უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

2017 წლის 04 მაისი

მხარეები:

(1) მყიდველი - ეგვიპტის არაბული რესპუბლიკის მოქალაქე ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ ფარაგ[პასპორტის ნომერი: A05097161]

(2) გამყიდველი -შპს „კრწანისივილარეზიდენსი **KRTSANISI VILLA RESIDENCE** "[საიდენტიფიკაციო კოდი:**404458779**] წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი კორკოტაძის [პირადი ნომერი:01003010499]მიერ

იმის გათვალისწინებით, რომ:

- გამყიდველი საკუთრების უფლებით ფლობს ქ. თბილისში, დასახლება ოქროყანაში(ნაკვეთი 02/068)მდებარე მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 01.18.01.002.184 (შემდგომში მიწის ნაკვეთი),
- გამყიდველი წარმოადგენსსამშენებლოკომპანიას, რომელიც უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის(შემდგომში შენობა-ნაგებობა) მშენებლობას,
- მყიდველი დაინტერესებულია შეიძინოს უძრავი ქონება ზემოაღნიშნულ შენობა ნაგებობაში და თანახმაა გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით,
- გამყიდველი თანახმაა გადასცეს მყიდველს ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად და მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში,

მხარეები ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულებისსაგანი

1. გამყიდველი გადასცემს, ხოლო მყიდველი მიიღებს საკუთრების უფლებას ამხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზეწინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად და მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ.
2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 2. ნასყიდობისსაგანი

1. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონება:
   - ზონა – თბილისი
   - სექტორი – კრწანისი
   - კვარტალი – 01
   - ნაკვეთი – 002/184

- სართული – 2
- ბინა – 38
- საერთო ფართი – 76,5
- მათ შორის საცხოვრებელი ფართი – 76,5
- საზიფხულო ფართი – 0
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი – 01.18.01.002.184
- მისამართი – ქ. თბილისი, დასახლება ოქროყანა (ნაკვეთი 02/068)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ოქროყანა

2. ნასყიდობის საგნის გეგმარება (დანართი #1) თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.
3. გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, ვინაიდან მისი აშენება და წინამდებარე ხელშეკრულების #2 დანართითგანსაზღვრულ მდგომარეობაში მოყვანა მოხდება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების მე–5 მუხლის მე–4 პუნქტით დადგენილ ვადებში.
4. მშენებლობის პროცესში ნასყიდობის საგნის ფართმა შესაძლოა განიცადოს ცვლილება3 (სამი) კვ.მ.-ის ფარგლებში, რაც გავლენას არ მოახდენს ნასყიდობის ფასზე.იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საგნის ფართი განიცდის ცვლილებას 3კვ.მ.-დან არაუმეტეს 5კვ.მ.-ის ფარგლებში, აღნიშნული სხვაობა ექვემდებარება ანაზღაურებას შესაბამისი მხარის მიერ უძრავი ქონების გადაცემის აქტის ხელმოწერამდე, რაც პროპორციულად გამოიწვევს ნასყიდობის ფასის ცვლილებას. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ცვლილებები არ განიხილება როგორც ნასყიდობის საგნის ნაკლი.

მუხლი 3. ნასყიდობისსაგნისჩაბარებისპირობები

1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მყიდველს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივადუნაკლო ქონება.
2. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მყიდველი და გამყიდველი გულისხმობენ ნასყიდობის საგანს დანართი #2-ით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში.
3. უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მყიდველი და გამყიდველი გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მყიდველს ნაყიდი ქონების გამო.

მუხლი 4. ნასყიდობისფასი და ანგარიშსწორების პირობები

1. გასაყიდი ქონების ღირებულებაა 72 500 (სამოცდათორმეტი ათას ხუთასი)აშშ დოლარი.ნასყიდობის ფასი მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.ანგარიშსწორება იწარმოებს გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლითი კურსით ლარში.
2. ნასყიდობის ფასს 72 500 (სამოცდათორმეტი ათას ხუთასი) აშშ დოლარს მყიდველი იხდის ავანსის სახით შემდეგი წესით:

2.1. 3 000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამი სამუშაო დღის ვადაში;

2.2. 40000(ორმოცი ათასი) აშშ დოლარს არაუგვიანეს 2017 წლის 20 მაისისა;

2.3. 29 500 (ოცდაცხრაათას ხუთასი) აშშ დოლარს არაუგვიანეს 2017 წლის 01 აგვისტოს;

3. ამ მუხლის 2.1. და 2.2. ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ თანხაზე მყიდველის მიერ ანგარიშსწორების პირობის დარღვევა იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტას.

4. მყიდველის მიერ ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის გადახდის გზით:

   მიმღები - **შპს „კრწანისივილარეზიდენსი KRTSANISI VILLA RESIDENCE "** [ს/ კ:**404458779**]
   ბანკი – სს „თიბისი ბანკი"
   ბანკის კოდი – TBCBGE22
   ანგარიში: GE37TB7775636020100001

მუხლი 5. ნასყიდობისსაგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

1. მყიდველს საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე გადაეცემა მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ამ ხელშეკრულების მე–4 მუხლით განსაზღვრული წესით სრულად გადახდის, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი სხვა დავალიანების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სრულად გადახდის შემდეგ, მაგრამ არაუადრეს 2017 წლის 01 აგვისტოს; აღნიშნული ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ მხარეებს შორის დაუყოვნებლივ დგება უძრავი ქონების გადაცემის აქტი. <u>უძრავი ქონების გადაცემის აქტის საფუძველზე მყიდველს გადაეცემა საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე.</u>
2. უძრავი ქონების გადაცემის აქტის ხელმოწერისას, მყიდველის მიერ ავანსის სახით გადახდილი თანხა ჩაითვლება ნასყიდობის ფასის ანგარიშში.
3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების დარეგისტრირებისთვის საჭირო პროცედურებს ჩაატარებს გამყიდველი.
4. გამყიდველი უზრუნველყოფს ნასყიდობის საგნის შესაბამისობაში მოყვანასდანართი #2-ით გათვალისწინებულ პირობებთან არაუგვიანეს 2017 წლის 31 სექტემბრამდე.
5. დანართი #2 -ით გათვალისწინებულ პირობებთან ნასყიდობის საგნისშესაბამობის დადასტურების მიზნით,მხარეებს შორის დგება მიღება-ჩაბარების აქტი. გამყიდველის შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან 5(ხუთი)დღის ვადაში მყიდველი ვალდებულია შეამოწმოს ნასყიდობის საგანის მდგომარეობა და ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს ან დასაბუთებული წერილობითი პრეტენზიით მიმართოს გამყიდველს შესაბამისი ნაკლის (დანართი #2-ით გათვალისწინებულ პირობებთან შეუსაბამობა) გამოსწორების მოთხოვნით. თუ მყიდველი არ მოაწერს ხელს მიღება-ჩაბარების აქტს და არც დასაბუთებული წერილობითი პრეტენზიით მიმართავს გამყიდველს, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვადის ამოწურვისთანავე ჩაითვლება, რომ მყიდველმა დაადასტურა ნასყიდობის საგნის შესაბამისობა დანართი #2-ით გათვალისწინებულ პირობებთან.
6. მყიდველი არ არის უფლებამოსილი გამყიდველის მიერ ნასყიდობის საგანის დანართი #2-ით გათვალისწინებულ კონდიციაში მოყვანამდე და მხარეებს შორის შესაბამისი მიღება-ჩაბარების და უძრავი ქონების გადაცემის აქტის გაფორმებამდე საკუთარი ინიციატივით აწარმოოს ფართში სარემონტო და/ან ნებისმიერი სხვა სახის სამუშაოები.
7. მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელია ნასყიდობის საგანში გამყიდველის მიერ დამატებითი სამუშაოების წარმოება და/ან მასალების ცვლილება. გამყიდველის მიერ დამატებით წესასრულებელი სამუშაოების და/ან შეცვლილი მასალების სპეციფიკაციას, ღირებულებას და ვადებს მხარეები ათანხმებენ წერილობით.

მუხლი 6. უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულების/მყიდველისუფლებებისწინასწარირეგისტრაცია

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების მე–4 მუხლის 2.2.ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ თანხაზე ანგარიშსწორების შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიწის ნაკვეთზე (მისამართი:ქ. თბილისი, დასახლება ოქროყანა (ნაკვეთი 02/068)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ოქროყანა; საკადასტრო კოდი:01.18.01.002.184) განხორციელდება მყიდველის მიერ ინდივიდუალურ საკუთრებაში მისაღებ ფართზე მისი სამომავლო უფლებების წინასწარი რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) ვალდებულების გრაფაში შესაბამისი შეზღუდვის რეგისტრაციის გზით;
2. მყიდველის სამომავლო უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს ნასყიდობის საგანზე მომავალში რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, გარდა ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.
3. ამ მუხლით გათვალისწინებული წესით მყიდველის სამომავლო უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს გამყიდველი.
4. მყიდველის სამომავლო უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება გამყიდველის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი შესაბამისი განცხადების საფუძველზე, რომელსაც თან უნდა ერთვოდეს წინამდებარე ხელშეკრულება.
5. ნებისმიერი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სასარგებლოდ რეგისტრირებული შეზღუდვები - უფლების წინასწარი რეგისტრაცია ექვემდებარება გაუქმებას. ამ მიზნით მყიდველი ვალდებულია დროულად, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან 5 დღის ვადაში ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ დოკუმენტს, რის საფუძველზეც უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მყიდველის წინასწარი უფლება/უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის 0,1%-ის ოდენობა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთან, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების (შეზღუდვის/უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით სათანადო თანხმობის გაცემის) მოვალეობისაგან.
6. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის სამომავლო უფლების/გამყიდველის ვალდებულებების რეგისტრაციის მიუხედავად, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და ანიჭებს გამყიდველს უფლებამოსილებას, რათა მანგაანახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (ს/კ:01.18.01.002.184) მშენებარე სახლის საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, მათ შორის ნასყიდობის საგანზე, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სახელმწიფო უწყებასთან, კორექტირებული სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ფართების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

მუხლი 7. პასუხისმგებლობავალდებულებებისდარღვევისთვის

1. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა ჯეროვანი შესრულება.

2. წინამდებარე ხელშეკრულების მე–5 მუხლის მე–4 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის180 კალენდარულ დღეზე მეტით გადაცილების შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია მოსთხოვოს გამყიდველს პირგასამტეხლოს გადახდა ზემოაღნიშნული 180 (ასოთმოცი) დღიანი პერიოდის შემდეგ ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0,1%-ის ოდენობით, მაგრამ არაუმეტეს ნასყიდობის ფასის 10%-ისა ან მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება გამყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე და მოსთხოვოს გამყიდველს პირგასამტეხლოს გადახდა ნასყიდობის ფასის 10%–ს ოდენობით.
3. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მე–4 მუხლის 2.2. და/ან 2.3. ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მყიდველს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გადასახდელი თანხის 0,1%-ისოდენობით. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.
4. თუ მყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების მე–4 მუხლის 2.3.ქვეპუნქტით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ვადას და ამგვარი ვადაგადაცილება აღემატება100 კალენდარულ დღეს, გამყიდველი უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის20%-ს გადახდა და მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება მყიდველისთვის შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნით.
5. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ხელშეკრულების მოშლა ხორციელდება ამ მუხლის მე–2 პუნქტით განსაზღვრული გარემოებების შედეგად) გამყიდველი უფლებამოსილია დააჯისროს მყიდველს, ხოლო მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოსპირგასამტეხლო ნასყიდობის ფასის20%-ს ოდენობით.
6. ამ მუხლის მე-4 ან მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში გამყიდველი უკან დაუბრუნებს მყიდველს მის მიერ ავანსის სახით გადახდილ თანხას ნასყიდობის საგნის მესამე პირზე რეალიზაციის შემთხვევაში, ბაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული შესაბამისი შეზღუდვის მყიდველის სამომავლო უფლების) გაუქმებიდან 2 წლის განმავლობაში. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე დარიცხული პირგასამტეხლოს და ზიანის გამოკლებით.
7. მხარეები უფლებამოსილნი არიან გადასცილი ან გადასახდელი თანხებიდან გამოქვითონ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული პირგასამტეხლო და ზიანი.

მუხლი8. ხელშეკრულებისმოქმედება

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებამდე, გარდა ამ ხელშეკრულების პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მუხლი 9. ნასყიდობისსაგანთანდაკავშირებულიშეზღუდვები

1. მყიდველი აცნობიერებს,რომშენობა-ნაგებობის აშენებისა და ექსპლუატაციაშიმიღებისშემდეგშეიქმნებაახალაშენებული საცხოვრებელი სახლში ინდივიდუალურისაკუთრების (ბინის, ავტოსადგომის, კომერციული/არასაცხოვრებელი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), მათშორისდამხმარეფართის) მესაკუთრეთაგაერთიანება -

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა - რომლისსაქმიანობამოწესრიგდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისწესდებით.

2. აშენებულ ქონებაზე ინდივიდუალური საკუთრების შეძენის დღიდან (აშენებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის მომენტიდან) მყიდველი გახდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი და შეიძენს ყველა იმ უფლებასა და ვალდებულებას, რაც გათვალისწინებულია კანონით და რაც გათვალისწინებული იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.
3. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი როგორც მომავალი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, წინასწარ აცხადებს თანხმობას ამ ხელშეკრულებით და ამხანაგობის წესდებით გათვალისწინებულ ნებაყოფლობით შეზღუდვებზე, რომელიც სავალდებულო იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრისთვის.
4. მყიდველი გამოხატავს თანხმობას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის შემდეგ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასა და გამყიდველს ან გამყიდველის მიერ მითითებულ პირს შორისგაფორმდეს ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის მოვლა-პატრონობაზე და კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს მომსახურების ყოველთვიური საფასური ამხანაგობის მიერ დადგენილი ოდენობითა და წესით.
5. ქონებისმესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში მყიდველიიღებს ვალდებულებასქონება გაასხვისოს იმპირობით, რომშემძენიპირიგანაცხადებსწერილობითთანხმობასიკისროსამმუხლითდაამხანაგობისწესდებით დადგენილიუფლება-მოვალეობები. ასეთითანხმობადამოწმებულიუნდაიყოსნოტარიულად. ქონებაზესაკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან შემძენი პირი გახდება ახალაშენებული კომპლექსის მოვლა-პატრონობაზე გაფორმებული ხელშეკრულების მონაწილე და იღებს ვალდებულებას დაიცვას აღნიშნული ხელშეკრულებით დადგენილი უფლებები და ვალდებულებები.
6. ამმუხლში მოცემული პირობების ქონების სხვა შემძენებისთვის (მოთხოვნის უფლების დათმობის თუ სხვა ფორმით საკუთრების უფლების შეძენით) ინფორმირების ვალდებულება ეკისრება მყიდველს. იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საგანი აღმოჩნდება სხვა პირის საკუთრებაში ისე, რომ არ იქნება გამოთქმული თანხმობა ამ მუხლში (ამხანაგობის წესდებაში და მოვლა-პატრონობის ხელშეკრულებაში) დადგენილი პირობების მიღებისა და დაცვის თაობაზე, მყიდველს დაეკისრება მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

მუხლი 10. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველი იღებს ვალდებულებასარშელახოს შენობა-ნაგებობისარქიტექტურულპროექტთან და დიზაინთანდაკავშირებულისაავტოროუფლებები.
2. მყიდველი ვალდებულია გამყიდველის, ავტორის და საავტოროუფლებისმქონეპირისთანხმობისგარეშეარგანახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმესახით ცვლილება, რაცგულისხმობსმაგრამარშემოიფარგლებაშემდეგით: ღიობისამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევეექსტერიერისფორმისდაფერისშეცვლა, შიდა ტიხრების მოშლა ან/და გადაკეთება (იმ შიდა

ტიხრების გადაადგილება, რომლებშიც გადის დგარები, სანიწყინარო ქსელები და საყენტილაციო ქსელები), საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

3. ამ მუხლით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია გონივრულ ვადებში აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და გამყიდველის მოთხოვნიდან 5 დღის ვადაში გადაიხადოს პირგასამტეხლო 5 000 ლარის ოდენობით ყოველ დარღვევაზე. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს პირვანდელი მდგომარეობის და ზიანის ანაზღაურების მოვალეობისგან.

მუხლი 11. ფორს-მაჟორი

1. მხარე არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ძთლიანი ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით და ეს მოვლენები დაიწყო ან განვითარდა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღის შემდეგ.
2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული, ანუ წარმოადგენს მხარისათვის დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.
3. ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, მხარე, რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.
4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რომელიმე ვალდებულების შესრულების შეყოვნებას, ეს ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

მუხლი 12. დავები

1. მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა წყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს სასამართლო, კანონით დადგენილი წესით.

მუხლი 13. შეტყობინებები/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ მუხლით მითითებულ მისამართზე, ან იმ მისამართზე, რომელსაც შემდგომში ოფიციალურად შეატყობინებენ მხარეები ერთმანეთს, ან ამ მუხლში მითითებულ ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება მხარის (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ იურიდიულ/შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა.
2. გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:
   - მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, ორცაჭალის II შეს. #12, ბინა 6
   - ელექტრონული ფოსტა: info@krtsanisivilla.com

3. მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტები:
- მისამართი:dr sulaiman alhabib hospital, saudia Arabia, Riyadh, olya district , orthopedic building
- ელექტრონული ფოსტა: hazem202000@hotmail.com

მუხლი 14. მარეგულირებელიკანონმდებლობა

1. წინამდებარეხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 15. დასკვნითიდებულებები

1. დაიდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 ეგზემპლარად, ქართულ და ინგლისურ ენებზე,სიდანაც ერთი ეგზემპლიარი გადაეცემა მყიდველს, ხოლო ორი ეგზემპლიარი რჩება გამყიდველს.ამასთან, მხარეები ვეთანხმდებით, რომ მხარეთა შორის დავის არსებობისას, ხელშეკრულების ქართულენოვან და ინგლისურენოვან ტექსტებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების ინგლისურენოვან ტექსტს.
2. ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერები დამოწმებულიანოტარიუსის მიერ.
3. მყიდველი არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-ვალდებულებები დაუთმოს მესამე პირს, გამყიდველის წერილობითი თანხმობის გარეშე.
4. მხარეები უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, მხარეთა მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.
5. წინამდებარე ხელშეკრულების დანართები ხელშეკრულების შემადგენელი ნაწილია და მოქმედებენ მასთან ერთად.

გამყიდველი:
შპს „კრწანისივილარეზიდენსი KRTSANISI VILLA RESIDENCE "–ს[ს/კ:404458779]
სახელით, დირექტორი
[illegible] კორკოტაძე [პირადი ნომერი:01003010499]

მყიდველი:
ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ ფარაგ[პასპორტის ნომერი:A05097161]
HAZEM MOHAMED ABDALMONEIM FARAG

თარჯიმანი: [illegible]

დანართი #2

ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ფართის) ჩაბარების პირობები:

- ამოყვანილი შიდა კედლები;
- გაჯით გალესილი შიდა კედლები;
- ფასადზე ალუმინის კარ–ფანჯარა;
- ფასადის შელესვა და შეღებვა, მოპირკეთება პროექტის მიხედვით;
- მოპირკეთებული ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;
- აივნების და სადარბაზოს კიბის უჯრედის მოაჯირები – მოწყობილი;
- აივნები/საზაფხულო ფართი – მოპირკეთებული;
- სახურავი მოწყობილი;
- ელექტროობის, ცივი წყლის, გაზისა და კანალიზაციის დგარები მიყვანილი ბინაში;
- გარე კეთილმოწყობა;
- ბინაში წყლისა და ბუნებრივი აირის მილების გაყვანილობა;
- ბინაში ელექტროგაყვანილობის სტანდარტული წერტილები;
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი.

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ოთხ მაისს, მე, საქართველოს ნოტარიუსს **დავით იმნაძეს**, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: *ქ. თბილისი, გახტანგ გორგასლის ქ. №55*, მომმართეს: შ.პ.ს. **"კრწანისი ვილა რეზიდენსი"**-ს დირექტორმა **გიორგი კორკოტაძემ** *(ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან, ამონაწერის მომზადების თარიღი 11/04/2017წ. განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: B17042196, საიდენტიფიკაციო № 404458779)* და **ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ შარაბმა**. მათ წარმოადგინეს უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვეს მათი ოთხი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება.

- **ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ შარაბის** მოთხოვნით *წინამდებარე სანოტარო აქტი შედგა ქართულ და ინგლისურ* ენებზე მის მიერ არჩეული თარჯიმნის **ალბინა ზოტოვას** *(დაბ. 12.08.1986წ. თბილისში, პ. №01011040854, მის. თბილისი, ქეთევან წამებულის №84-86, ბ. 29, დიპლომი ISU №000036, გაც. 10.07.2008წ. სსიპ ილია ჭავჭავაძის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ)* მონაწილეობით. მე, საქართველოს ნოტარიუსმა *დაეით იმნაძემ* თარჯიმანი გავაფრთხილე, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე. თარჯიმანმა დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის *ინგლისური ენა* და უზრუნველყოფს თარგმანის სიზუსტეს, აგრეთვე გავაფრთხილე **ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ შარაბ** და მის მიერ არჩეული თარჯიმანი თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებების შესახებ. *მან დაადასტურა, რომ არ არსებობს თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები (სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მუხლი 24, I, III, IV და V ნაწილი).*

მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: **გიორგი კორკოტაძემ** *(დაბ. 10.04.1983წ. თბილისში. პ. №01003010499, მის: თბილისი გ. მაზნიაშვილის ქ. N35)* და **ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ შარაბმა** *(დაბ. 11.03.1979წ. ეგვიპტეში, სოჰაგში. ეგვიპტის მოქალაქის პასპორტი EGY A05097161, გაც. 30.07.2011წ. მის: 12 ნასრ ელდინ ტობარის ქუჩა, სოჰაგი, ეგვიპტე)* მომმართა. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. ხელმომწერთ განემარტათ, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს *ხელშეკრულებაში* მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მასზე. შემდეგ **გიორგი კორკოტაძემ და ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ შარაბმა** ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წარმოდგენილ ხელშეკრულებას.

წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია *ქართულ და ინგლისურ* ენებზე 3 (სამ) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად (თითოეულ ეგზემპლარზე შესრულდა ექვსი ხელმოწერა, ჯამში შესრულდა 18 (თვრამეტი) ხელმოწერა).

სანოტარო მომსახურეობის საზღაური (36,00) ოცდათექვსმეტი ლარი, *თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 31-ე მუხლისა.* აგრეთვე დღგ: (6,48) ექვსი ლარი და ორმოცდარვა თეთრი, *თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 169-ე მუხლისა.* პლიუს: 2.00 (ორი) ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, *თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 39-ე მუხლისა.* სულ (44,48) ორმოცდაოთხი ლარი და ორმოცდარვა თეთრი.

ნოტარიუსი დ. იმნაძე

Real Estate Sales Agreement

Tbilisi 04 May2017

Parties

(1) Buyer – Citizen of Arab Republic of Egypt Hazem Mohamed Abdalmoneim Farag [passport number: A05097161]

(2) Seller - KRTSANISI VILLA RESIDENCE LLC [I/C: 404458779], represented by its Director Giorgi Korkotadze[P/N: 01003010499]

Taking into account that

- The Seller with the property right holds the land plot (02/068) allocated in the settlement Okrokana, in Tbilisi, cadastral code: 01.18.01.002.184 (hereinafter referred as the Land Plot),
- The Seller represents the construction company, which secures construction of the dwelling house at the land plot (hereinafter the Construction),
- The Buyer is interested in purchase of the real estate in the mentioned Construction and agrees to pay the sales price agreed upon by and between the parties,
- The Seller agrees to transfer to the Buyer the sales object with the property right in case of full payment of the sales price by the Buyer,

The parties agreed upon the following:

Article 1. Subject of the Agreement

1. The Seller transfers and the Buyer receives the property right for the property foreseen with the paragraph 2.1 of this Agreement according to the terms and the conditions defined with this Agreement and after implementation of the liabilities undertaken by the parties.
2. The Buyer undertakes the liability to repay to the Seller the Sales Price foreseen with the paragraph 4.1 of this Agreement and to receive the purchased property according to the rule set with this Agreement.

Article 2. Sales Object

1. The Sales Object is the following real estate:
- Zone - Tbilisi
- Sector - Krtsanisi
- Quarter – 01
- Land plot – 002/184
- Floor – 2
- Apartment – 2
- Total area – 76.5
- Among them dwelling area – 76.5
- Summer area – 0
- Land (real estate) cadastral code – 01.18.01.002.184
- Address – Tbilisi, settlement Orkokana (land plot 02/068)/Tbilisi, settlement Orkokana

2. Planning of the Sales Object (Annex #1) is enclosed to this Agreement and is its integral part.
3. The sales property is for future, as its construction and bringing into the standing defined with the Annex#2 of this Agreement shall be carried out in the terms set with the paragraph 4 of the 5th article of this Agreement.

4. During the process of construction, the area of the Sales Object might be changed in the framework of 3 (three) sq. m., which will not affect the sales price. In the event if the area of the Sales Object ischanged in the framework of 3 (three) sq. m., at most to5 sq. m., the recognized difference is due to compensation by the relevant party upon signing of the real estate handover act, which proportionally will cause change of the sale price. Modifications foreseen with this paragraph will not be considered as the defect of the Sales Object.

Article 3. Sales Object Submission Conditions

1. The Seller undertakes the liability to transfer to the Buyer substantially and legally flawless property.
2. Under substantially flawless property the Buyer and the Seller mean the Sales Object in the conditions foreseen with the Annex #2.
3. Under the legally flawless property the Buyer and the Seller mean, that the third party might not claim against the Buyer due to the purchased property.

Article4. Sales Price and Settlement Conditions

1. Value of the sales property is72 500(seventy-two thousand five hundred) USD. The Sales Prices covers VAT. Settlement is carried out in GEL according to the exchange rate set by NBG on the settlement day.
2. Purchase price 72 500 (seventy two thousand five hundred) US dollars is paid by the purchaser as a an advance by the following rule:

2.1. 3 000 (three thousand) USD equivalent in GEL within three working days from the date of signature of this Agreement;

2.2. 40000 (forty thousand) USD no later than May 20, 2017;

2.3. 29 500 (twenty nine thousand five hundred) USD no later than August 01, 2017;

3. Violation of the condition of the payment term on the sum provided with the paragraphs 2.1. And 2.2.of this article by the buyer result in termination of this Agreement.
4. The Buyer shall carry out the settlement to the following bank account:

Receiver - KRTSANISI VILLA RESIDENCE LLC[I/C: 404458779]

Bank – JSC "_TBC"

BIC – TBCBGE22

Account – GE37TB7775636020100001

Article5. Transfer of the property right on the Sales Object

1. The Buyer receives the property right on the Sales Object upon payment of the Sales Price in full according to the rule defined with the Article 4 of this Agreement, and also after complete payment of other arrears (if any) incurred on basis of this Agreement, but no earlier than on 01 August 2017; after complete implementation of the indicated liabilities the act of transfer of the real estate shall be drawn immediately. On basis of the Handover Act of the Real Estate the Buyer received the property right on the Sales Object.
2. Upon signing of the Handover Act of the Real Estate, the advance payment by the Buyer shall be counted for the Sales Price.
3. Procedures for registration of buyer's ownership rights on real estate in the National Register of Public Registry shall be conducted by the seller.
4. The Seller secures bringing in compliance the Sales Object according to the terms and the conditions foreseen with the Annex #2 no later than on 31 september 2017
5. With the purpose to confirm the compliance of the Sales Object with the terms and the conditions foreseen with the Annex #2, the Act of Acceptance shall be drawn by and between the parties. The Seller in the term of 5 (five) days upon receipt of the relevant notification is liable to check the standing of the Sales

Object and to sign the Act of Acceptance or to refer with the written claim to the Seller with the demand to improve the relevant flaw (incompliance with the terms and the conditions foreseen with the Annex #2). If the Buyer fails to sign the Act of Acceptance and does not refer with the written claim to the Seller, upon expiration of the term foreseen with this paragraph it will be considered that the Buyer confirmed compliance of the Sales Object with the terms and the conditions foreseen with the Annex #2.

6. The Buyer is not entitled before bringing by the Seller of the Sales Object in compliance with the terms and the conditions foreseen with the Annex #2and drawing of the Act of Acceptance and the Real Estate Handover Actby and between the parties, with the own initiative to implement repair works and/or any other works at the area.
7. On basis of the agreement by and between the parties, additional works might be carried out at the Sales Object and/or the materials might be changes. Specifics, value and terms of the works to be implemented additionally by the Seller and/or the replaced materials shall be agreed upon by the parties in writing.

Article 6. Preliminary registration of the liabilities/the rights related to the real estate object

1. After payment by the Buyer of the amount foreseen with the subparagraph 2.2 of the Article 4 of this Agreement, at the National Agency of Public Register, preliminary registration of the future rights of the Buyer on the area to be received into the individual proprietorship by the Buyer shall be carried out for the land plot (address:settlement Okrokana, Tbilisi(land plot 02/068)/ settlement Okrokana, Tbilisi; cadastral code: 01.18.01.002.184), by registration of the relevant limitation in the paragraph of the liability of the real estate (land plot);
2. Registration of the future right by the Buyer shall expel registration of any other right on the Sales Object, except for the case foreseen with the paragraph 6 of this Article.
3. According to the rule foreseen with this paragraph, the costs of the future right registration of the Buyer shall be repaid by the Buyer.
4. Registration of the future right of the Buyer shall be carried out on basis of the relevant statement submitted to the National Agency of Public Registry by the Seller on basis of the submittedrelevant statement, to which this Agreement shall be enclosed.
5. In case of early termination of this Agreement with any basis, restrictions registered at the National Agency of Public Registry in favor of the Buyer - preliminary registration of the right shall be cancelled. Whit this purpose the Buyer is entitled in timely manner but no later than in the term of5days upon cancellation of the Agreement to sign all the necessary documents, on besis of which the preliminary right/liabilities related to the real estate as registered with the Public Registry shall be cancelled. In case of non-implementation of the indicated liability, the Seller is entitled to charge the Buyer with the penalty in the amount of 0,1%of the Sales Pricefor each day overdue. At the same time, payment of thepenalty shall not exempt the Buyer from the obligation to implement the liability undertaken by the latter (with the purpose to cancel restriction/preliminary registration of the right issuance of the proper consent).
6. Notwithstanding registration of the future right of the Buyer on the Sales Object/the liabilities of the Seller, the Buyer preliminarily agrees and entitles the Seller in order the latter implements any changes on the land plot (I/C:01.18.01.002.184) in the project-construction documents of the building under construction, among them the Sales Object, to secure their agreements with LEPL Architecture Service, Tbilisi City Hall and any state agency. As well as to register the areas in accordance with the corrected construction documents at the National Agency of Public Registry.

Article7. Responsibility for violation of the liabilities

1. Any party to this Agreement is entitled to demand from the other implementation of the liabilities according to this Agreement and due to the acting legislation in bona fide.

2. In case of delay of the term foreseen with the paragraph 4 of the Article 5 of this Agreement for more than 180 days, the Buyer is entitled to demand from the Seller payment of the penalty after the above indicated 180 (one hundred eighty) days period for each days overdue in amount of 0.1% of the sum payable by the Buyer, but at most in amount of 10% of the Sales Price, or to cease this Agreement on basis of the notification sent to the Seller and to demand from the Seller payment of the penalty in amount of 10% of the Sales Price.
3. In case of violation by the Buyer of the payment term foreseen with the subparagraphs 3.1 and/or 3.2 of the Article 4 of the Agreement, the Seller is entitled to demand from the Buyer payment of the penalty for each day overdue, in amount of0.1% of the sum payable.Payment of the penalty shall not exempt the Buyer from the implementation of the liabilities undertaken due to this Agreement.
4. If the Buyer violates the payment term of the amount foreseen with the subparagraph 2.2 and/or 2.3 of the Article 4 of this Agreement, and such delay exceeds100 calendar days, the Seller is entitled to impose onto the Buyer the penalty in amount of20% of the Sales Price and to cancel this Agreement by sending of the relevant notification to the Buyer.
5. In case of termination of the Agreement by the Buyer (except for the case, when cancellation of the Agreement shall be carried out as the result of the circumstances defined with the paragraph 2 of this Article), the Seller is entitled to charge the Buyer with the penalty in amount of 20% of the Sales Price.
6. In cases foreseen with the paragraphs 4 or 5 of this Article, the Seller shall not return to the Buyer the advance payment of the latter in case of realization of the Sales Objet to the third party, but no later than during 2 years upon ceasing of the Agreement and cancellation of the relevant restriction (future right of the Buyer) registered for the real estate object at the National Agency of Public Registry, minus the penalty accrued and the loss caused on basis of this Agreement.
7. The parties are entitled from the amounts paid or payable to deduct the penalty imposed and the loss suffered on basis of this Agreement.

Article 8. Term of the Agreement

1. This Agreement enters into force once signed by the parties and is valid before complete implementation of the undertaken liabilities by the parties, except for the cases directly foreseen with this Agreement.

Article9. Restrictions related to the Sales Object

1. The Buyer realizes that as the result of construction and processing of the building, the Union of the Housing Proprietors of the individual property (apartment, car parking lot, commercial/non-residential (if any) area, among them auxiliary area) in the newly built residence house will be established, activities of which will be organized according to the articles of association of the Housing Proprietors.
2. Upon buying of the individual property in the constructed building (from the moment of registration of the built area into the individual property), the Buyer will become the member of the Housing Proprietorsand will get all those rights and liabilities, which are foreseen with the law and will be considered according to the articles of association of the Housing Proprietors.
3. According to this Agreement the Buyer as the future member of the Housing Proprietors, preliminarily agrees to voluntary restrictions foreseen with the articles of association of the companionship, which will be mandatory for all the members of the Housing Proprietors.
4. The Buyer agrees upon establishment of the Housing Proprietors, to draw the Agreement by and between the Housing Proprietors and the person referred to by the Seller or the Buyer on maintenance of the residential house and undertakes the liability to pay the service monthly fee in amount and according to the rule set by the companionship.
5. In case of alienation of the property to the third party, the Buyer undertakes the liability to alienate the property with the condition that the Buyer agrees in writing to undertake implementation of the rights

and liabilities set with this Article and due to the articles of association of the companionship. Such consent shall be notarized. Upon incurring of the property right the Buyer will be the participant of the Agreement drawn on maintenance of the newly built facility and undertakes the liability to protect the rights and the liabilities set with this Agreement.

6. The Buyer is liable to inform the conditions given in this Article to the other Buyer (demand right cession or obtaining of the property right in other form). In the event if the Sales Object turns in the proprietorship pf other person in the way the consent given in this Article is not provided (in the articles of association and the maintenance agreement) for adoption and implementation of the set conditions, the Buyer will be liable to compensate the caused damage.

Article 10. Copyright

1. The Buyer undertakes the liability not to interfere with the copyright of the architectural project and the design of the building.
2. The Buyer is liable without consent of the Seller, the author and the copyright holder not to change the project of the building and/or the exterior and the common use area design in any form, which means but is not limited with the following: construction of the open space, additional construction, reconstruction, and also change of form and color, breaking of the internal partitions and/or their reconstruction (movement of the partitions, in which ranks, engineering networks and ventilations networks are allocated), change/reconstruction of common use area in any form.
3. In case of violation of the liabilities undertaken due to this Article, the Buyer is liable in the reasonable terms to restore the primary standing of the building with the own expenses and in the term of 5 days upon demand of the Seller to pay the penalty in amount of 5 000GEL for each violation. Payment of the penalty shall not exempt the Buyer from the obligation to bring the building into the primary standing and to compensate the damage.

Article11. Force-Majeure

1. The party shall not be held responsible for complete or partial non-implementation of the liabilities undertaken due to this Agreement, if such non-implementation is caused with the force-majeure circumstancesand such events commenced or developed after signing of this Agreement.
2. Force-majeure means such circumstances, incurring, change and/or termination of which does not depend on the will and/or the capacities of the party, i.e. is insuperable force, not caused with the faulty action by this party, when it is impossible for the party to implement the liabilities undertaken with the Agreement.
3. Upon incurring of the force-majeure circumstances, the party, for which the force-majeure circumstances incur is liable to communicate to the other about such circumstances, their probable duration (if possible defining of the duration) and probable influence on implementation of this Agreement as well as completion of such circumstance.
4. If the force-majeure circumstance causes delay of implementation of any liability due to this Agreement, this term will be prolonged according to the term of acting of the force-majeure circumstances.

Article 12. Disputes

1. Any dispute incurred by and between the parties shall be solved via amicable negotiations, in case of failure to agree upon the dispute shall be tried at the court, according to the order set with the law.

Article 13. Notifications / correspondence requisites of the parties

1. The parties agree that sending of the notification to the address (addresses) indicated in this Article, or the address which might be officially notified by the parties to each other, or to emails referred in this Articleshall be considered as receipt of the notification by the party (addressee), if it is confirmed that the notification is delivered to the registration (relevant) addressor email.
2. Correspondence details of the Seller:
   - Address: Apt. 6, #12m II Turning, Ortachala, Tbilisi, Georgia
   - Email: info@krtsanisivilla.com
3. Correspondence details of the Buyer:
   - Address: _____
   - Email:hazem202000@hotmail.com

Article 14. Regulatory Legislation

1. This Agreement is set and interpreted according to the acting legislation of Georgia.

Article15. Final Provisions

1. This Agreement is set in 3 copies of equal legal form, in Georgian and English, one of which is given to the Buyer and the other two remain with the Seller.At the same time, the Parties agree that if there is a dispute between the parties, in case of contradiction between the Georgian and English texts of the treaty the preference is given to the English language agreement.
2. Signatures of the parties on the Agreement shall be notarized.
3. The Buyer is not entitled to cede the rights and the liabilities foreseen with this Agreement to the third party without written consent of the Seller.
4. The parties are entitled to implement modifications and amendments into this Agreement, on basis of the signed agreement of the parties.
5. Annexes of this Agreement are its integral parts.

Seller:

KRTSANISI VILLA RESIDENCE LLC[I/C:404458779]

Director Giorgi Korkotadze[P/N: 01003010499] _____

Buyer:

Hazem Mohamed Abdalmoneim Farag [passport number: A05097161]

HAZEM MOHAMED ABDALMONEIM FARAG

Translator: Albina Jokus

Sales Object(Residence Area) submission conditions:

- Internal walls provided;
- Internal walls plastered;
- Aluminum door and windows on the facade;
- Plastering and painting of the façade, revetment according to the project;
- Resurfaced halland corridors;
- Balconies and entrance hall staircase hand railings – arranged;
- Balconies / summer area – resurfaced;
- Roofing arranged;
- Electricity, cold water, gas and sewerage facilities arranged in the apartment;
- External amenities;
- Water and natural gas piping in the apartment;
- Electricity standard outputs in the apartment;
- Entrance iron door of the apartment.

On the fourth of May, two thousand seventeen, I, the notary of Georgia **David Imnadze**, in my notary bureau located at: *55 Vakhtang Gorgasali st., Tbilisi*, was applied by: ***Director of the "Krtsanisi Villa Residence" LLC Giorgi Korkotadze*** *(according to the Extract from the Registry of Entrepreneurs and Non-Entrepreneurial (Non-Commercial) Legal Entities, extract preparation date: 11/04/2017, application registration number: B17042196, identification № 404458779)* ***and Hazem Mohamed Abdalmoheim Farag***. They presented a **Real Estate Sales Contract** and asked for notarization of authenticity of four their signatures.

- ***Upon demand of Hazem Mohamed Abdalmoheim Farag the given notarial act was drawn up in Georgian and English*** **with participation of the translator chosen by him – Albina Zotova** (born on 12.08.1986 in Tbilisi, personal № 01011040854, address: 84/86 Ketevan Tsamebuli ave., ap. 29, diploma ISU № 000036 issued on 10.07.2008 by the LEPL Ilia Chavchavadze State University). **I, the notary of Georgia David Imnadze, warned the translator, that she was responsible for accuracy of translation.** The translator confirmed, that she properly knew English and guaranteed accuracy of translation; I also warned ***Hazem Mohamed Abdalmoheim Farag*** and the translator chosen by him about the circumstances excluding translation. They confirmed, that there were no circumstances excluding translation (article 24, parts I, III, IV and V, of the Instruction on order of performance of notarial actions).

I checked their identities by presented ID documents and got assured, that I was indeed applied by: **Giorgi Korkotadze** *(born on 10.04.1983 in Tbilisi, personal № 01003010499, address: 35 G. Mazniashvili st., Tbilisi)* and ***Hazem Mohamed Abdalmoheim Farag*** *(born on 11.03.1979 in Sohag, Egypt, passport of citizen of Egypt EGY A05097161, issued on 30.07.2011, address: 12 Nasr Eloin Tobar st., Sohag, Egypt)*. I checked their capacity and confirm, that I had no reasons to doubt in their capacity. I got assured in reality of their will. It was explained to the signatories, that notary doesn't certify reality of facts mentioned in the **contract** and, therefore, is not responsible for them. Afterwards **Giorgi Korkotadze** and **Hazem Mohamed Abdalmoheim Farag** personally signed the presented **contract** in my presence.

The given contract was drawn up in Georgian and English in 3 (three) equal copies (six signatures were performed on each copy; total number of signatures – 18 (eighteen) signatures).

The fee was paid for performance of the notarial action: (36.00) thirty-six GEL, according to the article 31 of the resolution № 507 of the Georgian government dated 29 of December 2011 "on the payment for the notary actions and fixed payment, order of payment and terms of service established for the Notary Chamber of Georgia". Also VAT: (6.48) six Lari and forty-eight Tetri, according to article 169 of the Tax Code of Georgia. Plus: 2.00 (two) GEL (including VAT) for registration of the notarial action in the electronic registry according to the article 39 of the resolution № 507 of the Georgian government dated 29 of December 2011 "on the payment for the notary actions and fixed payment, order of payment and terms of service established for the Notary Chamber of Georgia". Total: (44.48) forty-four Lari and forty-eight Tetri.

Notary: **D. Imnadze**

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N170476752
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	04.05.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	დავით იმნაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ვახტანგ გორგასალის ქ. 55
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	272 19 18
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	50466755204717

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



შეთანხმება

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი, 2017 წლის 28 სექტემბერი

მხარეები:

(1) მყიდველი – ეგვიპტის არაბული რესპუბლიკის მოქალაქე ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ ფარაგ [პასპორტის ნომერი: A05097161] წარმოდგენილი მინდობილი პირის ნიკა ბუწნიავა[პასპორტის ნომერი:71 1413900]

(2) გამყიდველი -შპს „კრწანისი ვილა რეზიდენსი **KRTSANISI VILLA RESIDENCE**" [საიდენტიფიკაციო კოდი:**404458779**] წარმოდგენილი ლაშა ჯანდიერის მიერ

იმის გათვალისწინებით, რომ:

- შპს „კრწანისი ვილა რეზიდენსი KRTSANISI VILLA RESIDENCE"-ს (ს/კ 404458779) და ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ ფარაგის შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (რეესტრის ნომერი N170476752, დამოწმების თარიღი 04/05/2017, ნოტარიუსი დ.იმნაძე);
- უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, დასახლება ოქროყანა, (ნაკვეთი 02/068)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ოქროყანა (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.002.184) განხორციელდა ვალდებულების/მყიდველის (ჰაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ ფარაგის) სამომავლო უფლების რეგისტრაცია (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი:882017398559; უფლების რეგისტრაციის თარიღი:30/05/2017);
- მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, დასახლება ოქროყანა, (ნაკვეთი 02/068)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ოქროყანა (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.002.184) მშენებარე საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის კორექტირების საფუძველზე შეიცვალა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით (რეესტრის ნომერი N170476752, დამოწმების თარიღი 04/05/2017, ნოტარიუსი დ.იმნაძე) განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის მონაცემები (ბინის ნომერი და საერთო ფართი);
- მხარეებს სურვილი აქვთ მათ შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (რეესტრის ნომერი N170476752, დამოწმების თარიღი 04/05/2017, ნოტარიუსი დ.იმნაძე) მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს;

მხარეთა შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების (რეესტრის ნომერი N170476752, დამოწმების თარიღი 04/05/2017, ნოტარიუსი დ.იმნაძე) მე-15 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად მხარეები ვაფორმებთ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგზე:

1. უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების (რეესტრის ნომერი N170476752, დამოწმების თარიღი 04/05/2017, ნოტარიუსი დ.იმნაძე) მე-2 მუხლის პირველ პუნქტში განხორციელდეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

   1. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონება:
      - ზონა – თბილისი
      - სექტორი – კრწანისი
      - კვარტალი – 01
      - ნაკვეთი – 002/184
      - სართული – 2
      - ბინა – 15

- საერთო ფართი – 74.4
- მათ შორის საცხოვრებელი ფართი – 74.4
- საერთო ფართი – 0

ობიექტის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი – 01.18.01.002.184

ბინა/სართული – ქ. ბათუმი, დასახლება ოქრობაღა (ზაკეთი 02/069)/კალაჭი თბილისი, დასახლება ოქროყანა

2. აშენებარე ნაგებობაში ნასყიდობის საგნის ადგილ-მდებარეობა და გეგმარება მოცემულია აღ შეთანხმების დანართი #1 -ში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე შეთანხმების და ნასყიდობის ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს და მოქმედებს მათთან ერთად.
3. მხარეთა შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების (რეესტრის ნომერი N170476752, დამოწმების თარიღი 04/05/2017, ნოტარიუსი დ.იმნაძე) დანარჩენი მუხლები დარჩეს უცვლელი.
4. წინამდებარე შეთანხმება იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 ეგზემპლარად, ქართულ და ინგლისურ ენებზე. სიდანაც ერთი ეგზემპლიარი გადაეცემა მყიდველს, ერთი ეგზემპლიარი გადაეცემა გამყიდველს, ხოლო ერთი ეგზემპლიარი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ამასთან, მხარეები ეთანხმებიან, რომ მხარეთა შორის დავის არსებობისას, ხელშეკრულების ქართულენოვან და ინგლისურენოვან ტექსტებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების ინგლისურენოვან ტექსტს.
5. შეთანხმებაზე მხარეთა ხელმოწერიდან შეიქმნება ინგლისურენოვანი ვერსია.
6. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს მხარეთა შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების (რეესტრის ნომერი N170476752, დამოწმების თარიღი 04/05/2017, ნოტარიუსი დ.იმნაძე) შემადგენელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად.

გამყიდველი:
შპს „კრწანისი ვილარეზიდენსი KRTSANISI VILLA RESIDENCE "-ს [ს/კ:404458779]
სახელით,
ლაშა ჯანდიერი [პირადი ნომერი:01030020133]

მყიდველი:
პაზემ მოჰამედ აბდალმონეიმ ფარაგ [პასპორტის ნომერი:A05097161]
მინდობილი პირი ნიკა ბუნიაევა[პასპორტის ნომერი:71 1413900]

თანხა 010300 16617 6.ლარი

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
დანიშნულება 28 09 2017 წ.
ოპერატორი 05 ხელმოწერა

ნოტარიუსი დავით იმნაძე
ქ. ბათუმი
034

AGREEMENT

on insertion of amendments in the real estate preliminary sales contract

Tbilisi city, 28 of September 2017

The parties:

(1) Buyer-citizen of the Arab Republic of Egypt HazemMohamedAbdalmoneimFarag [passportnumber: A05097161]represented by Attorney – NikaBunyaeva (passport number 71 1413900)

(2) Seller-"Krtsanisi Villa Residence" LLC [identificationcode: 404458779] represented byLashaJandieri

Taking into consideration, that:

- Between the "Krtsanisi Villa Residence" LLC (ID 404458779)andHazemMohamedAbdalmoneimFarag was concluded a real estate preliminary sales contract (registrynumber 170476752, date of notarization 04/05/2017, notary D. Imnadze);
- On the grounds of the real estate preliminary sales contractat the National Agency of Public Registry in regard to the land plotlocated in settlementOkrokana, Tbilisi city, (plot 02/068)/Okrokana settlement, Tbilisi city (cadastral code: 01.18.01.002.184) was registered an obligation/future right of Buyer (Hazem MohamedAbdalmoneimFarag) (application registration number:882017398559; date of registration of right: 30/05/2017);
- On the grounds of correction of architectural draft of the residential house being constructed at the land plot located in settlement Okrokana, Tbilisi city, (plot 02/068)/settlement Okrokana, Tbilisi city (cadastral code: 01.18.01.002.184) were changed data of subject of sales (number and total area of apartment)determined by the real estate preliminarysales contract (registrynumber170476752, date of notarization 04/05/2017, notary D. Imnadze);
- The parties want tomake the real estate preliminary sales contract concluded between them (registrynumber 170476752, date of nocarization 04/05/2017, notary D. Imnadze)relevantto changed circumstances;

In compliance with article 15, clause 4, of the real estate preliminary sales contract concluded between the parties (registrynumber 170476752, date of notarization 04/05/2017, notary D. Imnadze)we, the parties, conclude the following agreement:

1. Article 2, clause 1 of the real estate preliminary sales contact(registrynumber 170476752, date of notarization 04/05/2017, notary D. Imnadze) should be amended and revised as follows:
   1. Subject of sales is the following real estate:
      - Zone – Tbilisi
      - Sector – Krtsanisi
      - Block – 01
      - Plot – 002/184
      - Floor – 2
      - Apartment – 15
      - Total area – 74.4
      - Including residential area – 74.4
      - Summer area – 0
      - Cadastral code of land (real estate) – 01.18.01.002.184
      - Address – settlement Okrokana, Tbilisi (plot 02/068)/settlement Okrokana, Tbilisi city
   2. Location and planning of the building upon construction is presented in Appendix № 1 to this agreement, which is an integral part of this agreement and the sales contract and is valid together with them.

4. Other articles of the real estate preliminary sales contract (registry number 170476752, date of notarization 04/05/2017, notary D. Imnadze) remain the same.
5. This agreement is executed in 3 copies of equal legal force, in Georgian and English, one copy will be given to Buyer, one to Seller and one copy will be submitted in the National Agency of Public Registry. Also, the parties agree, that in case of dispute between the parties and controversy between the Georgian and English versions of the agreement the English version prevails.
6. Signatures of the parties on the agreement are certified by notary.
7. This agreement is a component part of the real estate preliminary sales contract(registry number 170476752, date of notarization 04/05/2017, notary D. Imnadze) and is valid together with it.

Seller:
On behalf of the "Krtsanisi Villa Residence" LLC [ID 404458779]
Lashalandileri [personalnumber: 01030020133]

Buyer:
Hazem MohamedAbdalmoneimFaragi passportnumber:A05097161]
Attorney NikaBunyaeva (passport number 71 1413900)

The Text has been translated by N. Nuo Sutidze N01030016617 6 lyandy.
I agree on translation and sigh.
71/1413900

034