უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 02.05 -----2018წ.

ჩვენ, ერთის მხრივ "კალაუბანი" (ს/კ 406137407) (შემგდომში "გამყდველი"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირინე სულაბერიძის (პ/ნ 01024001895) სახით და მეორეს მხრივ შპს "მოზაიკ დეველოპმენტი" (ს/კ 402067357) (შემდგომში "მყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლერი ლეთოდიანის (პ/ნ 62005006556) სახით, ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. მუხლი ტერმინთა განმარტება

1.1. თუ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ან მისი კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ხელშეკრულებაში ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ში ქვემოთ მოცემულ დეფინიციებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა.

1.1.1. მხარე: მიწის ნაკვეთის გამყიდველი ან მყიდველი კონტექსტის შესაბამისად.

1.1.2. მხარეები: მიწის ნაკვეთის გამყიდველი და მყიდველი ერთდროულად.

1.1.3. მესამე პირი: ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, გარდამხარეებისა.

1.1.4. ნასყიდობის ხელშეკრულება: ეს ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომელიც იდება მხარეებს შორის ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად და რომლის საფუძველზეც მყიდველს გამყიდველისაგან საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი.

1.1.5. ნასყიდობის საგანი- გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი და ამ მიწის ნააკვეთის განაშენიანებისათვის აუცილებელი ყველა საკადასტრო, ტოპოგრაფიული, ქალაქგეგმარებითი და ყველა სხვა მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია, რომელიც ამ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცემა მყიდველს და რომლის საზღაური გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტში ნასყიდობის საზღაური

1.1.6. დანართი –ამ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებების დანართ(ები)ი რომელიც/რომლებიც წარმოადგენს ხელშეკრულების ან მასთან დაკავშირებული სხვა

ხელშეკრულებ(ებ)ის განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად.

1.1.7. კანონმდებლობა – საქართველოს მოქედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები და საქართველოს ნორმატიულ აქტთა სისტემაში მოქცეული საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები;

1.1.8. უფლებრივად უნაკლო – ნასყიდობის საგანზე მესამე პირს არ შეუძლია მყიდველს განუცხადოს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო – მათ შორის: დატვირთული არ არის რაიმე ვალდებულებით,არ ადევს ყადაღა, არ არის თანასაკუთრების საგანი;

1.1.9. ნივთობრივად უნაკლო _ თუ კი მიწის ნაკვეთი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, რაც ითვალისწინებს,, მასზე შენობა-ნაგებობების განაშენიანებას ამ ხელშეკრულების 1.1.10. მინიმალური პარამეტრებით;

1.1.10. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მინიმალური პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის არქიტექტურულ/საინჟინრო პარამეტრები, რომელიც დეკლარირებული და გარანტირებულია გამყიდველის მიერ და რომლის მიხედვითაც შესაძლებელია ამ მიწის ნაკვეთის განვითარება-განაშენიანება შემდეგი პარამეტრებით: კოეფიციენტი კა-2=4,6;

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს შეადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქუჩა კალოუბანი #40 (ნაკვ. 21/023) მყიდველის საკუთრებაში გადაცემა მიწის ნაკვეთის საზღაურის სანაცვლოდ რომელიც გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულების მე-3 პარაგრაფში;

2.2. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია:

- საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.093;
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;
- ნაკვეთის დანიშნულება: არა სასოფლო სამურნეო;
- ზონა: თბილისი 01;
- სექტორი: სამგორი 19;
- კვარტალი 20;
- ნაკვეთი 021/093;
- მისამართი: ქ. თბილისი, ქუჩა კალოუბანი #40 (ნაკვ. 21/023)
- დაზუსტებული ფართობი: 3450.00 (სამიათას ოთხას ორმოცდაათი)კვადრატული მეტრი;

2.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტისათვის ნასყიდობის

საგანი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გამყიდველის სახელზე;

3. ნასყიდობის საზღაური და ანგარიშსწორების წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის საზღაური მოიცავს: არაფულადი და ფულადი სახის შემდეგ მატერიალურ ანაზღაურებას, მათ შორის:

- მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების 4.7. 4.8. 4.9. 4.10. 4.11. პუნქტების საფუძველზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების ნაწილი 1700 კვ.მ ოდენობით, მათ შორის პირველ სართულზე განთავსებული კომერციული ფართი 250 კვ.მ, 1450 კვ.მ საცხოვრებელი და აივნების ფართები და ავტოფარეხები 11 მსუბუქი ავტომობილისათვის მდებარე შენობის -2 და -1 სართულზე, რომლის მახასიათებლები გათვალისწინებულია/დეტალიზირებულია ხელშეკრულების მე-6 თავში. აღნიშნული საზღაურის გადახდა ხორციელდება ნატურით, გამყიდველისათვის ამ ფართების საკუთრებაში გადაცემის/აღრიცხვის გზით;
- 90 000 (ოთხმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტში აღნიშნული 90 000 (ოთხმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარიდან მყიდველმა გამყიდველს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით უკვე გადასცა 20 000 (ოციათასი) აშშ დოლარი და 5 000 (ხუთიათასი) აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილ 65 000 (სამოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში გადასცემს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისიტრაციიდან 3 (სამი) საბანკო დღის განმავლობაში ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის მიხედვით;

3.3. ანგარიშსწორება მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორების მეშვეობით გამყიდველის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით, რომლის რეკვიზიტებია: მიმღები ბანკი: საქართველოს ბანკი; ბანკის კოდი: BAGAGE22, მიმღები: შპს კალაუბანი (ს/კ 406137407), ანგარიშის ნომერი: GE37BG0000000557434700;

3.4. მხარეები ვალდებულნი არიან თავად აწარმოონ ნასყიდობის საგნის საზღაურის მიღებასთან დაკავშირებული აღრიცხვა-ანგარიშგება.

4. მხარეთა გარანტიები და უფლება-მოვალეობები:

4.1. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და პირობებით;

4.2. ყოველი მხარე ვალდებულია მისი მიერ ამ ხელშეკრულებითა და კანონით გათვალისწინებული ვალდებულების სრულ და თავისდროულ შესრულებაზე;
4.3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი;
4.4. გამყიდველი ვალდებულებას იღებს მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ყველა საბუთი, მათ შორის, ქ. თბილისის მერიაში დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების გეგმა, 4.6-ი (კა-2) კოეფიციენტით, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებას ერთვის დანართი #1-ის სახით;
4.5. მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს გადაუხადოს ნასყიდობის საგნის საზღაური ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით;
4.6. მყიდველი ვალდებულებას იღეებს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 4.4. პუნქტში აღნიშნული მერიის მიერ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების გეგმის მიღების შემდეგ არაუმეტეს ორი თვისა, მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად შეადგინოს მშენებლობისათვის საჭირო არქიტექტურულ-კონსტრუქტიული პროექტი და წარადგინოს ქ. თბილისის მერიაში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით. მყიდველი ვალდებულია ნებართვის მოპოვების შემდგომ ორი თვის ვადაში დაიწყოს სამშენებლო სამუშაოებები.
4.7. მშენებლობის ნებართვის აღებისა და შენობა-ნაგებობების საძირკვლისა და 0 ნიშნულის მოწყობის შემდეგ, კანონმდებლობის შესაბამისად, არაუგვიანეს 1 თვისა მყიდველი ვალდებულია საჯარო რეესტრში წარადგინოს სარეგისტრაციოდ შენობის ფართები (წარადგინოს განშლა, მათ შორის, მოახდინოს გამყიდველისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების მომავალი საკუთრების უფლებით რეგისტრირება. მყიდველი ვალდებულია მშენებლობა აწარმოოს და დაასრულოს ობიექტის მშენებლობა სრულად მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 36 (ოცდათექვსმეტი) თვის განმავლობაში. აღნიშნულ ხელშეკრულებას თან ერთვის დანართის სახით მშენებლობის დეტალური გეგმა და ვადები (დანართი #2). მშენებლობის დასრულება გულისხმობს მთლიანი ობიექტის, მათ შორის, გამყდველისათვის გადასაცემი ფართების ამ ხელშეკრულების 4.11 პუნქტით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანას. ასევე, მყიდველი ვალდებულია ამ ობიექტის მშენებლობის დასრულებიდან 6 თვის ვადაში შეიყვანოს იგი ექსპლოატაციაში

მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის, ყველა სამშენებლო ნორმისა და ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტის დაცვით

4.08. მყიდველმა უნდა ააშენოს მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ფართი.

4.09. მყიდველი განახორციელებს მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ფართის მშენებლობას და განკარგვას 3 ეტაპად და ყოველივე ეტაპის დასრულება დადასტურდება მხარეებს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე:

- პირველ ეტაპზე მყიდველი განახორციელებს 8200 (რვაათას ორასი) კვ.მ ფართის მონოლითური კონსტრუქციების მოწყობას, საიდანაც მას სრული უფლება აქვს, ამ 8200 კვ.მ. საერთო ფართიდან თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს (გაასხვისოს, გაყიდოს, დათმოს, უფლებრივად დატვირთოს და ა.შ.) 7000 (შვიდი ათასი) კვ.მ. ფართი, ხოლო დარჩენილი 1300 (ერთი ათას სამასი) კვ.მ. ფართი მყიდველმა მომავალი საკუთრების უფლებით უნდა გადასცეს გამყიდველს, როგორც ნასყიდობის საგნის საზღაური. (აღნიშნული ეტაპის დასრულების ვადა განსაზღვრულია დანართი #2-ით)

- მეორე ეტაპზე, მყიდველი განახორციელებს 8400 (რვაათასოთხასი) კვ.მ ფართის მონოლითური კონსტრუქციების მოწყობას, საიდანაც მას სრული უფლება აქვს აღნიშნული ფართიდან თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს (გაასხვისოს,ანუ ფლებრივად დატვირთოს) 7000 (შვიდი ათასი) კვ.მ. ფართი, ხოლო დარჩენილი 400 (ოთხასი) კვ.მ ფართი მყიდველმა მომავალი საკუთრების უფლებით უნდა გადასცეს გამყიდველს, როგორც ნასყიდობის საგნის საზღაური. (დასრულების ვადა განსაზღვრულია დანართი #2-ით) აღნიშნული ფართების განკარგვის უფლება მყიდველს აქვს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი შეასრულებს პირველი ეტაპით გათვალისწინებულ პირობებს.

- მესამე ეტაპზე მონოლითური სამუშაოების მოწყობის შემდეგ მყიდველს უფლება ენიჭება დარჩენილი საერთო ფართიდან თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს (გაასხვისოს, ან უფლებრივად დატვირთოს) 1800 (ერთი ათას რვაასი) კვ.მფართი. ხოლო დარჩენილი 450 (ოთხასორმოცდაათი) კვ.მ. ფართის განკარგვის (გაყიდვის) უფლება მყიდველს ენიჭება მშენებლობის სრულად დასრულების შემდეგ.

გამყიდველი ვალდებულია მშენებლობის თითოეული ეტაპის დასრულებიდან და სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში დაადასტუროს აღნიშნული მშენებლობის ეტაპის დასრულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში აღნიშნული ეტაპის მშენებლობა ითვლება დადასტურებულად

ორივე მხარის მიერ. /გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მყიდველმა ვერ უზრუნველყო დანართი #2-ით გათვალისწინებულ ვადებში შესაბამისი სამშენებლო სამუშაოს განხორციელება, შესაბამისად მომდევნო ეტაპის დაწყების პროცესი შეჩერდება/.

4.10. იმ შემთხვევაში თუ მოხდება შეთანმხმებული პროექტით გათვალისწინებულ შენობაზე მანსარდის დაშენება მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს გადასცეს 90 კვ.მ მანსარდის ფართი. **წინამდებარე** ხელშეკრულების საფუძველზე ასაშენებელი შენობა ნაგებობის კოეფიციენტის გაზრდის შემთვევაში გამყიდველს აქვს უფლება განახორციელოს გაზრდილი ფართის 15%-ის განვითარების (საპროექტო, სანებართვო, სამშენებლო და სხვა თანმდევი ხარჯების) ფინანსირება და სანაცვლოდ საკუთრებაში მიიღოს აღნიშნული ფართები, რომლის დეტალები განისაზღვრება დამატებითი შეთანხმების სახით და თან დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას, რომელიც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი.

4.11. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე განსაზღვრული ფართები მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამყიდველს გადაეცემა შავი კარკასის მდგომარეობაში, რომელშიც მოიაზრება: კონსტრუქციული ნაწილის მშენებლობა; მთლიან შენობაზე გარეფასადის ბლოკით შევსება; გარე ფასადის შელესვა და შეღებვა; შენობის მთლიან პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ფანჯრების ჩასმა; სახურავის მოწყობა; გარე ეზოში არსებული კომუნიკაციების მოწყობა სანიაღვრე (სისტემა); ეზოს კეთილმოწყობა პროექტის შესაბამისად; საცხოვრებელ და კომერციულ ფართებში წყლისა და კანალიზაციის მთავარი ქსელების შეყვანა; ბინათგამყოფი ტიხრები პროექტის თანახმად, სადარბაზოს მთლიანად მოწყობა კერძოდ: მოაჯირების დამონტაჟება, შელესვა, შეღებვა, სადარბაზოს განათების დამონტაჟება, ლიფტის დამონტაჟება, სადარბაზოში ბინაში შესასვლელი ცენტრალური ლითონის კარებების მოწყობა;

4.12. გამყიდველი ადასტურებს, რომ მყიდველისაგან, მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ფართიდან არ მოითხოვს 1700 კვ.მ -ზე მეტი ფართის გადაცემას, */ხოლო მყიდველი არ დააკლებს გამყიდველის კუთვნილ 1700 კვ.მ-ს/*

4.13. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი გადაწყვეტს ნასყიდობის საგნის მიმდებარედ მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, რომლის მახასიათებლებია: მისამართი: ქ. თბილისი, კალოუბანი #40, ნაკვ. 021/087. საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.087 (ნაკვეთის წინა ნომერი 01.19.20.021.082) ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 3924.00 კვ.მ.

გაყიდვას მყიდველს გააჩნია აღნიშნული უძრავი ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლება;

4.14. მხარეებს არა აქვთ უფლება შენობის გარე ფასადზე განახორციელონ რაიმე სახის ცვლილება, რაშიც იგულისხმება: კედლის შეღებვა, სხვადასხვა ელექტრო თუ სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხის საშრობი მოწყობილობების მიმაგრება, აივნების, მოაჯირების, კარ-ფანჯრების და იერსახის სხვაგვარად შეცვლა.

4.15. მყიდველი პასუხისმგებელია შენობის ხარისხზე, შენობა-ნაგებობების პროექტთან და სტანდარტებთან შესრულებული სამუშაოს შესაბამისობაზე, დადგენილ ვადაში შესრულებაზე მიუხედავად იმისა, მშენებლობას განახორციელებს უშუალოდ მყიდველი თუ მის მიერ შერჩეული მესამე მეპირი. ამასთან, მყიდველი ვადებულია მშენებლობა განახორციელოს ხარისხიანი მასალით და არ დაუშვას სამშენებლო ნორმების და სტანდარტების დარღვევა. გამყიდველი (ან მის მიერ დაქირავებული მესამე პირი) იტოვებს უფლებას შეამოწმოს მშენებლობის მიმდინარეობის ეტაპების დროულად და ხარისხიანად განხორციელების პროცესი.

4.16. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების 4.14. და 4.15. პუნქტის დარღვევა ხელს შეუშლის ბინის ექსპლუატაციაში მიღებას, დამრღვევი მხარე ვალდებულია პასუხი აგოს შენობის ექსპლუატაციაში ჩაუბარებლობის ან ჩაბარების ვადების დარღვევისთვის.

4.17. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ვეღარ აფინანსებს მშენებლობას ან სხვა მიზეზით ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის განხორციელებას და/ან გამყიდველისათვის აშკარაა, რომ მშენებლობის პროცესი შეფერხდა ან შეჩერდა და არ მიმდინარეობს წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი #2-ით გაწერილი გეგმის/პროექტის მიხედვით მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ შეაჩეროს ფართის გაყიდვები. მხარეები თანმხდებიან, რომ მშენებლობის დასრულების მიზნით დაიწყებენ ახალი ინვესტორის მოძიებას 6 თვის განმავლობაში უნდა განხორციელდეს ერთობლივად, ამასთან გამყიდველის თანხმობის გარეშე მყიდველს უფლება არ აქვს გადასცეს ახალ ინვესტორს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები. ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ შეაჩეროს ფართის გაყიდვები და გადასცეს გამყიდველს საპროექტო დოკუმენტაცია და მშენებლობის განხორციელების სრული უფლება, რათა გამყიდველმა თავად მოიძიოს ინვესტორი და შეუფერხებლად შეძლოს მშენებლობის დაასრულება. მხარეები ერთობლივად ჩატარებენ აუდიტორულ შემოწმებას, რომლის დასკვნის

საფუძველზე მყიდველს აუნაზღაურდება მის მიერ გაწეული ხარჯის 75%, ხოლო დარჩენილი ხარჯიდან გამოიქვითება გამყიდველის მიერ მიუღებელი შემოსავალი. ამასთან მყიდველი ახალი ინვესტორის ფართებით დაკმაყოფილებას განახორციელებს მისთვის კუთვნილი ასაღები ფართების წილის უპირობოდ და დაუყონებლივ გადაფორმების გზით.

4.18. იმ შემთხვევაში თუ მშენებლობა შეფერხდა ან შეუძლებელი გახდა მშენებლობის გაგრძელება გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, მაშინ გამყიდველი აუნაზღაურებს მყიდველს სრულ ზარალს და მიუღებელ შემოსავალს საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად. ასევე, მყიდველს ენიჭება სრული უფლება გააგრძელოს მშენებლობა ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით.

4.19. მხარეები ვალდებულნი არიან არანაირი სახით არ დააბრკოლონ მყიდველის მიერ მშენებლობის განხორციელების პროცესი (თუ კი მშენებლობა ხორციელდება მხარეთა მიერ შეთანხმებული პირობების შესაბამისად). ასევე, გამყიდველი ვალდებულია არ დააბრკოლოს და დროულად გააფორმოს ყველა დოკუმენტი/შეთანხმება, რაც უკავშირდება უძრავ ქონებას და მასზე უფლებების, შეზღუდვის გაუქმებას, ასევე განშლის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში იმის გათვალისწინებით, რომ დაცული იქნება გამყიდველისათვის ფართების გადაცემის პირობა ამ ხელშეკრულების დებულებათა შესაბამისად.

4.20. მყიდველს არა აქვს უფლება გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე ნებისმიერი ფორმით გაასხვისოს, ან უფლებრივად დატვირთოს მიწის ნაკვეთი.

5. გამყიდველისათვის გადასაცემი ასაშენებელი ფართების ოდენობა, მახასიათებლები და გადაცემის წესი

5.1. გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველის მიერ ასაშენებელი ფართები გადაეცემა შემდეგი წესით:

დიდი კორპუსი:

- პირველ სართულზე კომერციული ფართი 250 (ორასორმოცდაათი) კვ.მ.-ის ოდენობით შენობის მარჯვენა ფრთაში;
- პირველ სართულზე გამყიდველისათვის გადაცემული 250 კვ.მ-ფართის (მეორე სართულზე) ზედა სართულზე საცხოვრებელი ფართი 257.2 კვ.მ-ის ოდენობით შენობის მარჯვენა ფრთაში;

მეოთხე სართულზე საცხოვრებელი ფართი 544,7 კვ.მ-ის ოდენობით შენობის მარცხენა ფრთაში;

- მეხუთე სართულზე საცხოვრებელი ფართი 286.6 კვ.მ-ის ოდენობით შენობის მარჯვენა ფრთაში;
- მეშვიდე სართულზე დარჩენილი საცხოვრებელი ფართი 121.4 კვ.მ-ის ოდენობით შენობის მარცხენა ფრთაში;

პატარა კორპუსი:
მეოთხე სართულზე საცხოვრებელი ფართი 93.4 კვ.მ-ის ოდენობით
მეხუთე სართულზე საცხოვრებელი ფართი 146.7 კვ.მ-ის ოდენობით
-1 სართულზე - 5 ავტოსადგომი;
-2 სართულზე - 4 ავტოსადგომი;
1-ელ სართულზე კომერციული ფართის მოპირდაპირედ 2 ავტოსადგომი.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა.

6.1. თუკი ნასყიდობის საგანი აღმოჩნდება უფლებრივი ნაკლის მქონე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს მყიდველის მიერ დაწყებული მშენებლობის შეჩერება, გამყიდველს მყიდველის სასარგებლოდ დაეკისრება მშენებლობის შეჩერების საფუძველზე გამოწვეული ზიანისა და ყველა დამატებითი ხარჯების სრულად ანაზღაურების ვალდებულება;

6.2 თუ მყიდველი ვერ ასრულებს ჯეროვნად ამ ხელშეკრულების 4.7 პუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან ობიექტის მშენებლობის დასრულებას 36 (ოცდათექვსმეტი) თვიან ვადაში, მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 250 ლარის ოდენობით, ამასთან გამყიდველს უფლება აქვს დაუყონებლივ ცალმხრივად შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულება. პირგასამტეხლოს გდახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.17 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებისგან. პირგასამტეხლოს გადახდისუუნარობის შემთხვევაში ჯამური პირგასამტეხლოს გადახდა განხორციელდება მყიდველის კუთვნილი ფართების ან მისაღები ნებისმიერი შემოსავლიდან გამოქვითვის გზით. ფართების ღირებულება შეფასდება დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის მიერ.

7. ფორს-მაჟორი

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

7.2. ~დაუძლეველი ძალის~ ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, ფინანსური კრიზისი და ეროვნული ვალუტის აშშ დოლართან მიმართებაში 3,0 კურის მიღწევა/ან გადაცილება, სამთავრობო ორგანოების აქტები და მოქმედება, სასამართლო აქტები (განჩინებები და გადაწყვეტილებები, მათ შორის უზრუნველყოფისა და აკრძალვის ღონისძიებები) და სხვა საკანონმდებლო აქტები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

7.3. თუ რომელიმე ზემოთნახსენებმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

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

7.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საზოგადოდ.

7.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთ თვენახევარზე მეტ ხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან კერძო არბიტრაჟი მხარეთა შეთანხმებისამებრ.

8. დავები

8.1. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

8.2. იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულებასთან ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული დავის ან უთანხმოების გადაწყვეტა ვერ მოხდება მოლაპარაკების გზით, მხარეები მიმართავენ საქართველოს საერთო სასამართლოს (ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო).

9. დამატებითი დებულებები

9.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამ) იდენტურ ეგზემპლარად, ერთი ინახება გამყიდველთან, ერთი მყიდველთან და ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის.

9.3. ყველა ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია, მისი წერილობითი გაფორმების შემდგომ.

9.4. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული მხარეთა ურთიერთობა რეგულირდება მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით და ყველა სახის ზეპირი მოლაპარაკება ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით, იურიდიული ძალის არმქონეა.

მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები:

გამყიდველი:
შპს "კალაუბანი"-ს (ს/კ 406137407)

მყიდველი:
შპს "მოზაიკ დეველოპმენტი"
(ს/კ 402067357)

დირექტორი
ირინე სულაბერიძე

დირექტორი
ლერი ლეთოდიანი

დანართი #1: ქ. თბილისის მერიის მიერ დამტკიცებული განაშენიანების გეგმა;

დანართი #2 მშენებლობის გეგმა-გრაფიკი

