ნარდობის ხელშეკრულება

თბილისი 28.03.2018

ერთი მხრივ ზაალ ჭანტურია პ/ნ 01011015942 (შემდგომში - ,,მენარდე'') და მეორეს მხრივ ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა ,,დადიანის 17''(ს/კ 204540853) წარმომადგენელი მისი თავმჯდომარის გიორგი გოგნიაშვილის (პ/ნ 01018001049) სახით (შემდგომში ,,შემკვეთი'') წინამდებარე ნარდობის ხელშეკრულებაზე (შემდგომში - ,,ხელშეკრულება'') ხელის მოწერით ვთანხმდებით შემდეგზე:

ტერმინთა განმარტებები

1.ამ ხელშეკრულებაში ქვემოთ ჩამოთვლილი ტერმინები გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელობით:

- მესამე პირი- ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, ასევე სახელმწიფო/ადმინისტრაციული ორგანოები, გარდა მხარეებისა;

-ნარდობის ობიექტი - ქ.თბილისი ქუჩა ლადო ასათიანის N19/დადიანის N17 ქუჩაზე ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 01.15.05.076.007) და მასზე ასაშენებელი/ აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

-ასაშენებელი შენობა-ნაგებობა-მენარდის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი(კანონით დადგენილი წესით შეთანხმებული/გაცემული პროექტით გათვალისწინებული შესაბამისი ინფრასტრუქტურით).

-პროექტი- საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი/შეთანხმებული დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც მენარდე განახორციელებს ნარდობის ობიექტზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას.

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

-სამუშაოს საზღაური- ფართი რომელსაც ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით, პირობებითა და წესით შემკვეთი გადასცემს მენარდეს ხელშეკრულების საგნის სანაცვლოდ (საფასურად);

-ხელშეკრულების დანართი-დანართები,რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

-შუალედური მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც გაფორმდება მხარეებს შორის ,,სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების გრაფიკის'' და შესრულებული სამუშაოს შესაბამისად.

-საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც გაფორმდება მხარეებს შორის ამ ხელშეკრულებითა და მისი დანართებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების საბოლოოდ სრულად დასრულების შემდეგ, მაგრამ არა უადრეს მშენებლობა დამთავრებული შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისა.

-სამშენებლო ობიექტის მიტოვება- მდგომარეობა, როცა მენარდის მხრიდან გამოხატულია უმოქმედობა წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებათა შესრულების საწინააღმდეგოდ, იმ ვითარებაში, როდესაც მოქმედების განხორციელებაა საჭირო. მიტოვებად ჩაითვლება ასევე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისათვის საჭირო რესურსებით (ტექნიკური, ადამიანური) არასათანადოდ უზრუნველყოფა.

-ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

პრეამბულა

-წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები ცნობად იღებენ და თანხმდებიან მასზედ, რომ მათი მიზანია შემკვეთის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ქ.თბილისი ქუჩა ლადო ასათიანის N19/ დადიანის N17, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.15.05.076.007) სამშენებლო დოკუმენტით განსაზღვრული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით „მხარეები" ცნობად იღებენ იმ გარემოებას, რომ მიწის ნაკვეთზე გაცემულ მშენებლობის უფლებას ამოეწურა ვადა და მშენებლობის განხორციელებისათვის აუცილებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული უნდა იქნეს მშენებლობის ნებართვა შეთანხმებული უნდა იქნეს ახალი სამშენებლო პროექტი.

მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით თანხმდებიან, რომ „მენარდე" ვალდებულია საკუთარი ხარჯით და რესურსებით უზრუნველყოს, მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის უფლების ვადის გაგრძელება, არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 (სამი) თვის ვადაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება უპირობოდ შეწყვეტილად, მხარეებს არ წარმოეშობათ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა უფლებები და ვალდებულებები.

წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით „მენარდე“ ვალდებულებას იღებს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ „დამკვეთის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ახალი სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, წარუდგინოს ამხანაგობას შპს „რედიქსი“-ს (ს/კ205199186) დამფუძნებელი პარტნიორის, ლაშა პაპაშვილის (პ/ნ60100806654) პირადი თავდებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ნოტარიულად დამოწმებული) რომლითაც ლაშა პაპაშვილი პირადი თავდებობის ფარგლებში უზრუნველყოფს „მენარდის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულ, დროულ და ჯეროვან შესრულებას.

პირველი მუხლი:ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანია მენარდის ვალდებულება, საკუთარი ხარჯით/ საკუთარი რესურსებით განახორციელოს ამ ხელშეკრულების შემკვეთის საკუთრებში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 01.15.05.076.007) კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით სამეშენებლო სამუშაოები, რომელიც განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებითა და შესაბამისი დანართებით. კერძოდ, შედგენილი/შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე ააშენოს შესაბამისი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში შემკვეთს გადასცეს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართები/უძრავი ქონება (**დანართი** N1) ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად(**დანართი** N2), ხოლო შემკვეთი მიიღებს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ჯეროვნად შესრულებულ სამუშაოებს და მენარდეს გადაუხდის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საზღაურს;

1.2 მენარდის მიერ შესასრულებელი სამუშაოები მოიცავს: სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტის და სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად მშენებლობის მოსამზადებელ სამუშაოებს სამშენებლო ობიექტზე, ქვაბულის გამაგრებით სამუშაოებს, მიწის სამუშაოებს, რკინაბეტონის სამუშაოებს, სახურავის მოწყობას, ლითონის კარების, კედლების, ტიხრების და კარ-ფანჯრების მოწყობას, ავტოფარეხების მშენებლობას, სამშენებლო ობიექტის ასეთ მდგომარეობადმე მიყვანას, რომ მოხდეს მისი ექსპლუატაციაში მიღება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ. შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად მშენებლობა დამთავრებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება არის მენარდის ვალდებულება. აქვე აღსანიშნავია, რომ სამუშაოები მოიცავს სამშენებლო ობიექტის შიდა ცენტრალური კომუნიკაციებით (წყალი, გაზი, ელექტროენერგია, კომუნიკაციის სხვა საშუალებები) უზრუნველსაყოფად სამუშაოების ჩატარებას.

1.3 ასაშენებელი შენობის ტექნიკური პარამეტრები და მდგომარეობა და ის პირობები, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს იგი, დადგენილი იქნება სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის (დანართი 2) და წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი 1-ის შესაბამისად.

1.4.სამუშაოების შესრულებისა და მიღების საერთო წესი და პირობები განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებით.

მეორე მუხლი : მხარეთა განცხადებები

2.1 მენარდე აცხადებს და ადასტურებს შემკვეთის წინაშე, რომ:

2.1.1. იგი არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ქმედუნარიანი ფიზიკური პირი

2.1.2. მისი სახელით წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მომწერი პირი სათანადოდ არის საამისოდ უფლებამოსილი, იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულებას ხელს აწერს წარმომადგენელი.

2.1.3. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოშობს მის ნამდვილ და აღსრულებად ვალდებულებებს;

2.1.4. მის მიმართ არ ხორციელდება ლიკვიდაციის ან/და გადახდისუუნარობის ან/და გაკოტრების პროცედურა, ან ნებისმიერი მსავსი საქმისწარმოება;

2.1.5. მას გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად საჭირო კვალიფიკაცია, ისევე როგორც ფინანსური და სხვა ნებისმიერი სახის რესურსი;

2.1.6. მან შეისწავლა სამუშაოებთან დაკავშირებული შესაბამისი და საჭირო პირობები, ინფორმირებულია ყველა იმ არსებული პირობის შესახებ, რომელიც აქტუალურია სამუშაოების ჯეროვანი შესრულებისათვის და გააჩნია იმისი გამოცდილება და შესაძლებლობა, რომ ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

2.2. შემკვეთი აცხადებს და ადასტურებს მენარდის წინაშე, რომ:

2.2.1. იგი არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული და მოქმედი ამხანაგობა;

2.2.2. მას მოპოვებული აქვს ყველა კორპორატიული და სხვა სახის ნებართვა, რაც სავალდებულოა მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების გასაფორმებლად;

2.2.3. მისი სახელით წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მომწერი პირი სათანადოდ არის საამისოდ უფლებამოსილი;

2.2.4. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოშობს მის ნამდვილ და აღსრულებად ვალდებულებას;

2.2.5. მას გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად საჭირო რესურსები.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით შემკვეთი აცხადებს, რომ მის საკუთრებაში არსებული და ხელშეკრულების 2.4. პუნქტში განსაზღვრული უძრავი ქონება არის უფლებრივად უნაკლო. კერძოდ, აღნიშნული ქონების მიმართ რომელიმე მესამე ფიზიკურ/იურიდიულ პირს არ გააჩნია რაიმე სახის მოთხოვნა ან/და პრეტენზია (რაც დადასტურებულია საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული შესაბამისი ამონაწერით).

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მენარდის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების განხორციელება მოხდება უძრავ ქონებაზე- მიწის ნაკვეთზე (შემდგომში- ,,მიწის ნაკვეთი''), რომელზეც შემკვეთის საკუთრების უფლება დასტურდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტით- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, კერძოდ:

უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთი (მდებარე ქ.თბილისში ლადო ასათიანის #19/ დადიანის ქ.#17 საერთო ფართით--715 კვ.მ) რომლის საკადასტრო კოდია: 01.15.05.076.007. წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა ,, დადიანი 17''-ს საკუთრებას.

2.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ვიდრე ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ განხორციელდება, ნებისმიერი საპროექტო სამუშაოების ჩატარებას (მათ შორის, ბინების გადაგეგმარების, ფართების განშლისთვის საჭირო დოკუმენტების შედგენა) საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს მენარდე.

2.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მშენებლობის პროექტი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების/ნორმების შესაბამისად, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილი წესით შეთანხმებული და გაცემული იქნება შემკვეთის სახელზე. აგრეთვე პროექტის განხორციელების პროცესში, კერძოდ, სამშენებლო სამუშაოების დასრულებასა და აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე შემკვეთის ან/და სახელმწიფოს ან/და სხვა ნებისმიერი მესამე ფიზიკური/იურიდიული პირის წინაშე წარმოშობილ ყველა სახის ზიანზე (გარდა შემკვეთის მიერ 4.4.3. პუნქტის დარღვევით გამოწვეული ზიანისა) სრული პასუხისმგებლობა დაეკისრება მენარდეს. მენარდის მხრიდან აღნიშნული ვალდებულების

სრულად ან/და ნაწილობრივ დარღვევა/ შეუსრულებლობა შემკვეთს ავტომატურად მიანიჭებს ამავე ხელშეკრულების 10.3. მუხლით განსაზღვრული საფუძვლით ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის/მოშლის უფლებამოსილებას.

2.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, მენარდე უფლებამოსილია, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპროექტო/სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილებები (არქიტექტურული პროექტის კორექტირება და სხვა) განხორციელოს შემკვეთთან/მესაკუთრესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების გარეშე, ისე, რომ არ შემცირდეს შემკვეთისათვის გადასაცემი ფართების მოცულობა და ოდენობა, ასეთი ცვლილების აუცილებლობის არსებობის შემთხვევაში. მენარდის მიერ საპროექტო/სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილებები, ასეთის აუცილებლობის შემთხვევაში, უნდა შეთანხმდეს შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან.

2.8. მხარები თანხმდებიან მასზედ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე შემკვეთის საკუთრებაში არსებულ, ქ.თბილისში ასათიანის #19/ დადიანის ქ.#17 მდებარე უძრავ ქონებაზე-მიწის ნაკვეთზე, მენარდის მიერ ამ ხელშეკრულების საფუძველზე შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად განსახორციელებელი სამშენებლო სამუშაოები დაწყებული იქნება მიწის ნაკვეთზე გაცემული მშენებლობის უფლების ვადის გაგრძელებისთანავე ან/და ახალი სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის გაცემისთანავე, თუმცა არა უგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 (სამი) თვის განმავლობაში. ხოლო სამშენებლო სამუშაოები (იგულისხმება შენობა-ნაგებობების სამშენებლო სამუშაოების სრულად დასრულება) სრულად განხორციელებული/დასრულებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 18 (თვრამეტი) თვის ვადაში, ხოლო მშენებლობა დასრულებული შენობა-ნაგებობის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისად ექსპლუატაციაში მიღება/შეყვანა მენარდის მიერ (იგულისხმება მენარდის მიერ ყველა იმ საჭირო მოქმედების განხორციელება, რაც აუცილებელია შესაბამისად უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მშენებლობადასრულებული შენობა-ნაგებობის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისად ექსპლუატაციაში მიღებისთვის) განხორციელდება არაუგვიანეს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 21 (ოცდაერთი) თვის ვადაში. მხარეთა ერთობლივი შეთანხმების შედეგად, აღნიშნული ვადები შესაძლოა შეიცვალოს/დაკორექტირდეს მათ შორის შეთანხმებული სანოტარო ფორმით დამოწმებული წერილობითი აქტის საფუძველზე.

2.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, თითოეული მხარეს ერკვალება სრულად ან/და ნაწილობრივ გადასცეს სხვა მესამე პირს/პირებს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებები და ვალდებულებები.

2.10. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეები ადასტურებენ და თანხმდებიან, რომ მიწის ნაკვეთზე მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა უფლება ეკუთვნის შემკვეთს. მენარდე წარმოადგენს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოების განმახორციელებელ პირს. მხარეები თანხმდებიან, რომ შემკვეთი საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს ყველა იმ გადასახადის გადახდას, რაც დაკავშირებული იქნება ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში შემკვეთის სახელზე რეგისტრაციასთან.

2.11. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები თანხმობას აცხადებენ მასზედ, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში განთავსებული ფართების (იგულისხმება მშენებლობის პროექტით შენობა-ნაგებობაში განთავსებული ფართები, აგრეთვე ყველა ის ფართი, რაც განსაზღვრული იქნება შესაბამისი პროექტით დაექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, განშლას). განშლის შედეგად „შემკვეთის“ მიერ მისაღები ფართები დარეგისტრირდება ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებად, ხოლო „მენარდის“ მიერ მისაღები ფართები დარეგისტრირდება „მენარდის“ საკუთრებად, იმ შეზღუდვით, რომ „მენარდე“ უფლებამოსილი არ იქნება გაასხვისოს ან უფლებრივად დატვირთოს მის საკუთრებად რეგისტრირებული ფართები, “მენარდის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე. ამხანაგობის წევრთა მიერ მისაღები ფართების პარამეტრები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი N1-ში, ხოლო საცხოვრებელი სახლის და ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასაცემი ბინების მდგომარეობა დანართი N2-ში.

2.12. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ თითოეული მხარე თვითონ აგებს პასუხს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი საკუთარი ვალდებულებებისათვის, რომელიც წარმოშობილია/წარმოიშვება ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების/უფლებების განხორციელების პროცესში ან/და მას შემდეგ, (რაშიც აგრეთვე იგულისხმება ყველა საგადასახადო ვალდებულებები), რომელიც ფორმალურად/დოკუმენტურად მიკუთვნებული/დაკისრებული იქნება რომელიმე მხარისთვის).

2.13.წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ მჭიდროდ ითანამშრომლებენ ერთმანეთთან და კეთილსინდისიერად განახორციელებენ ყველა იმ ქმედების შესრულებას, რაც საჭიროა/აუცილებელია ამ ხელშეკრულებით გაცხადებული მიზნის მისაღწევად და თითოეული მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით წარმოშობილი უფლებების რეალიზაციისათვის/ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისათვის.

მესამე მუხლი: ნარდობა, საკუთრება და მათ წარმოშობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ნარდობის ნორმებით დადგენილი /განსაზღვრული ურთიერთობა წარმოიშვება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით ხელის მოწერისა და ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდეგ.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ფართი/ფართები, რომელიც შემკვეთს უნდა დარჩეს საკუთრებაში(მენარდის მიერ შემკვეთის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე-მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობაში) იქნება ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობითა და მდგომარეობაში.

3.3. მენარდე ვალდებულია წარუდგინოს შემკვეთს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნაკეთობა (აშენებული შენობა).

3.4. ნაკეთობა უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირებს არ შეუძლიათ გამოიყენონ რაიმე უფლებები შემკვეთის წინააღმდეგ.

3.5. ნაკეთობა ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს, კერძოდ დაცული უნდა იყოს შესაბამისი საპროექტო დოკუმენტაცია, აგრეთვე შესრულებული სამუშაოს ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სამშენებლო ნორმებს.

3.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მენარდისთვის გადასაცემი ფართი მენარდის საკუთრებად აღირიცხება შეზღუდული საკუთრების უფლებით რაც გულისხმობს მენარდის საკუთრებად რეგისტრირებული ფართების გასხვისებისა და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვას.

3.7. 3.6. და 3.10 პუნქტებით გათვალისწინებული შეზღუდვა მოიხსნება მენარდის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ. ვალდებულებების სრულად შესრულების შესახებ „შემკვეთსა“ და „მენარდეს“ შორის გაფორმდება დამატებითი წერილობითი შეთანხმება.

3.8. შემკვეთი კისრულობს ვალდებულებას, მენარდის მიერ შემკვეთის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების შემთხვევაში, მენარდის მოთხოვნიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში გასცეს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისათვის. აღნიშნული დოკუმენტით გაუქმდება „მენარდის“ საკუთრებაში არსებულ ფართებზე ყველა რეგისტრირებული შეზღუდვა.

3.9. მენარდის მიერ შემკვეთის მიმართ ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე, წინამდებარე ხელშეკრულების 3.6 და 3.10 პუნქტებით გათვალისწინებული შეზღუდვა დარჩება

ძალაში. ხოლო ვალდებულების შესრულება უნდა დადასტურდეს „შემკვეთის“ მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტით.

3.10. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან მენარდეს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულებამდე ეკრძალება მიწის ნაკვეთზე, (მდებარე ქ.თბილისში ლადო ასათიანის #19/დადიანის #17 საერთო ფართით--715 კვ.მ/), რომლის საკადასტრო კოდია : 01.15.05.076.007. ასაშენებელ/აშენებულ შენობა-ნაგებობაში არსებული მისთვის გადაცემული ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული საცხოვრებელი და/ან არასაცხროვრებელი ფართების გასხვისება და/ან უფლებრიავდ დატვირთვა, მათ შორის ამ ფართებიდან გამომდინარე მიწაზე მიბმული ვალდებულების რეგისტრაცია მესამე პირებზე. ამ მუხლით გათვალისწინებული აკრძალვისგან განსხვავებულ პირობებზე შეთანხმება შესაძლებელია მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმებით.

3.11. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.8 მუხლით ნაკისრი ვალდებულების განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობისას შემკვეთი უფლებამოსილია მენარდესთან დამატებითი წერილობითი შეთანხმების გარეშე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების შესახებ ჩანაწერის გაუქმება. მხარეები თანხმდებიან, რომ 2.8 მუხლით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობა დადასტურებული უნდა იქნეს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ფაქტის კონსტატირებით.

3.12. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები ცნობად იღებენ და თანხმდებიან მასზედ, რომ შემკვეთის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში/შემდეგ მენარდის მიერ განხორციელებული მოქმედებების შედეგად არსებული/შექმნილი ქონება (იგულისხმება დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა, შენობა-ნაგებობა კარკასულ მდგომარეობაში, ნებისმიერი ქონება, რაც წარმოქმნილი იქნება მენარდის სამშენებლო აქტივობის შედეგად/საფუძველზე და სხვა) წარმოადგენს შემკვეთის კუთვნილებას და სრულად რჩება მას.

მეოთხე მუხლი : უფლებები და ვალდებულებები

4.1. მენარდე უფლებასმოსილია:

4.1.1. მოსთხოვოს შემკვეთს მის (იგულისხმება მენარდე) მიერ აღებული ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტაციისა და ინფორმაციის გადაცემა.

4.1.2. მოსთხოვოს შემკვეთს მის(იგულისხმება მენარდე) მიერ შესრულებულ სამუშაოთა სრული ანაზღაურება.

4.1.3. მოსთხოვოს შემკვეთს ზედმიწევნით ზუსტად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

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

4.1.5. შემკვეთთან შეთანხმებით და მისი ინტერესების გათვალისწინებით განახორციელოს ყველა ის უფლებამოსილება, რაც აკრძალული არ არის საქართველოს კანონმდებლობით.

4.2. მენარდე ვალდებულია:

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

4.2.2. სამშენებლო სამუშაოების დაწყებისთვის უზრუნველყოს სამშენებლო ტერიტორიაზე ყველა იმ დოკუმენტის ქონა, რომელიც გათვალისწინებულია მოქმედი კანონმდებლობით, მათ შორის ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ,, 2009 წლის 24 მარტის საქართველოს მთავრობის #57 დადგენილების შესაბამისად.

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

4.2.4. განახორციელოს მშენებლობის გეოდეზიური კონტროლი.

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

4.2.6. შესასრულებელი სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მიიღოს უსაფრთხოების ყველა საჭირო ზომა(სამშენებლო მოედანზე მოაწყოს უსაფრთხოების ღობე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მენარდე პასუხს აგებს მის მიერ სამშენებლო მოედანზე ან მის გარეთ განხორციელებული სამუშაოებით მესამე პირებისათვის მიყენებული ზიანისთვის,

ასევე იმ ზიანისთვის, რომელიც შენობის ჩამოქცევის ან მისი ცალკეული ნაწილების ჩამონგრევით/ჩამოცვენით წარმოიშობა)

4.2.7. შემკვეთის მხრიდან კონტროლის განხორციელების მიზნით, ნებისმიერ დროს, შემკვეთის მოთხოვნისთანავე, არაუგვიანეს წერილობითი (ელექტრონულად ან/და მატერიალური სახით მოთხოვნის მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში მიაწოდოს ინფორმაცია წინამდებარე ხელშეკრულებით და/ან მის ფარგლებში გაფორმებული სხვა ხელშეკრულებებით, შეთანხმებებით და/ან დამატებითი შეთანხმებებით გათვალისწინებული სამუშაოების და /ან მათი ნაწილების შესრულებასა და მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

4.2.8. მიაწოდოს შემკვეთს ნებისმიერი საინჟინრო დოკუმენტაცია შემკვეთის მოთხოვნიდან 7 დღის ვადაში.

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

4.2.10. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აშენებულ შენობა-ნაგებობებში შემკვეთისათვის ჩასაბარებელი უძრავი ქონება შემკვეთს ჩაბარდება უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს, რომ მისი ქმედებიდან გამომდინარე შემკვეთისათვის ჩასაბარებელ უძრავ ქონებაზე რომელიმე/ნებისმიერ მესამე პირს არ შეიძლება რაიმე სახის მოთხოვნის ან/და პრეტენზიის გაცხადება, რასთან დაკავშირებითაც მხარეთა შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი.

4.2.11. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე შემკვეთისთვის გადასაცემი/გადაცემული ფართის ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით განახორციელოს აღნიშნული ნაკლის სრულყოფილად აღმოფხრხვა (იგულისხმება ის ნაკლი, რომელიც დაშვებულია/წარმოშობილია/წარმოიშვება მენარდის მიერ განხორციელებული არასრული/ არაჯეროვანი სამშენებლო სამუშაოების საფუძველზე).

4.2.12. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების გადაცემა უზრუნველჰყოს ისეთი პირობებით, რომ შემკვეთი არ აღმოჩნდეს იმაზე ვაუარესებულ მდგომარეობაში, ვიდრე იგი იმყოფება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე.

4.2.13. უზრუნველყოს შემკვეთისათვის ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემ/ჩასაბარებელ ყველა უძრავ ქონებაში (საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართებში) ინდივიდუალური კომუნიკაციების (ელექტროენერგიის, წყლის აირის) შეყვანა (გამრიცხველიანება) და შესაბამისი აბონირება.

4.2.14. საკუთარი პასუხისმგებლობით უზრუნველყოს სამშენებლო სამუშაოების წარმოება (იგულისხმება აგრეთვე მის მიერ დაქირავებული ქვეკონტრქტორების მეშვეობით სამუშაოების წარმოება, ასეთის არსებობის შემთხვევაში)

4.2.15. უზრუნველყოს, რომ მისი წარმომადგენლები და მის მიერ სამშენებლო სამუშაოებისათვის დაქირავებული პირები არ შევიდნენ კონტატში მესამე პირებთან, რომლითაც ზიანი შეიძლება ზიანი მიადგეს შემკვეთის ინტერესებს.

4.2.16 უზრუნველყოს სამშენებლო სამუშაოების სრულად დასრულება და ექსპლუატაციაში მიღება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო აღნიშნულ ვადაში სამშენებლო სამუშაოების დაუსრულებლობის და ობიექტის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, პასუხი აგოს ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4.2.17. სამშენებლო მასალებად არ გამოიყენოს რადიაციული, ეკოლოგიურაად დაბინძურებული, მეორადი ან/და უხარისხო პროდუქტი. მშენებელობა აწარმოოს წინამდებარე ხელშეკრულებაზე თანდართული სამშენებლო/საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად. ამასთანავე შემკვეთის მოთხოვნით წარმოადგინოს გამოსაყენებლი/გამოყენებული სამშენებლო მასალის ლაბორატორიული კვლევის შედეგები, მისი ხარისხის დასადასტურებლად. მხარეები თანხმდებიან, რომ ექსპერტიზის ჩამტარებელ ორგანოს განსაზღვრავს შემკვეთი.

4.2.18. პასუხი აგოს იმ ხარვეზზე, რომელიც სამუშაოს ჩაბარების დროს არ გამოვლენილა, მაგრამ გამოწვეული იყო უხარისხო მასალით ან მშენებლობით. შესრულებულ სამუშაოზე საგარანტიო ვადა შეადგენს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან 5 წელს. საგარანტიო პერიოდში მენარდე ვალდებულია წარმოქმნილი დეფექტი გამოასწოროს შემკვეთის/მესაკუთრეთა მიერ განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში, საკუთარი ხარჯებით.

4.2.19 არ აწარმოოს შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით სამშენებლო სამუშაოები. სამშენებლო დკუმენტაციაში ცვლილება შეათანხმოს შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან/ორგანიზაციებთან. ცვლილებებთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯს იხდის მენარდე. შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით მენარდის მიერ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ზედამხედველობის სამსახურის მიერ შემკვეთის დაჯარიმების შემთხვევაში სრულად გადაიხადოს ჯარიმის თანხა და გამოასწოროს ზედამხედველობის სამსახურის მიერ დადგენილი ნაკლოვანებები.

4.2.20. მშენებლობის დასრულების და ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების დღიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში მენარდე შემკვეთის მოთხოვნით ვალდებულია გაიყვანოს თავისი მუშა-მოსამსახურეები სამშენებლო მოედნიდან, გაასუფთავოს სამშენებლო მოედანი

მასზე არსებული სამშენებლო მასალებისა და მისი ნარჩენებისაგან, ასევე გაიტანოს სამშენებლო აღჭურვილობა.

4.2.21. შემკვეთის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 05 (ხუთი) დღის ვადაში დაუკვეთოს განხორციელებული მშენებლობის სამშენებლო დოკუმენტაციასთან შესაბამისობის თაობაზე ექსპერტიზის დასკვნა. მხარეები თანხმდებიან, რომ ექსპერტიზის ჩამტარებელ ორგანოს განსაზღვრავს შემკვეთი. შესაბამის საექსპერტო დაწესებულების მიერ ექსპერტიზის დასრულების და საექსპერტო დასკვნის დადებიდან 05 (ხუთი) დღის ვადაში გადასცეს აღნიშნული საექსპერტო დასკვნა „შემკვეთს".

4.2.22 შეათანხმოს შემკვეთთან იმ სამშენებლო/სარემონტო მასალების ხარისხი და პარამეტრები და მშენებლობისათვის გამოყენების საკითხები, რომელიც არ დგინდება შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტაციით.

4.2.23. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული და შემკვეთისათვის გადასაცემი ფართი ჩააბაროს შემკვეთს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს მშენებლობის წარმოებას შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად და შემდეგ თეთრი კარკასის კონდიციამდე მიყვანას (დანართი N2)

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

4.3. შემკვეთი უფლებამოსილია:

4.3.1. მოსთხოვოს მენარდეს, უზრუნველყოს სამშენებლო ტერიტორიაზე ყველა იმ დოკუმენტის ქონა, რომელიც გათვალისწინებულია მოქმედი კანონმდებლობით, მათ შორის „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" 2009 წლის 24 მარტის საქართველოს მთავრობის N57 დადგენილების შესაბამისად.

4.3.2. მოსთხოვოს მენარდეს სამუშაოს დროულად და ხარისხიანად შესრულება

4.3.3. მოსთხოვოს მენარდეს საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს სამუშაოთა შესასრულებელად საჭირო ყველა სახის სამშენებლო ინვენტარის, მასალების, ინსტრუმენტების, ტექნიკის, აღჭურვილობისა და სამშენებლო სამუშაოთა შესმრულებელი კვალიფიციური სპეციალისტების მოძიება.

4.3.4. მოსთხოვოს მენარდეს, რომ შემკვეთთან დროულად შეათანხმოს ნებისმიერი დეტალი ან ცვლილება, რომელმაც შეიძლება გავლენა იქონიოს სამუშაოების მსვლელობაზე ან ხარისხზე.

4.3.5. მენარდისაგან ნებისმიერ დროს წერილობით ან/და ზეპირსიტყვიერად (შემკვეთის სურვილისამებრ) მიიღოს ინფორმაცია წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მდგომარეობის/სამუშაოთა მიმდინარეობის შესახებ.

4.3.6. სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ნებისმიერ ეტაპზე წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მოსთხოვოს მენარდეს შესრულებულ და შესასრულებელ სამუშაოზე ნებისმიერი ინფორმაცია, რაზეც მენარდე ვალდებულია 3 კალენდარული დღის ვადაში ელექტრონული ფოსტისის საშუალებით, რომელ ფოსტაზეც გაეგზავნა მოთხოვნა, სრული და ამომწურავი პასუხი დაუბრუნოს შემკვეთს.

4.3.7. მოსთხოვოს ამ ხელშეკრულების 4.2 პუნქტში მითითებული ყველა ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულება.

4.3.8. შეუზღუდავად განახორციელოს ყველა ის უფლებამოსილება, რაც აკრძალული არ არის საქართველოს კანონმდებლობით.

4.4 შემკვეთი ვალდებულია:

4.4.1. კეთილისინდისიერად ისარგებლოს იმ უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა ამ ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს/მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკურლების საფუძველზე მენარდის მიერ ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მიმდინარეობაზე. ზიანი მიაყენოს მენარდესა და საშმენებელო საქმიანობაში მონაწილე/ჩართულ სხვა სუბიექტების სახელსა და საქმიანი რეპუტაციას.

4.4.2. სრული ოდენობით აანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც გამოწვეული იქნა მისი ქმედებების (აგრეთვე იგულისხმება შემკვეთის უმოქმედობით გამოწვეული ზიანი მაშინ, როცა შემკვეთი ვალდებული იყო მისთვის სავალდებულო მოქმედებები განეხორციელებინა) შედეგად.

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

4.4.4 მენარდის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების სრულყოფილად შესრულების შემდეგ, არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა გადასცეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობის ფართი.

მეხუთე მუხლი: ხელშეკრულების საგნის პარამეტრები, ხელშეკრულების ფინანსური ნაწილი

5.1 ხელშეკრულების საგნის პარამეტრები (ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები) საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის N13/08/4047(სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N2308267 20.11.2015 AR1340095 ნებართვის ვადის გაგრძელების შესახებ) სანებართვო მოწმობის შედეგად წარმოადგენს:

- ტერიტორიის ფართობი- 715 კვ.მ
- მოშენების ფართი-678 კვ.მ
- საცხოვრებელი ფართობი- 2215 კვ.მ
- ნახევარ სარდაფის სართულზე მდებარე კომერციული ფართი-550 კვ.მ
- სარდაფის სართულზე მდებარე ავტოსადგომების ფართი-650 კვ.მ

საპროექტო ობიექტის (ხელშეკრულების საგნის) პარამეტრები და დეტალური ტექნიკური მახასიათებლები მოცემულია საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ოქტომბრის N13/08/4047 სანებართვო მოწმობის პროექტით და მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო სამშენებლო დოკუმენტაციით, რომლის ერთი ეგზემპლიარი გადაეცემა მენარდეს და ერთი ეგზემპლიარი დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართი N3-ის სახით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

5.2 შესრულებული სამუშაოს ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით, მათ შორის სამშენებლო რეგლამენტებით, გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და ნორმებს, ასევე „საპროექტო მოთხოვნებით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს და შესაბამისი სამუშაოებისათვის დადგენილ აუცილებელ სტანდარტებსა და ტექნიკურ დონეს;

5.3 ხელშეკრულების საგნის პარამეტრებში ცვლილება უნდა გაფორმდეს მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით, დამატებითი შეთანხმების სახით

5.4 სამუშაოს შესრულების საზღაური, რომელიც შემკვეთმა ხელშეკრულების საგნის სანაცვლოდ (საფასურად) უნდა გადასცეს მენარდეს, განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებით. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრება საზღაურის გადახდის პირობები და ვადები;

5.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამუშაოების მთლიანი საზღაური უძრავი ქონების სახით გადასაცემი საზღაურის ოდენობაა იმ ფართების ჯამი, რაც გადაეცემათ ასაშენებელ შენობაში მენარდეს ან/და მის მიერ მითითებულ პირებს. აქვე მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ მოხდება სამშენებლო ფართის გაზრდა „შემკვეთი“ მხოლოდ ამ მუხლში განსაზღვრულ საცხოვრებელ ფართს, რომელიც შეადგენს იმ ფართების ჯამს, რაც გადაეცემათ ასაშენებელ შენობაში მახანაგობის წევრებს და მათ გაზრდილ სამშენებლო ფართთან მიმართებით პრეტენზია არ ექნებათ, გაზრდილი ასაშენებელი ფართი გადაეცემა მენარდეს. „შემკვეთის“ მიერ მიღებული ფართები ამხანაგობის წევრებს შორის გადანაწილდება დანართი N1-ით განსაზღვრული წესითა და პირობებით, ასევე მათთან დადებული ხელშეკრულებების შესაბამისად.

5.6 მენარდეზე გადასაცემი ფართის საერთო ფართობის ასაშენებელ სახლში დღეის მდგომარეობით შეადგენს ამხანაგობის წევრებზე გადასაცემი ფართების გარდა ყველა სხვა ფართს, რაც დამტკიცებული სამსენებლო პროექტითაა გათვალისწინებული. მხარეთა შეთანხმებით აღნიშნული ფართი შესაძლებელია გაიზარდოს, რაც დამოკიდებულია პროექტის კორექტირებაზე. აღნიშნული გაზრდილი ფართი გადაეცემა მენარდეს.

5.7 მხარეები თანხმდებიან, რომ 5.5 პუნქტით გათვალისწინებული მთლიანი საზღაური არ არის ფიქსირებული და ექვემდებარება კორექტირებას. იმ შემთხვევაში, თუ მოხდა საცხოვრებელი კორპუსის საერთო ფართობის და შემკვეთისათვის/მენარდისათვის გადასაცემი ფართების ცვლილება, რაც გულისხმობს საერთო ფართების შემცირებას, ასეთ შემთხვევაში შესასრულებელი სამუშაოს ან/და საზღაურის შესაბამისი ცვლილება მხარეთა მიერ განისაზღვრება დამატებითი შეთანხმებით და იქცევა ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილად.

5.8 წინამდებარე ხელშეკრულების 5.5 პუნქტით განსაზღვრული საზღაურის (საცხოვრებელი ფართის) გადაცემა შემკვეთისათვის მოხდება მას შემდეგ რაც მენარდის მიერ სრულად იქნება შესრულებული ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

მეექვსე მუხლი. შეასრულებელი სამუშაოს უნაკლობა და ნაკლის აღმოჩენის შედეგები

7.1 მენარდე ვალდებულია, შემკვეთს გადასცეს უნაკლოდ შესრულებული სამუშაო. მან მენარდის კეთილსინდისიერებით და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებიდან გამომდინარე სრული პასუხისმგებლობით შემკვეთს სრულად უნდა გააცნოს შესრულებული სამუშაოს მდგომარეობა.

7.2 შესრულებულ სამუშაოს არ უნდა ჰქონდეს ისეთი დაფარული ნაკლი, რასაც მენარდე დაუმალავს შემკვეთს და რაც შეამცირებს შესრულებული სამუშაოს ღირებულებას და ხარისხს.

7.3 თუ მენარდე სამუშაოს გადაცემისას იგი ან მისი ნაწილი ნაკლის მქონე აღმოჩნდა, იგი ვალდებული იქნება თავისი ხარჯით 3 კვირის ვადაში შეასრულოს სამუშაოს შეუსრულებელი ნაწილი და გამოასწოროს ნაკლი. შემკვეთთან შეთნახმებით ამ ვადის გაგრძელება დასაშვებია ნაკლის გამოსწორებისათვის საჭირო გონივრული ვადით.

7.4 მენარდე ვალდებულია აუნაზღაუროს შემკვეთს ნებისმიერი ზიანი, რაც გამოწვეულია მის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად შესრულებით.

7.5 მენარდემ უნდა აუნაზღაუროს მესამე პირებს მოთხოვნები, რაც გამოწვეული მის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოების არაჯეროვანი შესრულებით.

მერვე მუხლი: მენარდის რისკი

8.1 მენარდე პასუხს აგებს მისი მიზეზით ქონების დაღუპვის ან დაზიანებისათვის.

8.2 მოწყობილობა- დანადგარების, საოპერაციო სისტემების, აღჭურვილობის, მასალისა და შესრულებული სამუშოას/ნაკეთობის შემთხვევით დაღუპვის ან დაზიანების რისკი შემკვეთისათვის შესრულების გადაცემამდე ეკისრება მენარდეს (შესრულების გადაცემად მიიჩნევა საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.) გადაცემასთან ერთად შემკვეთზე გადადადის შემთხვევითი დაღუპვის ან დაზიანების რისკი. გადაცემას უთანაბრდება შემკვეთის მიერ სამუშაოს მიღების დაყოვნება კანონიერი საფუძვლის გარეშე.

8.3 მენარდეს ეკისრება პასუხისმგებლობა სამშენებლო ობიექტისა და სამშენებლო მასალების ქურდობა/ძარცვაზე და ხანძარზე, რომელმაც დააზიანა ნაკეთობა ან მასალა მის საბოლოო ჩაბარებამდე.

8.4 მენარდე პასუხს აგებს შემკვეთის ქონების დაღუპვის ან დაზიანებისათვის გაუფრთხილებლობის დროსაც.

მეცხრე მუხლი. შესრულებული სამუშაოს მიღების ვადის გადაცილება

9.1 შემკვეთს შესრულებული სამუშაოს მიღების ვადა გადაცილებულად ეთვლება იმ შემთხვევაში, თუ მან კანონიერი საფუძვლის გარეშე უარი თქვა შესრულების მიღებაზე. შესრულების მიღებაზე უარის თქმად მიიჩნევა, შემკვეთის უარი, შეასრულოს ის მოქმედება, რაც აუცილებელი იქნება, მენარდის მიერ ვალდებულების შსრულების დადასტურებად (მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერა ან სხვა მსგავსი მოქმედებები) და რაც შემკვეთს შესთავაზა მენარდემ;

9.2 მენარდის ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად არ ეთვლება იმ დროით, რა დროითაც შესრულების მიღება დააგვიანა შემკვეთმა;

9.3 ამ მუხლის 9.1 და 9.2 პუნქტებით დადგენილი ნორმები არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, თუ ვალდებულების შესრულების მიღებს დღისათვის შემკვეთის მიერ დადგენილი იქნა, რომ მენარდემ არ შეასრულა ან არაჯეროვნად შეასრულა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებიდან რომელიმე.

მუხლი მეათე: ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

10.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით/ან მის ფარგლებში დადებული სხვა ხელშეკრულებებით და/ან დამატებითი შეთანხმებებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

10.2 წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყვეტილ იქნას ხელშეკრულების ორმხრივად შეწყვეტის თაობაზე მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე (ხელშეკრულების შეწყვეტაზე მხარეთა შეთანხმება უნდა დაიდოს იგივე ფორმის დაცვით, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულება).

10.3 წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია შემკვეთის მიერ ცალმხრივად იქნას შეწყვეტილი იმ შემთხვევაში, თუ მენარდე იმგვარად არღვევს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რომ შემკვეთს ადგება ზიანი, რომელიც შემკვეთს უკარგავს ინტერესს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მენარდის მხრიდან ნაკისრის ვალდებულებების შესრულების მიმართ, ასეთ შემთხვევაში მენარდე ვალდებულია შემკვეთს სრულად აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიადგა ან/და მომავალში შესაძლოა მიადგეს შემკვეთს მენარდის მხრიდან ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვნად შესრულების გამო. ასევე თუ არღვევს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს და ასეთი

დარღვევა გრძელდება შემკვეთის მიერ მენარდის მიმართ მის აღმოსაფხვრელად განსაზღვრული ვადის ამოწურვიდან 2 (ორი) კვირაზე მეტ ხანს, ასევე თუ მიატოვებს სამშენებლო ობიექტებს და არ განაახლებს სამუშაოებს აღნიშნული ფაქტის დადგენიდან 20 კალენდარული დღის ვადაში.

10.4 წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია მენარდის მიერ ცალმხრივად იქნას შეწყვეტილი იმ შემთხვევაში, თუ შემკვეთი ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე უარს აცხადებს ან/და ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში არა ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს.

10.5 წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ამ ხელშეკრულების 10.3 პუნქტის საფუძველზე განხორციელებული მოქმედებების შედეგად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში/ შემდეგ მენარდის მიერ განხორციელებული მოქმდებების შედეგად არსებული/შექმნილი ქონება (იგულისხმება დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა, შენობა-ნაგებობა კარკასულ მდგომარეობაში, ნებისმიერი ქონება, რაც წარმოქმნილი იქნება მენარდის სამშენებლო აქტივობის შედეგად/საფუძველზე და სხვა) წარმოადგენს შემკვეთის კუთვნილებას და რჩებას მას, ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე.

10.6 წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ თუ ადგილი აქვს რომელიმე მხარის მხრიდან ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობას ან/და არაჯეროვნად შესრულებას, მეორე მხარე უფლებამოსილია დამრღვევ მხარეს განუსაზღვროს დამატებითი გონივრული ვადა ვალდებულებების შესასრულებლად, წინააღმდეგ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს დაკისრება, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით შეადგენს 100 (ას) ლარს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ვალდებულების სრულად შესრულებამდე ან/და შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს მიერ იძულებით გადახდევინებამდე.

10.7 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე რომელიმე მხარის მიერ ამ ხელშკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მხარეები ვალდებულნი არიან მეორე მხარეს სრულად აუნაზღაურონ ის ზიანი, რაც მას მიადგა მხარის მიერ განხორციელებული/განუხორციელებელი მოქმედებების შედეგად.

10.8 ხელშეკრულების და/ან მის ფარგლებში გაფორმებული სხვა ხელშეკრულებების, შეთანხმებების და/ან დამატებითი შეთანხმებების ვადამდე შეწყვეტის სხვა პირობები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მეთერთმეტე მუხლი: ფორს-მაჟორი

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

11.2 „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც წარმოიშვება მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებლად და მიუხედავად მხარეთა მიზანმიმართული ქმედებებისა შეუძლებელი ხდება აღნიშნული გარემოებების დაძლევა. დაუძლეველი ძალის გარემოებებს მიეკუთვნება: სტიქიური უბედურებები: (მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, მეწყერი, გრიგალი და სხვ.), ომი, საომარი მდგომარეობის გამოცხადება, სამოქალაქო დაუმორჩილებლობა, ტერორისტული აქტები, საბოტაჟი, რევოლუცია, აჯანყება, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოთა ქმედებები, გადაწყვეტილებები, განჩინებები და მსგავსი გარემოებები, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა და თავიდან აცილება აღემატება მხარეების გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს.

11.3 მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია არაუგვიანეს 1 (ერთი) კვირისა არ გარემოებების დადგომიდან წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

11.4 შეუტყობინებლობის შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებელობისაგან გათავისუფლების საფუძველს. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებული უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ ესაჭიროება ისეთ ფაქტებს/გარემოებებს, რომელთა არსებობაც ცნობილია საზოგადოდ.

11.5 თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 1 (ერთი) თვეზე მეტი დროით, მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდნენ არსებული ხელშეკრულების შეწყვეტაზე და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ წარმოშობილ მხარეთა სამართლებრივ რეჟიმზე. ასეთი შეთანხმება აუცილებელია დაიდოს ისეთი ფორმის დაცვით, როგორი ფორმის დაცვითაც დადებულია წინამდებარე ხელშეკრულება.

11.6 დაუძლეველი ძალის მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდნენ ვალდებულებათა შესრულების ახალ ვადებზე აგრეთვე სხვა პირობებზე, ხოლო მხარეთა შორის აღნიშნულ საკითხზე მიღწეული ნებისმიერ შეთანხმება აგრეთვე

ექვემდებარება იგივე ფორმის დაცვით გაფორმებას, როგორიცაა წინამდებარე ხელშეკრულება.

მეთორმეტ მუხლი: კონფიდენციალურობა

12.1 მხარეები ვალდებულნი არიან მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გაამჟღავნონ ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც მათთვის ცნობილი გახდა წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების და ერთმანეთთან ურთიერთ-თანამშრომლობის პერიოდში.

12.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების დროს მხარეთა მიერ ერთმანეთისათვის გადაცემული დოკუმენტაცია და სხვა სახის ცნობები მიუხედავად მათი ზეპირი ან/და წერილობითი ფორმისა, ითვლება კონფიდენციალურ ინფორმაციად და მათი გამჟღავნება ან/ და მესამე პირთათვის გადაცემა დაუშვებელია მხარეთა წინასწარი თანხმობის გარეშე.

12.3 კონფიდენციალურობის მოთხოვნა დროში შეზღუდული არ არის.

12.4 წინამდებარე ხელშეკრულების ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მხარის მიერ მიყენებული ზიანი დაზარალებული მხარის მოთხოვნის საფუძველზე ექვემდებარება სრული ოდენობით ანაზღაურებას.

მუხლი მეცამეტე: დავები

13.1 მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

13.2 მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

13.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ დავის არსებობის შემთხვევაში პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილისა.

მეთოთხმეტე მუხლი:გარდამავალი დებულებები

14.1 მხარეებს შორის წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობები განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

14.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში მხარეთა მიერ შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა, რომელიც აუცილებელია გაფორმდეს იგივე ფორმის დაცვით, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულება. ხოლო ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, განიხილება მასთან ერთად და თან ერთვის მას.

14.3 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების/პუნქტის ბათილობა ან/და ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას ან/და ძალადაკარგულად გამოცხადებას, თუ აღნიშნული არ იწვევს ხელშეკრულების არსებითი პირობების ცვლილებას.

14.4 მხარეები სარგებლობენ ყველა იმ უფლება-მოვალეობით, რომლებიც შეიძლება პირდაპირ არ არის განსაზღვრული მოცემული ხელშეკრულებით, მაგრამ ისინი გამომდინარეობს ნარდობის შინაარსიდან ან/და მხარეთათვის სავალდებულოა შესასრულებლად, თანახმად საქართველოს მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობისა.

14.5 წინამდებარე ხელშეკრულება მის მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე აუქმებს მხარეთა შორის მანამდე არსებული ყველა სახის ხელშეკრულებასა და შეთანხმებას (აგრეთვე ყველა სხვა წერილობით დოკუმენტს, ასეთების არსებობის შემთხვევაში).

14.6 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) იდენტური ეგზემპლიარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლიარი დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო თითო ეგზემპლიარი გადაეცემათ ხელშეკრულების ხელისმომწერ მხარეებს.

დანართი N1

ამხანაგობის წევრთა მიერ ინიდივიდუალურ საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების პარამეტრები

ა) გიორგი გოგნიაშვილი- 93,87 კვ.მ მეტრი, რომელიც შედგება ორი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგებდა საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე.

ბ) ბორის ფანჩულიძე- 92,15 კვ.მ მეტრი, რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგებდა საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულზე.

გ) ამხანაგობის წევრები მანანა დანელია, ვლადიმერ საჯაია და მაკა საჯაია როგორც ერთი ოჯახის წევრები- 156,03 კვ.მ მეტრი, რომელიც შედგება ორი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის მე-2 და მე-3 სართულებზე.

დ) ამხანაგობის წევრები ციცინო ოსიტაშვილი, ელიზბარ ბედიაშვილი, ანნა ბედიაშვილი, გიორგი ბედიაშვილი როგორც ერთი ოჯახის წევრები- 99,46 კვ.მ რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულზე.

ე) ამხანაგობის წევრების ვახტანგ ცერცვაძე და ამხანაგობის წევრ გურანდა ჯანელიძის მემკვიდრე ირაკლი ცერცვაძე- 170 კვ.მ

ვ) ამხანაგობის წევრი კახა ცაბაძე- 164,05 კვ.მ, რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი კომერციული ფართისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის 0 სართულზე.

ზ) ამხანაგობის წევრი ანა მურადოვა- 49 კვ.მ, რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე.

თ) ამხანაგობის წევრები ნორა პეტროსიანი და დიანა პეტროსიანი როგორც ერთი ოჯახის წევრები- 138,36 კვ.მ, რომელიც შედგება 18.20 კვ.მ მეტრი კომერციული ფართისაგან, განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 0- სართულზე, 60 კვ.მ ფართი

საცხოვრებელი ბინისაგან საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე და 65.16 კვ.მ საცხოვრებელი ბინისაგან საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე.

ი) ამხანაგობის წევრი ლიანა დავიდოვა- 96,85 კვ.მ, რომელიც შედგება ორი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის მე-2 და მე-3 სართულებზე.

კ) ამხანაგობის წევრი გიორგი ანანოვი- 77.4 კვ.მ, რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე.

ლ) ამხანაგობის წევრი მზია ყაზაიშვილი- 88,21 კვ.მ, რომელიც შედგება 30.01 კვ.მ კომერციული ფართისაგან, განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 0 სართულზე და 58,2 კვ.მ საცხოვრებელი ბინისაგან, განლაგებული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე.

მ) ამხანაგობის წევრი თეონა ტოროშელიძე- 50კვ.მ რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულზე.

ნ) ამხანაგობის წევრი დავით კახეთელიძე- 50 კვ.მ რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე.

ო) ამხანაგობის წევრი ლიანა ხატიაშვილი- 70 კვ.მ რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულზე.

პ) ამხანაგობის წევრი ნინო ჩაჩავა- 120 კვ.მ, რომელიც შედგება ერთი დამოუკიდებელი ბინის ერთეულისაგან და განლაგდება საცხოვრებელი სახლის მე-3 სართულზე.

დანართი N2

შემკვეთისათვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების/ფართების მახასიათებლები, ფაქტობრივი მდგომარეობა, მენარდემ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა უნდა განახორციელოს იმდაგვარად, რომ შემკვეთმა მიიღოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი შემდეგი მახასიათებლებით:

1.1 საცხოვრებელი სახლის მიყვანილი იქნება ე.წ „თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში, რაც ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის გულისხმობს:

- საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები უნდა იყოს სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტის იდენტური;
- საცხოვრებელ სახლში ბინების და ავტოსადგომების რაოდენობა და ტექნიკური პარამეტრები უნდა იყო სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურთან და შემკვეთთან შეთანხმებული პროექტის იდენტური;
- საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას მენარდემ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაუთმოს შენობის ფუძე-საძირკვლების, ძირითადი კონსტრუქციების მოწყობის, გამოყენებული არმატურის და ბეტონის ხარისხს, რომელიც შესაბამისი უნდა იყოს შეთანხმებულ სამშენებლო დოკუმენტაციასთან;
- საცხოვრებელი სახლის სადარბაზოში უნდა დამონტაჟდეს და ექსპლუატაციაში გაიშვას უმაღლესი ხარისხის ერთი სამგზავრო ლიფტი;
- სადარბაზოს კიბის მოაჯირი მილკვადრატი, შეღებილი შავად. სადარბაზო გაჯით შელესილი დამუშავებული შპაკლით, შეღებილი;
- კიბის მარში, სადარბაზოს და ლიფტის ჰოლი მოპირკეთებული გრანიტით, სადარბაზოში დამონტაჟებული სენსორული განათებით;
- სადარბაზოს შესასვლელი კარი დახურული რკინის.
- გარე ფასადი დამუშავდეს სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- შენობის გარე პერიმეტრზე მაღალი ხარისხის თეთრი ფერის მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯარა, ორმაგი მინაპაკეტით;
- აივნებზე, ტერასებზე, ყინვაგამძლე წებოცემენტით დაგებული ყინვაგამძლე გრანიტი;
- ელექტრომომარაგების, გაზმომარაგების, წყალმომარაგების ცენტრალური დგარები, გაყვანილობა ტექნიკური პირობების შესაბამისად განთავსებული;
- ელ. გაყვანილობა დამონტაჟებული საცხოვრებელ ფართში;

- საცხოვრებელ ფართში კედლები გაჯით გალესილი;
- საცხოვრებელ ფართში სანტექნიკისა და გათბობის მილები გაყვანილი;
- საცხოვრებელ ფართში მოჭიმული იატაკის დაგება (სტიაშკა)
- ყველა ფართი (საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი) ინდივიდუალურად უზრუნველყოფილ იქნეს ექსპლუატაციისათვის სათანადო კომუნიკაციებით (წყალმომარაგება, გაზმომარაგება, ელექტრომომარაგება, კანალიზაცია, ვენტილაცია და ა.შ)
- თითოეული ბინის დაერთება ცენტრალურ კომუნიკაციასთან უნდა მოხდეს ინდივიდუალურად;
- გარე შემომსაზღვრელი კედელი პერლიტის ბლოკი, არანაკლებ 20 სმ სიგანის;
- 0.00 ნიშნულზე პირველი საცხოვრებელი სახლის იატაკის ქვედა ნიშნული დათბუნდეს ენერგოეფექტური მასალებით;
- ნულ ნიშნულს ქვემოთ არსებული სართულები უზრუნველყოფილ იქნეს სადრენაჟე და სანიაღვრე სისტემებით.

1.2 ასაშენებელი შენობის წინამდებარე მახასიათებლები შესაძლოა შეცვლილი იქნეს მხოლოდ მხარეების ორმხრივი წერილობით შეთანხმების შედეგად.

მხარეთა ხელმოწერები:

მენარდე

შემკვეთი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	**N180330889**
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	**28.03.2018 წ**
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ბაჩანა შენგელია**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ფალიაშვილის ქუჩა 14**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**225 00 94**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	**87945589861518**

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**

2018 წლის 28 მარტს **საქართველოს ნოტარიუს ბაჩანა შენგელიას**, სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ზ.ფალიაშვილის ქ.#14, მომმართეს: **გიორგი გოგნიაშვილმა** და **ზაალ ჭანტურიამ**, რომლებმაც წარმოადგინეს ნარდობის ხელშეკრულება ორ ეგზემპლარად და მოითხოვეს მასზე თავიანთი 104 ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება.

შევამოწმე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად მომმართეს: **გიორგი გოგნიაშვილმა** (დაბ.06.04.1962წ. პ/ნ 01018001049, რეგ. მის: თბილისი ვ.ბარნოვის ქ. N 51/27) და **ზაალ ჭანტურიამ** (დაბ.19.10.1963წ. პ/ნ 01011015942, რეგ. მის: თბილისი დ.არაყიშვილის ქ. N 8ა ბ. 20). შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

ხელმომწერებს განემარტათ, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტის ტექსტის შესაბამისობას კანონმდებლობასთან და პასუხს არ აგებს მის შინაარსზე. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური სულ: 247.44 აქედან: 208.00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 34-ე მუხლისა, დღგ: 37.44 ლარი; თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, 2.00 **ლარი** (დღგ-ს ჩათვლით) სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 39-ე მუხლის.

ნოტარიუსი **ბაჩანა შენგელია**

შეკერილია და დანომრილია
27 (ოცდაშვიდი)
ფურცლად
ნოტარიუსი