თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

ქ. თბილისი

27 დეკემბერი 2017

მე, როგორც ვლადიმერ ხუბულურის (პირადი #01024060183; დაბადების თარიღი 01.08.1947წ.)მინდობილი პირი რუსუდან ხუბულური (პირადი #01026007417;დაბადების თარიღი 30.10.1971წ.) (სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი N171225901 დამოწმებულია 18.10.2017წ.ნოტარიუსი ზაზა მეგრელიშვილის მიერ) ქ. თბილისში, ს. ჩიქოვანის ქუჩა #27/#25 / ჩაილურის ქუჩა #4-ში (საკ. კოდი: #01.10.17.045.022) მდებარე მშენებარე შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით, ვაცხადებ, რომ თანახმა ვარ შ.პ.ს. „დეველოპმენტ გრუპ"-მა (ს.კ. #406155618) განახორციელოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტის კორექტირება, შეათანხმოს ის ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში და მიიღოს შესაბამისი ნებართვა. აგრეთვე ვადასტურებ და თანხმობას ვაცხადებ მასზედ, რომ კორექტირებული პროექტი შესაძლებელია მოიცავდეს მოქმედი პროექტითა და მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული ფართების (ფუნქციისა და დანიშნულების მიუხედავად) ცვლილებას, როგორც გაზრდას, ასევე შემცირებას.

რუსუდან ხუბულური

რუსუდან ხუბულური

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N171499696
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	27.12.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ზაზა მეგრელიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქალაქი თბილისი, სტანისლავსკის ქუჩა №5
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599313105
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	00210152803817

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

ორიათას **ჩვიდმეტი** წლის **ოცდაშვიდ დეკემბერს** მე ზაზა მეგრელიშვილს, ნოტარიუსს ქალაქ თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, სტანისლავსკის ქუჩა №5, მომმართა **რუსუდან ხუხულურმა**, რომელმაც მთხოვა მის მიერ წარმოდგენილ წინამდებარე აქტზე **(თანხმობა)** მისივე ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება.

მე დავადგინე მისი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად მომმართა: **რუსუდან ხუხულურმა** (დაბადებული **30.10.1971** წელს, მისამართი: **თბილისი ს.ჩიქოვანის ქ. N 27, პირადი №01026007417).** მე ასევე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ნების გამოვლენის ნამდვილობა. შემდეგ, განვუმარტე მას, რომ გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დადასტურებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარის (წარმომადგენლის) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაადასტუროს ხელმომწერი პირის ხელმოწერების ნამდვილობა. ამასთან, ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა კერძო აქტის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის, ან კერძო აქტში ხელმომწერის ნების არაადეკვატურად ასახვის გამო. აღნიშნული განმარტების შემდეგ ჩემთან აღნიშნულმა პირმა წარმოდგენილ დოკუმენტს ჩემი თანდასწრებით მოაწერა ხელი, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის განკუთვნილი საზღაური, საქართველოს მთავრობის 2011წ. 29 დეკემბრის №507 დადგენილებით დამტკიცებული - „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობები, მათი გადახდევინების წესი და მომსახურების ვადები"-ს შესახებ 31-ე მუხლის შესაბამისად **4** ლარი **2** ეგზემპლარისათვის და 39-ე მუხლის შესაბამისად სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური - 2 ლარი, სულ გადახდილია **6** ლარი.

ნოტარიუსი: ზაზა მეგრელიშვილი

ხელშეკრულება

N: 602 – CXP / A - 191

/უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე
პირობებზე შეთანხმების თაობაზე/

ერთის მხრივ, შპს „დეველოპმენტ გრუპ"-ი, დირექტორ ელენა სოსინას სახით (ტექსტში შემდგომ - „მყიდველი") და

მეორეს მხრივ, ფიზიკური პირი, საქართველოს მოქალაქე, ვლადიმერ ხუბულური (ტექსტში შემდგომ - „გამყიდველი"), ვთანხმდებით შემდეგ პირობებზე:

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტება.

1.) ხელშეკრულების ხელმომწერი მხარეები, ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, სხვა სახელშეკრულებო ვალდებულებებთან ერთად, აგრეთვე ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულებაში გამოყენებული ყველა სახის ტერმინი, გაგებულია სწორად და ხელშეკრულების შინაარსი, სრულად შეესაბამება მათ ნებას, რაც დაკავშირებულია ორივე მხარის სამეწარმეო ინტერესთან.

2.) ნებისმიერი ტერმინი, რომელიც განმარტებულია ამავე მუხლით, ამავე ხელშეკრულების მიზნებისათვის განიმარტება, მხოლოდ შესაბამის ნაწილში / პუნქტში მითითებული დებულებების შესაბამისად, ხოლო, ტერმინი, რომელიც არ არის განმარტებული ამავე მუხლით, გაგებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3.) „ბინა" - არის „უძრავ ქონება"-ზე, „მყიდველი"-ს მიერ, კანონმდებლობით დადგენილი წესით აშენებული, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის, ანუ კორპუსის ის ნაწილი, რომელიც განისაზღვრება ამავე მხარეთა შორის ცალკე ნასყიდობის ხელშეკრულებით და რომელიც იდენტიფიცირებულია შემდეგი სახით:

3.1.) იზოლირებული საცხოვრებელი ბინები, რომელთა ჯამური ფართი შეადგენს 445 კვ.მ საცხოვრებელი, საზაფხულო და ყველა თანმდები დამხმარე ფართების ჩათვლით;

3.2.) 455 კვ.მ-დან 385 კვ.მ. უნდა იყოს ე.წ. „თეთრი კარკასი"-ს სტანდარტით, კერძოდ:

- ✓ სამშენებლო სამუშაოები დასრულებული;
- ✓ შენობის ფასადი დასრულებული;
- ✓ სადარბაზო მოპირკეთებული;
- ✓ ლიფტი დამონტაჟებული;
- ✓ ექსტერიერზე საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა ჩასმული;
- ✓ წყლის და კანალიზაციის ძირითადი ვერტიკალური დგარების მონტაჟი დასრულებული;
- ✓ ელექტრო ენერგის და გაზის ძირითადი ხაზი მიყვანილი ბინამდე;
- ✓ ბინაში შიდა ტიხრები აგებული საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული სახით, თუ ამგვარი ტიხრის გამართვამდე, ამავე მხარეთა შორის ხელმოწერილ არ იქნა სხვა შეთანხმება, ტიხრების განლაგებათა ცვლილებების შესახებ;
- ✓ ეზოს კეთილმოწყობითი სამუშაოები დასრულებული;
- ✓ პროექტით გათვალისწინებული გარე ფასადის ფანჯარა ჩასმული;
- ✓ „ბინაში" სადარბაზოდან შესასვლელი, რკინის კარი ჩასმული;
- ✓ ბინის შიდა იატაკი მოჭიმული ცხიმა-ცემენტის ხსნარით;
- ✓ კედლები გალესილი გაკით;
- ✓ საცხოვრებელი ფართის შიდა ელექტრო გაყვანილობა დამონტაჟებული, თითოეულ ბინაში სტანდარტული ექვსი ერთეული წერტილით.

3.3.) 455 კვ.მ-დან 77 კვ.მ. უნდა იყოს გარემონტებული, რომელიც თავის მხრივ, ამავე მუხლის ნაწილის „3.3." პუნქტით გათვალისწინებულს გარდა, აგრეთვე, გულისხმობს შემდეგ სტანდარტს:

- ❖ გაკით გალესილი კედლები უნდა იყოს გასწორებული შპაკლით და შეღებილი თეთრი საღებავით;
- ❖ იატაკის სახით დაგებული უნდა იყოს ლამინატი საცხოვრებელ ფართზე, ხოლო, სველი წერტილების ადგილებსა და აივანზე დაგებული უნდა იყოს მეტლახი;

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ეროვნული სააგენტო
ასო
100
საჯარო რეესტრის * წარმომადგენლობითი ორგანო

- ამაზანისა და სამზარეულოს ადგილებში ადგილზე უნდა იყოს მოცემული სველი წერტილების არხები (შესაბამისი ნიყარების გარეშე);
- წყლისა და ელ-ენერგიის მრიცხველები და მასთან დაკავშირებული შიდა კომუნიკაციის ყველა არხი უნდა იყოს სტანდარტულად დამონტაჟებული.

4.) „შენობა - ნაგებობა" - არის მიწის ნაკვეთზე მყარად დამაგრებული კაპიტალური ნაგებობა, რომელიც თავის მხრივ მოიცავს „ბინა"-საც და ამავე ხელშეკრულების მიზნებისათვის იდენტიფიცირებულია, „უძრავ ქონება"-ზე თბილისის მერიის უფლებამოსილი არქიტექტურის სამსახურის მიერ დამტკიცებული მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის პროექტით გათვალისწინებულ, მომავალში ასამშენებელი ნაგებობის სახით.

5.) „უძრავი ქონება" - არის მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 01.10.17.045.015, მისამართი: თბილისი, ს. ჩიქოვანის ქ. N: 27. ტერმინის: „უძრავი ქონების" ქვეშ:

5.1.) ამ ხელშეკრულების საფუძველზე „მყიდველი"-სათვის საკუთრების უფლების გადაცემის ნაწილში, მხარეები გულისხმობენ, როგორც მიწის ნაკვეთს, ასევე, იმავე მიწის ნაკვეთზე მყარად დამაგრებულ შენობა - ნაგებობებს და მ.შ.: თითოეული ამჟამად არსებული ნაგებობის ყველა განუყოფელ ნაწილს;

5.2.) მშენებლობის ნებართვების ფარგლებში, ნგრევის ნებართვის საფუძველზე, დასაშლელ ნაგებობათა ნგრევის დასრულების მომენტიდან, იგულისხმება მხოლოდ მიწის ნაკვეთი;

5.3.) მშენებლობის დაწყების მომენტიდან იგულისხმება მიწის ნაკვეთი და მასზე აღმართული შენობა-ნაგებობა, რომელიც თავის მხრივ შეიძლება იყოს მშენებარე და შემდგომ კი - აშენებული.

6.) „სასაწყობე ფართი" - არის „შენობა-ნაგებობის" ნაწილი, რომელიც:
- წარმოადგენს ორი ავტომანქანისათვის განკუთვნილ ადგილს;
- მდებარეობს „შენობა-ნაგებობის" მიწის ქვეშა სართულზე;
- არის არანაკლებ 50 კვ.მ. მოცულობის;
- „გამყიდველ" მხარეს უფლებრივად უნაკლო საკუთრებაში გადაეცემა, „ბინა"-სთან ერთად, ერთად, „გამყიდველი"-ს საკუთრებაში „ბინის" გადაცემისათვის, ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესის წესის ანალოგიურად.

7.) „დასაქირავებელი ბინა" - არის, საცხოვრებელი ფართი, რომელიც:
- უნდა იყოს სხვა მე-3 პირის საკუთრებაში;
- ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, „გამყიდველს" უნდა გადაეცეს დროებით საცხოვრებლად სარგებლობაში;
- შეფასებული იქნება მე-3 პირსა და „მყიდველს" შორის მოლაპარაკებით და შესაბამისად, მისი ქირავნობის ფასს გადაიხდის „მყიდველი";
- მოძიებულ უნდა იქნეს მხარეთა ერთობლივი შეთანხმებით. ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ ბინის შერჩევის დროს, ასეთი შერჩევის დაწყებიდან ერთი თვის ვადაში, მხარეებმა ვერ მიაღწიეს კონსენსუსს, „გამყიდველს უფლება აქვს დამოუკიდებლად მოიძიოს სებისმიერი საცხოვრებელი ფართი, მაგრამ ასეთ შემთხვევაში, მისი ქირის ფასს, 350 (სამასორმოცდაათ) აშშ დოლარზე ზევით გადაიხდის „გამყიდველი", „მყიდველი"-საგან დამოუკიდებლად.

8.) „უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასიდან გამოსაქვითი გადასახდელი ნაწილი" - არის „გამყიდველი"-ს კუთვნილი პირადი მოძრავი ნივთებისაგან გამონთავისუფლებული მდგომარეობაში, „უძრავი ქონების" „მყიდველი"-სათვის გადაცემის დღიდან, „შენობა-ნაგებობის" მშენებლობის დასრულებამდე. „გამყიდველი"-ს სასარგებლოდ გადასახდელი თანხა, რომელიც ყოველ ერთ საანგარიშო თვეზე გაანგარიშებით შეადგენს 700 (შვიდას) აშშ დოლარს, გადახდის დროისათვის არსებული (სებ) კურსით, ლარებში.

მუხლი 2. გარიგების საგანი.

წინამდებარე, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი არის, მხარეთა შორის შეთანხმება იმ პირობებზე, რომელსაც უნდა მოიცავდეს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ამავე მხარეთა შორის მომავალში გასაფორმებელი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამგვარი ვალდებულების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მუხლი 3. ნასყიდობის ფასი და სხვა ფინანსური დებულებები.

1.) „ბინის“ ნასყიდობის შეთანხმებული ფასი, დამატებითი ღირებულების გადასახადის („დ.ღ.გ.“-ს) ჩათვლით არის - 400 000 (ოთხასიათასი) აშშ დოლარი;

2.) „უძრავი ქონების“, ნასყიდობის შეთანხმებული ფასი, დამატებითი ღირებულების გადასახადის („დ.ღ.გ.“-ს) ჩათვლით არის - 434 700 (ოთხასოცდათოთხმეტიათასიათასი) აშშ დოლარი;

3.) „სასაწყობე ფართი“-ს ნასყიდობის შეთანხმებული ფასი, დამატებითი ღირებულების გადასახადის („დ.ღ.გ.“-ს) ჩათვლით არის 20 000 (ოცდათასი) აშშ დოლარი;

4.) „დასაქირავებელი ბინის“ ჯამური ფასი, არის 4 900 (ოთხიათასცხრაასი) აშშ დოლარი;

5.) „უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასიდან გადასახდელი ნაწილი“ ჯამური ფასი არის 9 800 აშშ დოლარი, გადახდის დროისათვის არსებული (სეს) კურსით, ლარებში.

6.) მხარეები თანხმდებიან, რომ „უძრავი ქონების“ ნასყიდობის ფასიდან გაიქვითება „ბინის“, „სასაწყობე ფართი“-ს ნასყიდობის და „დასაქირავებელი ბინის“ ბრავნობის ფასები, რომლის ფულადი სახით არ გადახდის ფაქტი, გავლენას არ ახდენს საჯარო რეესტრში, „უძრავ ქონება“-ზე „მყიდველი“ საკუთრების უფლების აღრიცხვაზე.

7.) „მყიდველი“ „უძრავი ქონების“ ნასყიდობის ფასიდან ნაწილს, ანუ 424 900 (ოთხასოცდაოთხიათასცხრაას) აშშ დოლარს გაუქვითავს „გამყიდველს“, ამავე მუხლის მე-6 ნაწილის შესაბამისად, ხოლო, 9 800 აშშ დოლარს, გადახდის დროისათვის არსებული (სეს) კურსით, ლარებში გადაუხდის „გამყიდველს“ ეტაპობრივად, ამავე ხელშეკრულების პირველი მუხლის მე-8 ნაწილის შესაბამისად.

8.) მხარეები თანხმდებიან, რომ „შენობა-ნაგებობის“ მშენებლობის 14 (თოთხმეტი) თვეზე:

8.1.) მეტ ვადაში დასრულების შემთხვევაში, შესაბამისად უნდა დაკორექტირდეს ამავე მუხლის მე-2, მე-4 და მე-5 პუნქტებით განსაზღვრული ფასები, რომლებიც გაიზრდება ყოველ შემდგომ საანგარიშო კალენდარულ თვეზე გაანგარიშებით, ჯამში 1050 აშშ დოლარით;

8.2.) ნაკლებ ვადაში დასრულების შემთხვევაში, შესაბამისად უნდა დაკორექტირდეს ამავე მუხლის მე-2, მე-4 და მე-5 პუნქტებით განსაზღვრული ფასები, რომლებიც შემცირდება ყოველ საანგარიშო კალენდარულ თვეზე გაანგარიშებით, ჯამში 1050 აშშ დოლარით.

8.3.) მეტ, აწ ნაკლებ დროში დასრულების შემთხვევაში, ორივე მხარე ვალდებულია ამავე მუხლის მე-8 ნაწილის „8.1.“ და / ან „8.2.“ პუნქტით გათვალისწინებულ ფარგლებში, ამავე მუხლის მე-2, მე-4 და მე-5 პუნქტებით განსაზღვრული ფასების ნაწილში სახელშეკრულებო პირობების დაკორექტირების შესახებ გააფორმოს ახალი შეთანხმება, შესაბამისად რომელიმე მხარის მოთხოვნიდან, არაუგვიანეს ორი კვირის ვადისა.

9.) „მყიდველი“-ს მიერ დამატებით მოთხოვნის შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ ამავე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული, „ბინის“ ნასყიდობის შეთანხმებული ფასი, არ მოიცავს კომუნალურ ამოწუნტად, თეთრი კარკასის სტანდარტით „გამყიდველი“-სათვის გადასაცემი ბინების რეგისტრაციისათვის, აწ / და მისი, როგორც ამოწენტის, გარე მილებზე მიერთებისათვის, თავად კომუნალური მომსახურების ოპერატორების მიერ დადგენილ ხარჯებს, რომელიც „გამყიდველი“-ს მიერ გადახდილ უნდა იქნეს „მყიდველი“-ს მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს იმ დღისა, როდესაც „გამყიდველს“ წარმოეშობა ვალდებულება, გასწიოს ამგვარი ხარჯი კომუნალური მომსახურების ოპერატორების წინაშე.

მუხლი 4. გარანტია და უწყალობა.

1.) „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას, რომ:

1.1.) „ბინა“-ზე საკუთრების უფლებას „მყიდველს“ გადასცეს არაუგვიანეს, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან ერთი თვის ვადისა.

1.2.) „შენობა - ნაგებობა“ აამენოს, საშენებლო პროექტის მუნიციპალური სამსახურის მიერ დამტკიცებიდან (შესაბამისი ბრძანების გაცემიდან), შემდგომი 24 თვის ვადაში.

1.3.) საკუთარი ასიგნებებიდან დაფაროს, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების რეგისტრაცია / აღრიცხვისათვის საჭირო ბარჯები, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილია უფლების სტანდარტულ დროში რეგისტრაციისათვის.

1.4.) „ბინა" „მყიდველს" საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში;

1.5.) მოამზადოს სათანადო საპროექტო დოკუმენტაცია და უზრუნველყოს მშენებლობასთან დაკავშირებული საჭირო ღონისძიებების გატარება, დადგენილი წესით.

2.) „ბინა" უნაკლოდ ჩაითვლება იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, „ბინის" „მყიდველი"-სათვის გადაცემის მომენტში, შესაბამის „ბინა"-ზე რეგისტრირებული არ არის იპოთეკის, საგადასახადო გირავნობის ან / და მე-3 პირების სასარგებლოდ წარმოშობილი რაიმე სხვა უფლება და მშენებლობა ფაქტობრივად დასრულებულია, ხოლო ბინები კი - გარემონტებულია ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სტანდარტების შესაბამისად.

3.) „გამყიდველი" ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერამდე არ არის უფლებამოსილი, „მყიდველ"-თან დამატებით ინდივიდუალური შეთანხმების გარეშე:

3.1.) გაასხვისოს ამ ხელშეკრულებით მიღებული სიკეთე / ქონება.;

3.2.) შეცვალოს „მენობა-ნაგებობის" იერსახე, ან გადაადგილოს გარეკონსტრუქციის კედლები.

4.) „მყიდველი" უფლებამოსილია განახორციელოს „ბინის" ფართის კორექტირება „გამყიდველი"-ს თანხმობის გარეშე, იმგვარად, რომ ბინის საბოლოო ფართის მოცულობა არ შეიცვალოს და შესაბამისად, „გამყიდველი" ვალდებულია, ხელი შეუწყოს კორექტირებული ფართების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, თუ აღნიშნულს მოითხოვს „მყიდველი".

5.) ამ ხელშეკრულების ყველა დებულება (წორმა), გარდა ამავე მუხლის მე-6 და მე-7 ნაწილებით გათვალისწინებულისა, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტიდან ბათილად ჩაითვლება, თუ ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან ექვსი თვის ვადაში „მყიდველი"-ს მალისხმევის მიუხედავად, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ იქნა გაცემული მშენებლობის ნებართვა / ბრძანება მშენებლობის წარმოების შესახებ.

6.) ამავე მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრულ ექვს თვიან ვადაში არ ჩაითვლება დრო, რომელიც გაცდენილ იქნება „გამყიდველი"-ს მიერ განხორციელებული, ხელშემშლელი ქმედების შედეგად.

7.) ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან, მის ბათილად ცნობამდე დროის მონაკვეთში, „მყიდველი"-ს მიერ გაწეული ყველა სახის მატერიალური ხარჯი ჩაითვლება „მყიდველი"-ს მიზნობრივ ხარჯად, რომლის შედეგადაც დაგეგმილი შემოსავალი / მოგება ვერ იქნა მიღწეული სამშენებლო პროექტის შეთანხმების ვალდებულების ნაწილში, „მყიდველი"-ს ვალდებულებათა სრულად შეუსრულებლობის გამო და ამგვარი ხარჯის ანაზღაურება არ წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს ვალდებულებას.

8.) სანებლო პროექტის თანახმად, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან ერთი თვის ვადაში, „გამყიდველი" არ არის ვალდებული მისივე კუთვნილი მოძრავი ნივთებისაგან გამოათავისუფლოს „უძრავი ქონება" და შესაბამისად მას არ აუნაზღაურდება ვადამდე „უძრავი ქონების" გამოწთავისუფლების შესაბამის პერიოდზე შესაძლოდ მოთხოვნილი „დასაქირავებელი ბინის" ფასი და „უძრავი ქონების წასყიდობის ფასიდან გაწვადებით გადასახდელი ნაწილი".

<u>მუხლი 5. ფორს-მაჟორი და სხვა უფლება - ვალდებულებანი.</u>

1.) მხარეთა პასუხისმგებლობას გამორიცხავს ფორს-მაჟორული გარემოებებით გამოწვეული ვალდებულებათა შეუსრულებლობა / არაჯეროვანი შესრულება. ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება ომი, სტიქიური უბედურება, მასობრივი არეულობა, სასამართლის, ან / და ადმინისტრაციული ორგანოს აქტით მშენებლობის შეჩერება, ხანგრძლივი (ზედიზედ 10 დღეზე მეტი ვადით - უწყვეტად, ან ორ დღეშდე შეკალენდრით - ზამში ორ კვირაზე მეტი ხნით) უამინდობა და ა.შ.

2.) თუ ფორს-მაჟორულ გარემოებებს აქვთ დროებითი ხასიათი, მათზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ პერიოდში, როცა ისინი გავლენას ახდენდნენ მხარეთა ვალდებულებების შესრულებაზე.

3.) თითოეული მხარე ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ დაუყოვნებლივე, პირველივე შესაძლებლობისთანავე აცნობოს მეორე მხარეს ტექნიკური საშუალებების გამოყენებით, რომლითაც უტყუარად დასტურდება ადრესატისათვის ინფორმაციის მიწოდება.

4.) მხარეები იღებენ ვალდებულებას, ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში გამოიყენონ ყველა რესურსი მის აღმოსაფხვრელად და / ან ახალ გარემოებასთან მისადაგებულ პირობებზე, შეთანხმებით გადასინჯონ ეს ხელშეკრულება.

5.) ხელშეკრულება შეიძლება ცალმხრივად შეწყვეტილად გამოცხადდეს, თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ექვს თვეზე მეტ ხანს და მხარეებმა იმავე ვადაში, ვერ მიაღწიეს კონსენსუსს ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

6.) ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თავიდან ასაცილებლად, მხარეები თანხმდებიან, რომ ურთიერთშეთანხმებით უნდა იქნეს კონსენსუსი მიღწეული, რაც თავის მხრივ გულისხმობს სახელშეკრულებო ვალდებულებათა კორექტირებასა და მის მისადაგებას ახლად შექმნილ ფაქტობრივ ვითარებასთან;

7.) წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე:

7.1.) წარმოშობილ დავას, პირველი ინსტანციით განიხილავს მხოლოდ ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო;

7.2.) „მყიდველი"-ს მოთხოვნის შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას.

8.) მხარეები თანხმდებიან, რომ ყოველი მხარე ვალდებულია, შესაბამისად მე-2 მხარეს წერილობითი გაფრთხილებით მიმართოს, სასამართლო დავის დაწყებამდე ათი საბანკო დღით ადრე მაინც, თუ იგი ვარაუდობს, რომ კონტრაქტორი უკვე არღვევს, ან შეიძლება მან დაარღვიოს რომელიმე ნაკისრი ვალდებულება. შესაბამისად, აკრძალულია სასამართლოსადმი ისეთი მოთხოვნის წაყენება, რომლის გამოსწორებაც, დაინტერესებული მხარის მიერ, დამატებითი წერილობითი სახით, არ იქნა მოთხოვნილი ამავე დებულებების გათვალისწინებით, გარდა ამავე ხელშეკრულებით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მუხლი 6. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებანი.

1.) მხარეები თანხმდებიან, რომ „უძრავ ქონება"-ზე „მყიდველი"-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან, ასევე, უნდა დარეგისტრირდეს უფლების შეზღუდვა / აკრძალვა, რითაც „მყიდველს" აეკრძალება „უძრავი ქონების", უფრო ზუსტად კი:

1.1.) მიწის ნაკვეთის მე-3 პირზე ნებისმიერი ფორმით გასხვისება და / ან მე-3 პირის სასარგებლოდ ნებისმიერი ვალდებულებით დატვირთვა, თბილისის მუნიციპალური საკუთრების მიერ, იმავე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტამდე.

1.2.) მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა - ნაგებობის მეხუთე და ზედა სართულებზე არ ვრცელდება ამავე მუხლით განსაზღვრული აკრძალვა და მშენებლობის დაწყების მომენტიდან, მშენებარე და / ან აშენებული ნაგებობის მეხუთე და ზედა სართულები, წარმოადგენს „მყიდველი"-ს შეუზღუდავი საკუთრების საგანს.

2.) შენობა - ნაგებობის ყველა ფართზე, ამავე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული აკრძალვა უქმდება, მშენებარე შენობა - ნაგებობის მეოთხე სართულის მონოლითურად გადახურვის მომენტიდან, გარდა „ბინის" ჯამური ფართის სახით განსაზღვრული ნაწილისა, რომელზეც, ამავე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული აკრძალვა / შეზღუდვა ძალაში რჩება, „გამყიდველი" მხარისათვის „ბინის" საკუთრებაში გადაცემის მომენტამდე;

3.) ამავე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილით გათვალისწინებული, „მყიდველი"-სათვის შეუზღუდავ საკუთრებაში არსებული ფართების (მშენებარე შენობა - ნაგებობიდან) გასხვისების უფლება აქვს „მყიდველ" მხარეს, მხოლოდ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე შესაბამისი განშლილი გეგმის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 7. დასკვნითი და გარდამავალი დებულებანი.

1.) მხარეები თანხმდებიან, რომ:

1.1.) ელ-ფოსტით გაგზავნილი წერილს (კორესპონდენციას) აქვს, დაზღვეული ფოსტით მიღებული კორესპონდენციის ტოლი იურიდიული ძალა და ორივე მხარე ვალდებულია, შესაბამისი ელ-ფოსტის მიღება, დაუყოვნებლივ დაუდასტუროს მის გამომგზავნს;

1.2.) ამ მუხლით გათვალისწინებული ელ-ფოსტა და ყველა საკონტაქტო მისამართი ითვლება მხარეთათვის ოფიციალურად ცნობილ მისამართად, მანამ სანამ, რომელიმე მხარე, შესაბამისად მის კონტრაქტორს ოფიციალურად (წერილობით) არ აცნობებს რომელიმე მისამართის / რეკვიზიტის შეცვლის შესახებ;

1.3.) იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებული მხარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზით, ვერ დგინდება მე-2 მხარის საკონტაქტო მისამართი კორესპონდენცია ჩაბარებულად ჩაითვლება ვებ-გვერდზე: www.myadvocate.ge -ზე მისი გამოქვეყნებიდან 15 დღის გასვლის შემდეგ.

1.4.) ახალი ოფიციალური შეტყობინების [illegible]

ა.) „მყიდველი"-ს საკონტაქტო მისამართი არის: თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ტოლუჯის ქ., № 56, ს/კოდი: 406155618, ელ-ფოსტის მისამართები, კორესპონდენციის ორივე მეილ მისამართზე ერთდროულად გამოგზავნის შემთხვევაში: partnioreji@yahoo.com, development.group@hotmail.com

ბ.) „გამყიდველი" საკონტაქტო მისამართი არის: თბილისი, ს.ზოქოყანის N: 31.

2.) ამ ხელშეკრულებას აქვს იურიდიული ძალა, მისი დარღვევა იწვევს მატერიალურ პასუხისმგებლობას, ხოლო, მისი რომელიმე დებულების ბათილობა, არ ნიშნავს, ინვალიდურად სხვა დებულების ბათილობას.

3.) ხელშეკრულება მალაშია, მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან. 2018 წლის 01 ნოემბრამდე ვადით. გაფორმებულია, საავტორო უფლებებით დაცული სიკეთე, რომელზეც ვრცელდება 49 წლიანი სახელშეკრულებო ვადა, რომელიც გამოითვლება ამავე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან.

<u>მხარეთა ხელმოწერები:</u>

1.) „გამყიდველი" -

ვლადიმერ ხუბულური (პ/№ 01024060183): ვ. ხუბულური

ელ-ფოსტა: russo-kh7@mail.ru; russo_kh7@yahoo.com

2.) „გამყიდველი" - შპს „დეველოპმენტ გრუპ" (ს/კ: 406155618).

დირექტორი, ელენა სოსიძა (პ/№ 01011064476): ელ. სოსიძე



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N160206385
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	05.03.2016 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	სალომე სალუქვაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, სიმონ ჩიქოვანის ქ. 27
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	236-37-64
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	42604483887916

სანოტარო აქტი

ორიათას თექვსმეტი წლის ხუთ მარტს, მე, ნოტარიუსს სალომე სალუქვაძეს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, სიმონ ჩიქოვანის ქ. #27-ში, მომმართეს ვლადიმერ ხუბულურმა და ელენა სოსინამ, რომლებმაც წარმომიდგინეს ხელშეკრულება #: 602 – CXP/A-191 /უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე პირობებზე შეთანხმების თაობაზე/ და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად
ვლადიმერ ხუბულურმა (დაბადებული 01.08.1947წ. თბილისში, პირადობის მოწმობა #დ0774374, პირ. #01024060183) და
ელენა სოსინამ (დაბადებული 30.10.1989წ. თბილისში, პირადობის მოწმობა #11IA69081, პირადი #01011064476);
მომმართეს.
მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი აღნიშნულ ხელშეკრულებას. მე, ნოტარიუსმა სალომე სალუქვაძემ ხელმომწერ პირებს განვუმარტე, რომ ვადასტურებ აღნიშნულ ხელშეკრულებაზე მათი ხელმოწერის სინამდვილეს და პასუხს არ ვაგებ ხელშეკრულების შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგებზე. გადახდილია საზღაური: "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის მიღებული #507-ე დადგენილების 31.3-ე მუხლის თანახმად (ორი ეგზემპლარისათვის) 48 (ორმოცდარვა) ლარი და 39.1. მუხლის თანახმად ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის 2 (ორი) ლარი, სულ გადახდილია 50 (ორმოცდაათი) ლარი.

ნოტარიუსი სალომე სალუქვაძე

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

ასლი
100

თანხმობა

ქ. თბილისი

29 დეკემბერი 2017

მე, ზურაბ მურცხვალაძე (პირადი #01008011870; დაბადების თარიღი 02.03.1977წ.) ქ. თბილისში, ს. ჩიქოვანის ქუჩა #27/#25 / ჩაილურის ქუჩა #4-ში (საკ. კოდი: #01.10.17.045.022) მდებარე მშენებარე შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით, ვაცხადებ, რომ თანახმა ვარ შ.პ.ს. ,,დეველოპმენტ გრუპ"-მა (ს.კ. #406155618) განახორციელოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტის კორექტირება,(რომელიც აგრეთვე ეხება ჩემ კუთვნილებაში არსებულ ფართს) შეათანხმოს ის ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში და მიიღოს შესაბამისი ნებართვა. აგრეთვე ვადასტურებ და თანხმობას ვაცხადებ მასზედ, რომ კორექტირებული პროექტი შესაძლებელია მოიცავდეს მოქმედი პროექტითა და მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული ფართების (ფუნქციისა და დანიშნულების მიუხედავად) ცვლილებას, როგორც გაზრდას, ასევე შემცირებას და ფასადის ცვლილებას.

ზურაბ მურცხვალაძე

ზურაბ მურცხვალაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N171510678
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	29.12.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ზაზა მეგრელიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქალაქი თბილისი, სტანისლავსკის ქუჩა №5
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599313105
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	82464044223317

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

ორიათას **ჩვიდმეტი** წლის **ოცდაცხრა დეკემბერს** მე ზაზა მეგრელიშვილს, ნოტარიუსს ქალაქ თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, სტანისლავსკის ქუჩა №5, მომმართა **ზურაბ მურცხვალაძემ,** რომელმაც მთხოვა მის მიერ წარმოდგენილ წინამდებარე აქტზე **(თანხმობა)** მისივე ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება.

მე დავადგინე მისი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად მომმართა: **ზურაბ მურცხვალაძემ** (დაბადებული **02.03.1977** წელს. რეგისტრირებული მისამართი: **გაგრა ა.წერეთლის ქ. N 55\4 ბ. 7**, პირადი **№01008011870).** მე ასევე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ნების გამოვლენის ნამდვილობა. შემდეგ, განვუმარტე მას, რომ გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დადასტურებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარის (წარმომადგენელის) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაადასტუროს ხელმომწერი პირის ხელმოწერების ნამდვილობა. ამასთან, ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა კერძო აქტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამობის, ან კერძო აქტში ხელმომწერის ნების არაადეკვატურად ასახვის გამო. აღნიშნული განმარტების შემდეგ ზემოთ აღნიშნულმა პირმა წარმოდგენილ დოკუმენტს ჩემი თანდასწრებით მოაწერა ხელი, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის განკუთვნილი საზღაური, საქართველოს მთავრობის 2011წ. 29 დეკემბრის №507 დადგენილებით დამტკიცებული - „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობები, მათი გადახდევინების წესი და მომსახურების ვადები“-ს შესახებ 31-ე მუხლის შესაბამისად **4** ლარი **2** ეგზემპლარისათვის და 39-ე მუხლის შესაბამისად სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური - 2 ლარი, სულ გადახდილია **6** ლარი.

ნოტარიუსი: **ზაზა მეგრელიშვილი**