თანხმობა

ქ. თბილისი 21 ნოემბერი 2017წ.

შპს „საგზაო ჩულურეთი” ს/კ 202906203, დირექტორი ალექსანდრე ჩანგელია (პ/ნ 01008015993), თანხმობას გამოვთვამ მასზედ, რომ 2017 წლის 15 ნოემბერს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882017516036) 2.2.1 პინქტის თანახმად შპს „ბი ემ ჯი დეველოპმენტმა” ს/კ 405135820 შეათანხმა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურში პროექტი ნომრით AR1549138 და ასევე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად უნდა მიიღოს სამშენებლო ნებართვა მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა I ასპინძა, 13, მიწის საერთო ფართით 2173 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი. (01.16.04.054.002).

ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე შპს „ საგზაო ჩულურეთის” დირექტორი ალექსანდრე ჩანგელია თანხმობას გამოვთქვამ მასზედ, რომ ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურმა გასცეს მშენებლობის ნებართვა შპს „ ბი ემ ჯი დეველოპმენტის” სახელზე.

შპს „საგზაო ჩულურეთი“

ალექსანდრე ჩანგელია

დირექტორი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N171359459
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	21.11.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ქეთევან მამუკაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ.თბილისი, წმ. ქეთევან დედოფლის გამზირი #25
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2771300; 2779499
სანოტარო მოქმედების იდენტიფიკაციური ნომერი	67003032816217

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

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ოცდაერთ ნოემბერს მე, ნოტარიუს ქეთევან მამუკაშვილს რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, წმ. ქეთევან დედოფლის გამზირი №25, მომმართა ალექსანდრე ჩანგელიამ. მან წარმოადგინა თანხმობა და მოითხოვა მასზე ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, საქართველოს მოქალაქის პირადობის მოწმობით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად ალექსანდრე ჩანგელიამ (დაბ. 08.02.1952წ. პირადი №01008015993 მისამართი: თბილისი, ნიკო ცხვედაძის ქუჩა, N 16) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ გამჩენია. განვუმარტე რომ: *თანახმად ინსტრუქციის „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ 62 მუხლის მე-2 პუნქტისა ნოტარიუსი განცხადების დამოწმებისას ადასტურებს, რომ განცხადება დაწან ხელმოწერა მასზე უშუალოდ განმცხადებელს ეკუთვნის, ნოტარიუსი არ ადასტურებს განცხადებაში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მათზე»* რის შემდეგ ხელმომწერმა ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი მას.

დოკუმენტზე დამოწმებულია ერთი ხელმოწერა სამ ეგზემპლარად.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური 6 ლარი, აგრეთვე ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური 2 ლარი. თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადაგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების" შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების 31-ე და 39-ე მუხლებისა. სულ გადახდილია 8 ლარი.





წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 14 ივნისი 2017წ.

აღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმდა:

ერთის მხრივ,

შპს „საგზაო ჩუღურეთი" ს/კ 202906203, შემდგომში მოხსენიებული როგორც *მესაკუთრე,* წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე ჩანგელიას მიერ (პ/ნ 01008015993), რომელიც მოქმედებს საზოგადოების წესდების საფუძველზე

და მეორეს მხრივ,

შპს "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი", ს/კ 405135820, წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ჩიხრაძის მიერ (პ/ნ 01003007915), შემდგომში მოხსენიებული როგორც *ინვესტორი*

<u>პრეამბულა:</u>

წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მიზანს წარმოადგენს სამომავლოდ მხარეთა მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ორმხრივი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება (შემდგომში ხელშეკრულება) 1-ლ მუხლში განსაზღვრული ხელშეკრულების მიზნის მისაღწევად.

წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები გამოხატავენ თავიანთ ნამდვილ ნებას, რათა, ხელი მოაწერონ წინამდებარე ხელშეკრულებას, გაიზიარონ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობები და შეასრულონ ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები,

1. **ხელშეკრულების საგანი**

   ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ინვესტორის მიერ მესაკუთრის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა I ასპინძა, N 13, მიწის საერთო ფართით 2173 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი. (01.16.04.054.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის განხორციელება (შემდგომში მშენებლობის პროექტი). ამ მიზნის მისაღწევად მხარეები თანხმდებიან დადონ ორმხრივი ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. მუხლში მითითებულ ვადებში.

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

2.1. მხარეები თანხმდებიან და იღებენ ვალდებულებას, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას ინვესტორის მიერ ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური არქიტექტურული-პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის აღებიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში.

2.2. *ინვესტორი ვალდებულია*:

2.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) თვის განმავლობაში, არაუგვიანეს 2017 წლის 15 ნოემბრისა ქ. თბილისის, მერიის არქიტექტურის სამსახურთან შეათანხმოს მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კორპუსის სამშენებლო პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2.2.2. ინვესტორი ვალდებულია მშენებლობის პროექტი წარუდგინოს და გააცნოს მესაკუთრეს და მშენებლობის დაპროექტება განახორციელოს ისე, რომ არ შეილახოს მესაკუთრის ინტერესები და საფრთხე არ შეექმნას მესაკუთრის მიერ თავის პარტნიორებზე ფართების განაწილებას.

2.2.3. ხელშეკრულების 2.2.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში გააფორმოს მესაკუთრესთან ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით.

2.2.4. გადასცეს მესაკუთრეს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.16.04.054.002) ნასყიდობის სანაცვლოდ, იმავე მიწის ნაკვეთზე ინვესტორის მიერ აშენებულ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ ბინაში 700 კვ.მ თეთრი კარკასი, შენობის პირველ სართულზე , რომელიც უნდა იყოს მიწის ზედაპირიდან არანაკლებ 1.2 მეტრ სიმაღლეზე და 5 პარკინგი. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების/ბინების ზუსტი მდებარეობა და მათი გეგმარება დაზუსტდება შენობა-ნაგებობის პროექტისა და განშლის მიხედვით.

2.2.5. მოიძიოს საჭირო სახსრები პროექტის შედგენისათვის და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

2.2.6. მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არა უგვიანეს 24 თვისა მოახდინოს მშენებლობის დასრულება და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება.

2.2.7. მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა მოახდინოს ასაშენებელი სახლის (განშლა) რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

2.2.8. ხელშეკრულების 2.2.1 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში, ანუ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე მესაკუთრეს წარუდგინოს მშენებლობისათვის საჭირო თანხის არანაკლებ 300 000 ლარის საბანკო ანგარიშზე არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც ინვესტორის მიერ უნდა იყოს მიზნობრივად დახარჯული, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად.

2.2.9. ინვესტორი ასევე ვალდებულია ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე წარუდგინოს მესაკუთრეს და მესაკუთრის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთოს არანაკლებ 65 000 დან 70 000 აშშ დოლარის ღირებულების უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო და ვალდებულებებისაგან სრულიად თავისუფალი უძრავი ქონება ან წარადგინოს იმავე თანხაზე საბანკო გარანტია.

2.3.1. მესაკუთრე ვალდებულია არ მოახდინოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა 1 ასპინძა, N 13, მიწის საერთო ფართით 2173 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 01.16.04.054.002, გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე. ეს შეზღუდვა წინამდებარე ხელშეკრლების გაფორმებისთანავე ჩაიწერება მესაკუთვრის საკუთრებაში არსებული ფართის საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში.

2.3.2. მესაკუთრე ვალდებულია 2.2.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში გააფორმოს ინვესტორთან ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, იმ შემთხვევაში თუ ინვესტორის მიერ სრულად იქნება შესრულებული ამ ხელშეკრულების 2.2.1, 2.2.2, 2.2.8 და 2.2.9 პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები.

2.3.3. მესაკუთრე ვალდებულია ხელი შეუწყოს ინვესტორს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში.

2.3.4. იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრე დაარღვევს 2.3.3 პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და არ გააფორმებს ინვესტორთან 2.2.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით, ასევე თუ მესაკუთრე გაასხვისებს ან სხვაგვარად სამართლებრივად დატვირთავს მიწის ნაკვეთს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში, მესაკუთრე ვალდებულია აუნაზღაუროს ზიანი ინვესტორს 240 000 (ორასორმოცი ათასი) ლარის ოდენობით. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება და მესაკუთრეს ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ვალდებულება ინვესტორთან არ წარმოეშობა იმ შემთხვევაში თუ, ინვესტორის მიერ სრულად არ იქნება შესრულებული ამ ხელშეკრულების 2.2.1, 2.2.2, 2.2.8 და 2.2.9 პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები.

3. მხარეთა პასუხისმგებლობა.

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

3.2. მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის და ანაზღაურებენ ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეულ ზარალს, თუ ასეთს ჰქონდა ადგილი.

4. ფორს-მაჟორი

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

4.2. "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.

4.3. თუ ნებისმიერი ზემოთ ნახსენები გარემოებები უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

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

4.5. შეუტყობინებლობის და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს.

5. დავები

5.1. მხარეთა შორის წამოჭრილი ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად

6. განსაკუთრებული პირობები

6.1. იმ შემთხვევაში თუ 2017 წლის 15 ნოემბერამდე ინვესტორის მიერ ვერ მოხდება მრავალფუნქციური არქიტექტურულ-პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის აღება, ასევე თუ ინვესტორი მესაკუთრეს არ წარუდგენს თავის საბანკო ანგარიშზე 300 000 ლარის არსებობის დამადასტურებელ დოკუმენტს და ასევე თუ ინვესტორი მესაკუთრის სასარგებლოდ იპოთეკით არ დატვირთავს არანაკლებ 65 000 დან 70 000 აშშ დოლარის

ღირებულების უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო და ვალდებულებებისაგან სრულიად თავისუფალ უძრავ ქონებას ან არ წარადგენს იმავე თანხაზე საბანაკო გარანტიას, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულება ითვლება შეწყვეტილად. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს და ინვესტორს არ წამოეშვებათ ერთმანეთის მიმართ არანაირი სახის ვალდებულებები, მათ შორის არც ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ვალდებულება.

6.2. ხელშეკრულების 6.1 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის დადგომისას, მესაკუთრე ცალმხრივი განცხადებით მიმართავს საჯარო რეესტრს, ისე რომ დამატებით ინვესტორის წერილობითი თანხმობა არ იქნება საჭირო და მოითხოვს ყველა უფლებისა და ვალდებულების რეგისტრაციის გაუქმებას/შეწყვეტას და ამოშლას საჯარო რეესტრიდან (მათ შორის წინამდებარე ხელშერულების 2.3.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეწყვეტას/ ამოშლას საჯარო რეესტრიდან) რაც დარეგისტრირებული იქნება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 01.16.04.054.002).

7. გასაფორმებელი ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები

7.1. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებას გაფორმებისთანავე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას, მასში ჩადებული იქნება შემდეგი ძირითადი პირობები:

7.2. ინვესტორს წარმოეშვება მიწაზე შეზღუდული საკუთრების უფლება, რაც გულისხმობს იმას, რომ იგი ვერ მოახდენს მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 01.16.04.054.002) და შემდგომში მასზე აშენებული შენობის იპოთეკით დატვირთვას, გასხვისებას, უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვას თუ განკარგვას მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. აღნიშნული ვალდებულება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში ინვესტორის მიერ მესაკუთრესთან ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა და საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 01.16.04.054.002) ინვესტორის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთანავე.

7.3. ინვესტორის მიერ მესაკუთრესთან ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისა და საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 01.16.04.054.002) ინვესტორის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთანავე, ინვესტორი ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შესრულების უზრუნველსაყოფად მესაკუთრის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთავს უძრავ ქონებას (საკადასტრო კოდი 01.16.04.054.002).

7.4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე ინვესტორი დამატებით მესაკუთრის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთავს უფლებრივად უნაკლო უძრავ ქონებას, რომლის ღირებულება არ უნდა იყოს 65 000 აშშ დოლარზე ნაკლები ან წარადგინოს იმავე

თანხაზე საბანკო გარანტია (მუხლი 2.2.9.) აღნიშნული იპოთეკის უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იქნება იმ დრომდე, სანამ ინვესტორი არ დაასრულებს საცხოვრებელი სახლიდან მესაკუთრისათვის გადასაცემი 700 კვ.მ.-ის პირველი სართულის ფილის გადახურვას და ამავე დროს მესაკუთრე უნდა იყოს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული აღნიშნული 700 კვ.მ.-ის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. მხარეები ვთანხმდებით, რომ იმ შემთხვევაში თუ ინვესტორი ააშენებს ხუთ სართულზე მეტ შენობას, მაშინ ინვესტორი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების გარდა დამატებით გადასცემს მესაკუთრეს საკუთრებაში ხუთი სართულის ზემოთ დაშენებული ფართის 20%-ს.

7.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ უძრავი ქონების შეზღუდული ვალდებულებისაგან განთავისუფლება და ინვესტორისათვის განკუთვნილი ფართების ინვესტორისათის გადაცემა მესაკუთრის თანხმობით მოხდება შემდეგი თანმიმდევრობით და ოდენობით ინვესტორის შეხედულებისამებრ:

- საძირკვლის ფილის ჩასხმისა, ფართების განშლის გაკეთებისა და საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის 700 კვ.მ. ფართზე საჯარო რეესტრში მესაკუთრის მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრაციისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;
- ავტოსადგომის დონისა და პირველი სართულის კარკასული ნაგებობისის დასრულებისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;
- პროექტით გათვალისწინებული სრული კარკასული ნაგებობის დასრულებისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;
- ფასადის კედლების ბლოკით შევსებისა, მეტალო-პლასმასის ფანჯრების ჩასმის დასრულებისა და საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის 700 კვ.მ.-ის საჯარო რეესტრში მესაკუთრის ძირითად მესაკუთრედ რეგისტრაციისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;
- არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული გარე ფასადის სამუშაოების სრულად დამთავრებისთანავე და მესაკუთრისათვის თეთრი კარკასისი მდგომარეობაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გადაცემის შემდეგ – სრული სარეალიზაციო ფართის 10%.
- ინვესტორის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულების შესრულებისა და შენობის ექსპლუატაციაში შეყვანის შემდეგ –სრული ფართის 10%.

7.7 ზემოაღნიშნული ეტაპებით და 7.3, 7.4 მუხლებით გათვალისწინებული შეზღუდვის/იპოთეკის მოხსნა უნდა დაფიქსირდეს მესაკუთრის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის ხელმოწერით. აღნიშნულზე მესაკუთრის მხრიდან უარის შემთხვევაში ინვესტორი იტოვებს უფლებას მიმართოს სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის

ეროვნულ ბიუროს და მოითხოვოს მისგან შესაბამისი სამშენებლო ეტაპის დადასტურება. მხარეები თანახმა არიან რომ ესპერტიზის ზემოაღნიშნული დადასტურება საკმარისი იქნება საჯარო რეესტრისათვის რათა მოიხსნას შესაბამისი შეზღუდვა/იპოთეკა.

7.7. მესაკუთრის მიერ მისაღები ფართი განისაზღვრება შემდეგნაირად: ფართების განლაგება მოხდება პირველ სართულზე, ხოლო ზუსტი ბინების კვადრატულობა განისაზღვრება არქიტექტურული პროექტის დამტკიცების შემდეგ, მხარეთა შორის ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

8. დამატებითი პირობები.

8.1. მხარეები განმარტავენ, რომ ასაშენებელი სახლი მესაკუთრეს უნდა ჩაბარდეს შემდეგ მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს თეთრი კარკასის მდგომარეობას კერძოდ:

ა) ბინების პერიმეტრზე არსებული კედლები – გარედან დასრულებული, მათში ჩასმული მეტალო-პლასმასის კარ-ფანჯრებით (მინა პაკეტები);

ბ) მოწესრიგებული სადარბაზო, ფასადი და სახურავი მთელ შენობაში;

გ) ბინამდე მიყვანილი სანტექნიკური დგარები (ცივი წყალი, კანალიზაცია, გაზი, ელექტროობა);

დ) ელექტრო გაყვანილობა; (ოთახში 4 წერტილი)

ე) სადარბაზოდან ბინაში შესასვლელი მთავარი რკინის კარი.

ვ) ბინის შიდა გეგმარებება პირველ მხარესთან შეთანხმებით.

ზ) კედლები გალესილი გიფსით ან გაჯით.

თ) „მოჭიმული იატაკი."

ი) მაღალი ხარისხის ლიფტი.

კ) სადარბაზოს შესასვლელი კარების კოდირებული საკეტი.

ლ) ელ.ენერგიის, გაზის და წყალის გადამხდელად (აბონენტად) მესაკუთრის რეგისტრაციის მიზნით, ინვესტორი ვალდებულია თავისი ხარჯებით მოახდინოს შესაბამის ორგანოებთან საჭირო პროცედურების დამოუკიდებლად განხორციელება და გადაიხადოს აღნიშნული მომსახურებისთვის საჭირო ყველა ხარჯი.

8.2. მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოები დაიწყება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, მშენებლობა გაგრძელდება არაუმეტეს 24 თვის განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 6 თვის ვადაში არ მოახდენს მესაკუთრისათვის გადასაცემი 700 კვ.მ.-ის პირველი სართულის ფილის გადახურვას და ამავე დროს მესაკუთრე არ იქნება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული აღნიშნული 700 კვ.მ.-ის მომავალ მესაკუთრედ, ასეთ შემთხვევაში ინვესტორს მიეცემა დამატებით 2 თვის ვადა ამ ვალდებულების შესასრულებლად, ხოლო თუ ამ დამატებით ვადაშიც ინვესტორი არ შეასრულებს ამ ნაკისრ

ვალდებულებას, მაშინ მესაკუთრეს უფლება აქვს ყოველგვარი პირობის გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამოშალოს საჯარო რეესტრიდან, დაიბრუნოს ქონება უკან საკუთრებაში და ინვესტორს არ გადასცეს ამ ხელშეკრულების 7.6 მუხლის ეტაპების შესაბამისად განსაზღვრული ფართები, ასევე ინვესტორს მესაკუთრის სასარგებლოდ დაეკისრება ჯარიმა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 10 აშშ დოლარის ოდენობით ინვესტორის მიერ ვალდებულების სრულად შესრულებამდე. აღნიშნული მუხლის პირობა ვრცელდება ასევე იმ შემთხვევაშიც, თუკი ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 24 თვის ვადაში სრულად არ დაასრულებს ინვესტორი მშენებლობას და მესაკუთრეს საკუთრებაში არ გადასცემს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართებს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

8.3. მხარეები ვთანხდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში ნებისმიერი სახის ხარჯი, რაც დაკავშირებულია ინვეტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულებასთან, მათ შორის მშენებლობის ნებართვის, მშენებლობის პროექტის, კოეფიციენტის მიღებასა და ყველა ამ და სხვა პროცედურასთან დაკავშირებით გაიღებს ინვესტორი თავისი სახსრებით. შესაბამისად, ინვესტორის მიერ გაღებული ხარჯები არ ანაზღაურდება მესაკუთრის მიერ, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში;

8.4. მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში ნებისმიერი სახის ხარჯი, რაც საჭირო იქნება ამ ხელშეკრულებების პირობების შესრულებასთან დაკავშირებით და ხარჯი რაც არ არის პირდაპირ გათალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, მაგრამ მისი გაღების აუცილებლობა დადგა, ყველა ხარჯს გაიღებს ინვესტორი თავისი კუთვნილი ფულადი სახსრებით. შესაბამისად, ინვესტორის მიერ გაღებული ხარჯები არ ანაზღაურდება მესაკუთრის მიერ, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში;

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე პერიოდით, კერძოდ 2017 წლის 15 ნოემბრამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულება ავტომატურად შეწყვეტილად ითლება და ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან მესაკუთრის ცალმხრივი განცხადების საფუძველზე, თუკი მხარეებს შორის არ დაიდო ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება ან მხარეები სხვა რამეზე დამატებით წერილობით არ შეთანხმდებიან.

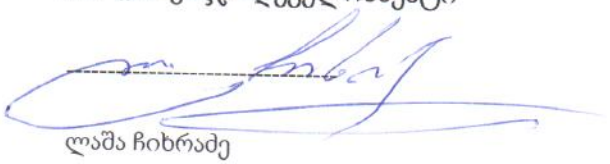
8.6. ყველა ცვლილება და დამატება წინამდებარე განზრახულობათა ხელშეკრულებაში ძალაშია წერილობით გაფორმებისა და ორივე მხარის მიერ ხელმოწერის შემდეგ.

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

9. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

ინვესტორი

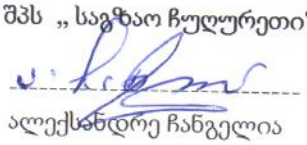
შპს „ბი ემ ჯი დეველოპმენტი”



ლაშა ჩიხრაძე

დირექტორი

შპს „ საგზაო ჩოღურეთი“



ალექსანდრე ჩანგელია

დირექტორი