღირებულება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უზრუნველყოფის სხვა ღირებულებით, ასეთ შემთხვევაში ჩანაცვლებული უზრუნველყოფის ღირებულებით უკვე არჩეული უზრუნველყოფის ღირებულება უქმდება. ამხანაგობას არ აქვს უფლება ხელი შეუშალოს ინვესტორს უზრუნველყოფის ღირებულების თავისუფლად არჩევაში. უზრუნველყოფის შეცვლის თაობაზე ინფორმაცია უნდა ეცნობოს ამხანაგობას, შეცვლამდე 10 დღის ვადაში.

4.3. მხარეთა შეთანხმებით, უზრუნველყოფის სახედ ინვესტორის მიერ არჩეულ უნდა იქნეს ქვემოთჩამოთვლილთაგან ერთერთი ან რამოდენიმე სახე:

1. იპოთეკა - იპოთეკის ხელშეკრულება მხარეებს შორის უნდა დაიდოს ამავე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ შენობა-ნაგებობებში ინდივიდუალური საკუთრების საგნების (ბინები, კომერციული ფართები, ავტოსადგომები) განშლის შედეგად ინვესტორის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) დღისა; ამხანაგობის წინაშე ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით ინვესტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით ამხანაგობის სასარგებლოდ იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს (იპოთეკის ხელშეკრულება) ქ. თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო #91-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 01.13.04.017.096) ინვესტორის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართების ის ოდენობა (კვ.მ.) რა ოდენობაც წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად უნდა გადაეცეს ამხანაგობას ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

1.1. მხარეები აცხადებენ უპირობო თანხმობას, რომ თუ იპოთეკის ხელშეკრულება არ დაიდება ინვესტორის მიზეზით ამ ხელშეკრულების 4.3/1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, წინამდებარე ხელშეკრულება სამოქალაქო კოდექსის 97-ე მუხლის საფუძველზე ითვლება შეწყვეტილად, რაც იწვევს ამ ხელშეკრულების დადებამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენას (მიწის ნაკვეთზე ინვესტორის საკუთრების უფლების გაუქმება და ამხანაგობის საკუთრების უფლების აღდგენა). კერძოდ, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გასვლიდან ნებისმიერ დროს, ამხანაგობა უფლებამოსილია ინვესტორის წინასწარი თანხმობის/ნებართვის გარეშე შესაბამისი განცხადებით ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს მიწის ნაკვეთზე ინვესტორის საკუთრების უფლების გაუქმება და ამავე მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის სახით. ამხანაგობის აღნიშნული განცხადება და წინამდებარე ქვეპუნქტი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ინვესტორის საკუთრების უფლების გაუქმებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ამხანაგობის რეგისტრაციის პირდაპირ საფუძველს. ამასთან, ამხანაგობას არ წარმოეშობა არანაირი ქონებრივი ვალდებულებანი ინვესტორის მიმართ;

1.2. ამ ხელშეკრულების 4.3/1 პუნქტი არ მოქმედებს, თუ ინვესტორის მიერ წარმოდგენილია ამ მუხლით გათვალისწინებული სხვა უზრუნველყოფა.

2. **საბანკო გარანტია** - ამავე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ შენობა-ნაგებობებში ინდივიდუალური საკუთრების საგნების (ბინები, კომერციული ფართები, ავტოსადგომები) განშლის შედეგად ინვესტორის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 45

(ორმოცდახუთი) დღისა ინვესტორი ვალდებულია ამხანაგობას წარუდგინოს ძალაში მყოფი საბანკო გარანტია, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს/შეიცავდეს შემდეგ ძირითად პირობებს:

ა) საბანკო გარანტია უნდა იყოს უპირობო და გამოუხმობადი;

ბ) საგარანტიო თანხა უნდა იყოს არანაკლებ 2 080 000 (ორიმილიონოთხმოციათასი) აშშ დოლარი სრულად;

გ) საბანკო გარანტია უნდა ამოქმედდეს არაუგვიანეს 2016 წლის 15 აგვისტოს;

დ) საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა უნდა იყოს მისი ამოქმედებიდან ინვესტორის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების ვადის გასვლიდან არაუმეტეს 02 თვე;

ე) საბანკო გარანტიაში პრინციპალის ბენეფიციარად/კრედიტორად მითითებული უნდა იყოს ამხანაგობა, ხოლო პრინციპალად ინვესტორი.

3. **დაზღვევა** - ამავე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ შენობა-ნაგებობებში ინდივიდუალური საკუთრების საგნების (ბინები, კომერციული ფართები, ავტოსადგომები) განშლის შედეგად ინვესტორის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) დღისა ინვესტორი ვალდებულია საქართველოში მოქმედ სადაზღვევო კომპანიაში დააზღვიოს ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. ინვესტორის მიერ წარმოდგენილი ძალაში მყოფი სადაზღვევო პოლისი ნებისმიერ შემთხვევაში სრულად უნდა უზრუნველყოფდეს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით ამხანაგობის მიერ მისაღები ფართების (შენობა-ნაგებობის) ან მათი საბაზრო ღირებულების მიღებას. ამხანაგობისათვის მფლობელობაში და/ან საკუთრებაში გადაუცემელი ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურების შემთხვევაში, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საცხოვრებელი ფართის 1 (ერთი) კვ.მ საბაზრო ღირებულება შეადგენს 550 აშშ დოლარს, კომერციული ფართის ღირებულება განისაზღვრება 1 კვ.მ 750 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო ერთი ერთეული ავტოსადგომის ღირებულება 3500 აშშ დოლარის ოდენობით;

3.1. ინვესტორის მიერ წარმოდგენილი სადაზღვევო პოლისი, მის საფუძვლად არსებული ყველა სადაზღვევო დოკუმენტი და სადაზღვევო პოლისიდან მომდინარე ყველა უფლება უნდა გადაეცეს ამხანაგობას დაზღვევის განხორციელებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა, რაც დასტურდება მხარეთა შორის დადებული მიღება-ჩაბარების აქტით;

3.2. ინვესტორის მიერ ამხანაგობისათვის გადაცემული სადაზღვევო პოლისი უნდა აკმაყოფილებდეს/შეიცავდეს შემდეგ ძირითად პირობებს:

ა) სადაზღვევო პოლისში ბენეფიციარად მითითებული უნდა იყოს ამხანაგობა;

ბ) სადაზღვევო პოლისის მოქმედების ვადა უნდა იყოს მისი ამოქმედებიდან ინვესტორის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების ვადის გასვლიდან არაუმეტეს 02 თვე;

გ) სადაზღვევო პოლისი უნდა ამოქმედდეს არაუგვიანეს 2016 წლის 15 აგვისტოს;

დ) ფულადი ანაზღაურების შემთხვევაში სადაზღვევო თანხა უნდა იყოს სრულად 2 080 000 (ორიმილიონოთხმოციათასი) აშშ დოლარი;

ე) სადაზღვევო პოლისი არ უნდა შეიცავდეს რაიმე სახის ისეთ საგამონაკლისო დათქმას (შეთანხმება, დებულება, მუხლი, პუნქტი და სხვა) და/ან მითითებას რაიმე ვადაზე და/ან ამხანაგობის ქმედებისაგან დამოუკიდებლად დამდგარ პირობას/გარემოებას, რომლის დადგომის შემთხვევაშიც სრულად ან ნაწილობრივ გამოირიცხება მზღვეველის მიერ სადაზღვევო ანაზღაურების ამხანაგობის სასარგებლოდ გადახდა. სადაზღვევო ხელშეკრულებით/პოლისით გათვალისწინებული სადაზღვევო შემთხვევ(ებ)ა და/ან სადაზღვევო ანაზღაურების გაცემის გამომრიცხავი საგამონაკლისო დათქმები არ უნდა ახდენდეს არანაირ გავლენას ამხანაგობის მიერ მისაღები ფართების (შენობა-ნაგებობის) ან მათი საბაზრო ღირებულების მიღებაზე;

ასლი
032

4.3. ინვესტორი ვალდებულია უზრუნველყოს ამხანაგობის უფლებამოსილი წარმომადგენლ(ებ)ის მონაწილეობა სადაზღვევო კომპანიასთან მოლაპარაკებებში და შეხვედრებში. აგრეთვე
- შეუთანხმოს ამხანაგობას სადაზღვევო კომპანიასთან დასადები ნებისმიერი აქტის (ხელშეკრულება, შეთანხმება და სხვა) პირობები მის დადებამდე;

4.4. მხარეები აცხადებენ უპირობო თანხმობას, რომ თუ ინვესტორი ამ მუხლით გათვალისწინებული წესითა და ვადაში არ განახორციელებს ამხანაგობის მიმართ ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფას, წინამდებარე ხელშეკრულება ითვლება შეწყვეტილად ამ მუხლის 1.1. პუნქტით შეთანხმებული წესით და იწვევს იმავე პუნქტით (4.3. მუხლის 1.1. პუნქტი) გათვალისწინებულ შედეგებს. ამასთან, ამხანაგობას არ წარმოეშობა არანაირი ქონებრივი ვალდებულებანი ინვესტორის მიმართ;

4.5. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წყდება ინვესტორის მიერ მშენებლობის პროცესის ერთდროულად 03 (სამი) თვით შეჩერების შემთხვევაში;

4.6. ინვესტორის მიერ ამ მუხლით გათვალისწინებული ამხანაგობის წინაშე შესასრულებელი მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით ინვესტორის მიერ გაწეული ხარჯი არ გამოაკლდება ამხანაგობისათვის ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით გათვალისწინებულ ქონებას ან მის ღირებულებას;

4.7. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან ამ მუხლით გათვალისწინებული უზრუნველყოფის განხორციელებამდე ინვესტორს ეკრძალება ქ. თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო #91-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 01.13.04.017.096) ინვესტორის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართების გასხვისება და/ან უფლებრივად დატვირთვა, მათ შორის ამ ფართებიდან გამომდინარე მიწაზე მიბმული ვალდებულებ(ე)ის რეგისტრაცია მესამე პირებზე.

5. მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესახებ

5.1. მხარეები ვალდებულნი არიან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მათი ვალდებულებების ფარგლებში შესრულების სახით ერთმანეთს გადასცენ უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი შესრულება. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. ამ პუნქტის მიზნებიდან გამომდინარე:

5.1.1. ამხანაგობა ვალდებულია ინვესტორს გადასცეს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი;

5.1.2. ინვესტორი ადასტურებს, რომ მან მეწარმის გულისხმიერებით შეამოწმა მისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა (უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლი) და აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი სრულად შეესაბამება მის ბიზნეს ინტერესებს და მისი უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა არ წარმოადგენს, ისეთ საფუძველს, რომლის გათვალისწინებითაც, იგი არ დადებდა ამ ხელშეკრულებას ან ამ ხელშეკრულებას დადებდა არსებითად განსხვავებული პირობებით;

5.1.3. ინვესტორი ვალდებულია ამხანაგობას საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით გათვალისწინებული ქონება 1.3 პუნქტით დადგენილ ვადაში;

5.1.4. ამ ხელშეკრულების 1.7. პუნქტით გათვალისწინებული შეთანხმების (განშლა) საფუძველზე მხარეთა შორის ინდივიდუალური საკუთრების ფართების განაწილება უნდა მოხდეს სამართლიანად, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა იქნეს ორმხრივი ინტერესები (ადგილმდებარეობა, სართული და ა.შ);

032

5.2. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მათი წილის ოდენობა მიწის ნაკვეთზე და საერთო ქონებაში განსაზღვრება თითოეულის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართების პროპორციულად;

5.3. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ინვესტორის მხს „ბლეკ როქ დეველოპმენტი"-ს (ს/კ405098530) საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება შემდეგ ქონებაზე: საკადასტრო კოდი 01.13.04.017.096, მისამართი - ქალაქი თბილისი, ქუჩა - კოსმონავტების სანაპირო #91. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება. ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო. დახუსტებული ფართობი - 5540.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 01.13.04.017.086.

5.4. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები, მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 01.13.04.017.096.) საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში დარეგისტრირდეს შემდეგი სახით: მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მისი ნებისმიერი უფლებამონაცვლე ვალდებულია:

1. განახორციელოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობა რომლის საერთო ფართობი უნდა იყოს არანაკლებ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული საერთო ფართისა;
2. აშენებული შენობა-ნაგებობებიდან გადასცეს ამხანაგობა გეომერიდიანს სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ 01.07.2016 წ. ხელშეკრულების 1.3. 1.4. და 1.5. პუნქტებით გათვალისწინებული ფართები;
3. სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ 01.07.2016 წ. ხელშეკრულების 1.3. 1.4. და 1.5. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებამდე მესაკუთრეს ამხანაგობა „გეომერიდიანთან" წერილობითი შეთანხმების გარეშე ეკრძალება მიწის ნაკვეთის, გასხვისება და/ან უფლებრივად დატვირთვა, მათ შორის მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე ვალდებულების რეგისტრაცია.

5.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ ინვესტორის მიერ ამხანაგობა „გეომერიდიანისთვის" წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად გადასაცემი ფართების მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციისთანავე ვალდებულების ნაწილში არსებული ჩანაწერი ფართების ამხანაგობისათვის გადაცემის ვალდებულების შესახებ უქმდება.

6. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირების წესისა და ფართების განკარგვის შესახებ

6.1. საშენებლო დოკუმენტის (განაშენიანების რეგულირების გეგმა, არქიტექტურული პროექტი და ა.შ.) კორექტირების ან/და მასში დამატებითი განაშენიანების ან/და განაშენიანების ინტენსივობის ფართის შეტანის შემთხვევაში თუ გაიზრდება ასაშენებელი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი, ინვესტორი ამხანაგობას გადასცემს დამატებით აშენებული ფართს მათ შორის 1.6 პუნქტით განსაზღვრული წესით და ოდენობით.

6.2. მხარეებს უფლება აქვთ, თავისი შეხედულებისამებრ დადონ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების გასხვისების ხელშეკრულებები (ძირითადი და/ან წინარე) და მესაკუთრეების/მომავალი მესაკუთრეების უფლებები (სამომავლო საკუთრების უფლება და სხვა) დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში. ამ ხელშეკრულების თითოეული მხარე მესამე პირებთან დადებული ხელშეკრულებ(ებ)ით წარმოშობილ ვალდებულებებზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრებათ მხარეებს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად. ამ მუხლის მიზნებისათვის მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ინვესტორი პასუხს არ აგებს ამხანაგობის მიერ მესამე პირთან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების გასხვისების და/ან უფლებრივად დატვირთვის შესახებ ხელშეკრულებ(ებ)იდან გამომდინარე ვალდებულებებზე და პირიქით, ამხანაგობა პასუხს არ აგებს ინვესტორის მიერ მესამე პირთან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების გასხვისების და/ან უფლებრივად დატვირთვის შესახებ ხელშეკრულებ(ებ)იდან გამომდინარე ვალდებულებებზე.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 6.2. მუხლით გათვალისწინებული ამხანაგობის თანხმობის გარეშე ფართების მესამე პირებზე რეალიზაციის და/ან უფლებრივად დატვირთვის უფლება ინვესტორს წარმოეშობა მხოლოდ ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული წესით ამავე ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით ამხანაგობის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის განხორციელების შემთხვევაში.

7. ფორსმაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება;

7.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს;

7.3. თუ ნებისმიერი ზემოთნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება;

7.4. მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს ხუთი დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს;

7.5. შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს;

7.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები წარმოადგენს საყოველთაოდ ცნობილ ფაქტს;

7.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთ თვეზე მეტხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.8. ამხანაგობის ან ინვესტორის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეუძლებლობა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების დარღვევად, თუ აღნიშნული შეუძლებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებით და იმის გათვალისწინებით, რომ ამ შემთხვევის დროს მხარეებმა, გამომდინარე იქიდან, თუ რომელი მხარე დაზარალდა, მიმართა ყველა ზომას და გამოიყენა ყველა ალტერნატიული გზა, რათა შეესრულებინა კონტრაქტის პირობები;

7.9. ფორს-მაჟორული გარემოების დროს მხარეებმა, გამომდინარე იქიდან, თუ რომელი მხარე დაზარალდა, დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს მეორე მხარეს ამ გარემოების შესახებ, ამ გარემოების დადგომიდან არაუგვიანეს 10 დღისა. შეტყობინება უნდა მოიცავდეს ფორს-მაჟორული გარემოების აღწერას და შესაძლებლობის შემთხვევაში მისი გამომწვევი მიზეზის მითითებას;

7.10. არაუგვიანეს 30 დღისა მას შემდეგ, რაც ინვესტორისათვის შეუძლებელი გახდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილის შესრულება ფორს-მაჟორული გარემოების გამო, მხარეები მოლაპარაკების შედეგად უნდა

შეთანხმდნენ აღნიშნული გარემოებების აღმოსაფხვრელად (თუ ეს მათ ძალებში შედის) შესაბამისი ზომების მიღებაზე;

7.11. ფორს-მაჟორული გარემოების დაწყებას, ხანგრძლივობას და დამთავრებას ადასტურებს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანო.

8. შეტყობინებები

8.1. ნებისმიერი შეტყობინება, მოთხოვნა ან თანხმობა, რომელიც აუცილებელია, ან რომლის გაცემა ამ ხელშეკრულების შესაბამისად აუცილებელია ან დაშვებულია, უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით. ნებისმიერი ამგვარი გზავნილი განიხილება წარდგენილად ან გაცემულად მას შემდეგ, რაც ის პირადად ჩაბარდება იმ მხარეს ან მის უფლებამოსილ პირს, რომლისთვისაც ის იყო გათვალისწინებული, ან მას შემდეგ რაც ის კურიერის მეშვეობით გაეგზავნა აღნიშნულ მხარეს მის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ ან სპეციალურად საამისოდ განსაზღვრულ მისამართზე;

8.2. შეტყობინება ჩაითვლება მიღებულად, როგორც პირადი მიწოდების, ასევე კურიერით გაგზავნის შემთხვევაში მას შემდეგ, რაც მიმღები მხარე წერილობით დაადასტურებს მის მიღებას. შეტყობინება აგრეთვე მიღებულად ჩაითვლება იმ მომენტიდან 3 სამუშაო დღის შემდეგ, როდესაც კურიერმა ფაქტიურად ჩააბარა ადრესატს შეტყობინება, თუმცა ჩაბარების ფაქტი არ არის ცნობილი გამგზავნისათვის. შეტყობინება მიღებულად (ჩაბარებულად) ჩაითვლება, თუ იგი გაგზავნილია საყოველთაოდ მიღებული ტექნიკური საშუალებების (ელ.ფოსტა, ფაქსი) გამოყენებით, რომელიც იძლევა ადრესატის მიერ შეტყობინების მიღების დადასტურების საშუალებას. ამ მიზნით, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობის საკონტაქტო ელ. ფოსტის მისამართია: levan.todadze@mail.ru, ხოლო ინვესტორის საკონტაქტო ელ.ფოსტის მისამართია: oa@brg.ge;

8.3. შეტყობინება გაგზავნილად და ჩაბარებულად არ ჩაითვლება, თუ იგი განხორციელებულია მობილური კავშირგაბმულობის მეშვეობით SMS ფორმატით;

8.4. მხარეს შეუძლია შეიცვალოს მისამართი, რომელზეც წინამდებარე ხელშეკრულების მიხედვით იგზავნება მის სახელზე არსებული შეტყობინება. ყველა შემთხვევაში მხარემ უნდა აცნობოს მეორე მხარეს მისამართის შეცვლის შესახებ მისამართის შეცვლიდან არაუგვიანეს 05 დღის განმავლობაში.

9. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

9.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად მათ გააჩნიათ ყველანაირი ნებართვა, მატერიალური და კორპორაციული შესაძლებლობები და იურიდიული უფლებამოსილება;

9.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილი არ არის რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელიც შესაძლებელია გახდეს წინამდებარე ხელშეკრულების დადებაზე უარის თქმის საფუძველი;

9.3. მხარეები აცხადებენ, რომ იმოქმედებენ კეთილსინდისიერად და დაიცავენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ერთმანეთის უფლებებს;

9.4. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შეუძლებელია ამ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იქნას ყველა ის გარემოება, რომელიც შესაძლებელია წარმოიშვას მისი მოქმედების პერიოდში და ამიტომ მათი განზრახვაა ხელშეკრულების საფუძველზე იმოქმედონ პატიოსნად, კეთილსინდისიერად, ერთმანეთისათვის ზიანის მიყენების გარეშე და გულისხმიერად მოეკიდონ ერთმანეთის უფლებებს;

9.5 ინვესტორი ადასტურებს და კისრულობს ვალდებულებას, რომ ამ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების შესასრულებლად მის მიერ მოწვეული იქნება მხოლოდ სათანადო გამოცდილების და კვალიფიკაციის მქონე კომპანიები და სპეციალისტები, მათ შორის სამუშაოს უშუალოდ შემსრულებელი პირები, რომელთა უნარჩვევები და სხვა მახასიათებლები სრულად უნდა აკმაყოფილებდეს იდენტურ ან მსგავს სამუშაოზე დასაქმებული პირებისათვის გათვალისწინებულ საერთაშორისო სტანდარტებს;

9.6. ამხანაგობა ადასტურებს, რომ მას სრულად აქვს გაცნობიერებული მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას შესრულების მნიშვნელობა, რაც წარმოადგენს ინვესტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას შესრულების წინაპირობას;

9.7. ინვესტორი ადასტურებს, რომ მას სრულად აქვს გაცნობიერებული მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას შესრულების მნიშვნელობა, რაც წარმოადგენს ამხანაგობის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას შესრულების წინაპირობას;

9.8. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ამხანაგობა უფლებამოსილია ინვესტორს დააკისროს პირგასამტეხლო ამხანაგობის მიმართ შეუსრულებელი ვალდებულების 0.05%-ის ოდენობით ყოველ გადაცილებულ დღეზე;

10. დავების გადაწყვეტა

10.1. მხარეები მიმართავენ ყველა ზომას და არ დაიშურებენ ძალისხმევას, რომ მათ შორის წარმოშობილი დავა და/ან უთანხმოება გადაწყდეს ურთიერთშორის მოლაპარაკების შედეგად მიღწეული შეთანხმებით;

10.2. მოლაპარაკების პროცესის წარმოების მაქსიმალური ვადაა დავის ან უთანხმოების წარმოშობის დღიდან 30 დღე. აღნიშნული წესი არ მოქმედებს, თუ მხარის ან მხარეების უფლების რეალიზაცია დამოკიდებულია კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ვადასთან, რომლის გაშვების შემთხვევაშიც უფლების რეალიზაცია გახდება ხანდაზმული ან მისი რეალიზაცია შეუძლებელი გახდება ან გართულდება სხვა ობიექტური მიზეზით;

10.3. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო ;

10.4. დავის სასამართლო წესით გადაწყვეტის შემთხვევაში მხარე, რომლის წინააღმდეგაც მიღებული სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული, ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს მის მიერ დავის საწარმოებლად გაღებული ნებისმიერი ხარჯი, მათ შორის სახელმწიფო ბაჟი, ადვოკატის დახმარებისათვის გაღებული ავანსი და/ან ჰონორარი, ექსპერტიზის და/ან სხვაა დასკვნის მისაღებად გაღებული ხარჯები და სხვა ნებისმიერი ხარჯი, რომელიც უშუალო კავშირშია მხარის მიერ წარმოებულ დავასთან;

10.5. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ მათ შორის წარმოშობილი ნებისმიერი უთანხმოება ან დავა შესაძლებელია გადაწყდეს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გზით, თუ ასეთი მოთხოვნების არსებობას აღიარებენ მხარეები ან ობიექტურად არსებობს სათანადო საფუძვლები.

11. კონფიდენციალობა

11.1. მხარეებს ეკისრებათ ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ნებისმიერი ინფორმაციის კონფიდენციალურად დაცვის ვალდებულება, რომლის დაცვითაც მხარეები მართლზომიერად არიან დაინტერესებულნი;

11.2. მხარე, რომელმაც წინასწარი შეთანხმების გარეშე გაამჟღავნა ასეთი ინფორმაცია, ვალდებულია დაზარალებულ მხარეს აუნაზღაუროს ამ ქმედებით გამოწვეული ზიანი;

11.3. კონფიდენციალურობის დაცვის ვალდებულება ძალას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგაც.

12. დასკვნითი დებულებები

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე. ხელმოწერის თარიღად მიიჩნევა ამ ხელშეკრულების თავში მითითებული თარიღი;

12.2. ეს ხელშეკრულება მისი ძალაში შესვლიდან არაუგვიანეს 03 სამუშაო დღისა უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. მხარეთა შეთანხმებით ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სანივთო და სხვა უფლებები წარმოიშობა და სავალდებულო ძალას იძენს ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე;

12.3. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობა;

12.4. ამ ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის საკითხები მთლიანად რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით;

12.5. ამ ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების და/ან დამატების განხორციელება შესაძლებელია ორმხრივად ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე;

12.6. ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი რჩება მხარეებთან, ხოლო ერთი ეგზემპლარი ხელმოწერილი და დამოწმებული იქნება საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის მიერ;

მხარეთა ხელმოწერები

იწვესტორი	**ამხანაგობა**
შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტ"-ს (ს/კ 405098530)	ამხანაგობა „გეომერიდიანი"
დირექტორები	თავმჯდომარეები
ოთარ ახობაძე (პ/ნ 37001008653	ლევან თოდაძე (პ/ნ 01019004588)
	გრიგოლ იმედაძე (პ/ნ 01006013589)

საქართველოს მეწარმეთა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შპს „ბლექ როქ დეველოპმენტ"-ს
ნებართვა №770
ფასდება - 7 ლარი 2018 წ.
ს.ჩარიცხულია 14 [illegible]

ნარე
ანარ
01 წ.

ასწი
032