უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
ვალდებულებით

ქ.თბილისი 17 იანვარი 2017წელი

ერთი მხრივ შპს "მწვანე სახლი-ს" (ს/კ 405156904) დირექტორის და 100%-იანი წილის მფლობელის ლაშა ძებისაშვილი(პ/№01024027384) (შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი") და მეორეს მხრივ ნანა გამყრელიძე(პ/№01024043779) როგორვც მინდობილი პირი თამარ გამყრელიძის(პ/№ 31001037991), თანახმად მინდობილობისა დამოწმებული 2017წლის 17 იანვარს ნოტარიუსის ირმა ბერიძის მიერ, რეესტრით №170046144, და ნათელა გამყრელიძე (პ/№ 31001037827), (შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველები") ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და ღირებულება

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად გამყიდველებიი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს უძრავ ქონებას მდებარე ქ. თბილისი, "სოფელი დიღომი მიწის ნაკვეთს – 700.00კვ.მ-ს

ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია: სარეგისტაციო ზონა -01. ,სექტორი 72, კვარტალი – 14, ნაკვეთის 035/347 მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 700.00კვ.მ, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო სამეურნეო, მესაკუთრეები: თამარ გამყრელიძე და ნათელა გამყრელიძე თანახმად ამონაწერისა საჯარო რეესტრიდან რეგ. №882011371057 – 01/08/2011 მომზადების თარიღი – 15.08.2011

1.2 ნასყიდობის საგნის ღირებულებაა 70 000 (სამოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი,შესაბამისი ეროვნილი ბანკის კურსით ლარებში.

1.3 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად მყიდველი იღებს ვალდებულებას ნასყიდობის საგნის ღირებულების ნაწილი 40 000(ორმოცი ათასი) აშშ დოლარი, შესაბამისი კურსით ლარებში გადაუხადოს

თამარ გამყრელიძეს და ნათელა გამყრელიძეს, დარჩენილი მიწის ღირებულების სანაცვლოდ განახორციელოს ამავე მიწაზე მშენებლობა და მშენებარე კორპუსში გადასცეს უძრავ ქონება - საცხოვრებელი ფართი საერთო ფართით 100.00კვ.მ, (მეოთხე სართული)

1.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ გადასაცემი ფართების ღირებულება და მიწის ნაკვეთის ღირებულება ტოლფარდოვანია და რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე სახის სხვა კომპენსაციას

1.5 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად გამყიდველები იღებენ ვალდებულებას მყიდველის მიერ ქ. თბილისი, "სოფელი დიღომი, მიწის ნაკვეთზე(ს/კ01.72.14.035.347) –სამშენებლო ობიექტში მათთვის გადასაცემი ფართების სანაცვლოდ, საკუთრების უფლებით გადასცეს მყიდველს მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ს/კ01.72.14.035.347)

მუხლი 2 ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობა

2.1 ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

2.2. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, საბუთი ან ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა ხელშეკრულების საგნის მყიდველისათვის გადასაცემად.

მუხლი 3 უფლების წინასწარ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

3.1. გამყიდველის უფლებების უზრუნველსაყოფად წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაკეთდება წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში და მიეთითება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები.

მუხლი 4 ხელშეკრულების ვადა

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

4.2 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად მყიდველი იღებს ვალდებულებას გამყიდველისათვის მისაღები ფართების განლაგება დაზუსტდება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ახალი მშენებარე ობიექტის პროექტის დამტკიცების და მშენებლობის ნებართვის აღების შემდეგ, რომელიც დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

4.3 მშენებლობის პროცესი ქ. თბილისი, "სოფელი დიღომი, მიწის ნაკვეთზე(ს/კ01.72.14.035.347) უნდა დაასრულოს დათქმულ ვადაში

4.4. ვალდებულია მერიის მიერ დადგენილი წესით და ვადებით მიიღოს სამშენებლო ნებართვა.

4.5 ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ განახორციელოს მშენებლობა მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული სამშენებლო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში (მშენებლობის გეგმა გრაფიკის მიხედვით). არაუგვიანეს 2017 წლის დეკემბრისა.

4.6 მოახდინოს მიწის ნაკვეთის ფუნქციის შეცვლა სასოფლო-სამეურნეო შეცვალოს გადაიყვანოს არასასოფლო სამეურნეოდ.

მუხლი 5 ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობა

5.1 გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ნასყიდობის საგანი, ნასყიდობის საგნის მიმართ არც ერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით, ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით (გირავნობით) და/ან სხვა ვალდებულებით.

მუხლი 6

გამყიდველისათვის გადასაცემი ასაშენებელი ფართის დახასიათება

6.1 მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს ასაშენებელი ფართები გადასცეს თეთრი კარკასის (შემდგომში წოდებული **„თეთრ კარკასი“**) მდგომარობაში.

6.2თეთრი კარკასის დეტალური დახასიათებაა :

ა) ცენტრალურ მაგისტრალებში ჩართული და ბინებში შეყვანილი ბინის კომუნიკაციები (წყალ-კანალიზაცია, გაზი, შიდა ელექტრო გაყვანილობა დამონტაჟებული თითოეულ ოთახში ორი შტეფსელით და ჩამრთველით

ბ) ფართის შიდა კეტლები და ტიხრები გალესილი გაჯით

გ) ფართის პერიმეტრზე მეტალო პლასმასის კარ-ფანჯრებით.

დ) მოჭიმული იატაკით, ელექტრობით და ბინაში შესასვლელი რკინის კარით და საკეტით. ასევე ვალდებულია საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს ნებისმიერი ტექნიკური ხარვეზის აღმოფხვრა.

6.3 პროექტის დამტკიცების და მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ მყიდველი საჯარო რეესტრში პროექტის ინდივიდუალურ ფართებად განაწილების შემდეგ საკუთრების უფლებით გადასცემს გამყიდველებს ინდივიდუალურ ფართებს

მუხლი 7 მხარეთა პასუხისმგებლობა

<u>7.1 შპს “მწვანე სახლის “ მიერ ასაშენებელი ფართის გამყიდველებისათვის გადაცემის ვადის გადაცილებისათვის, ვალდებულია გადიხაოს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გამყიდველზე გადასაცემი ასაშენებელი ფართის ღირებულების 0.01 % თვეში.</u>

7.2 გამყიდველი ასაშენებელი ფართის გადაცემის შემდეგ მყიდველის ნებართვის გარეშე ვალდებულია არ განახორციელოს ნაგებობის გარე ფასადის შეცვლა.

მუხლი 8 ფორს-მაჟორი

8.1 .ხელშეკრულების პირობების რომელიმე მათგანის მოქმედების შეჩერება ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო არ იქნება განხილული, როგორც ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობა ან დარღვევა.

8.2 .ამ მუხლის მიზნებისათვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არის დაკავშირებული მყიდველის ან/და გამყიდველის შეცდომებსა და დაუდევრობასთან და რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი.

8.3 .ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს წერილობითი შეტყობინება ასეთი გარემოებების და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ.

8.4 ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციის (დასრულების) შემდეგ მხარეები აგრძელებენ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას.

მუხლი 9. დასკვნითი დებულებები

9.1. მხარეთა შორის წარმოქმნილი დავა წყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმების გზით, შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა გადაწყდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საერთო სასამართლოების მიერ.

9.3 .წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების შეტანა ხდება მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

9.3 .საკითხები, რომელიც არ არის დარეგულირებული მოცემული ხელშეკრულებით რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი მუხლების საფუძველზე.

მუხლი 10. მხარეთა ხელმოწერა:

გამყიდველები:

_____ თამარ გამყრელიძე(პ/№ 31001037991)

მინდობილობით ნანა გამყრელიძე(პ/№01024043779

_____ ნათელა გამყრელიძე(პ/№ 31001037827)

მყიდველი შპს "მწვანე სახლი-" (ს/კ 405156904)

დირექტორი

_____ ლაშა ძებისაშვილი(პ/№01024027384)

საქართველო. შპს "მწვანე სახლი" 405156904 GEORGIA. "GREEN HOUSE" LTD