უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი   19 ოქტომბერი, 2018 წ.

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი", ს/405144703), წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მხეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის თეონა დოსამიძის (პ/ნ: 61002013880, დაბ. 14/10/1984) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი ANTONY BADAMCHI GAVGANI (პასპორტის ნომერი: 650515-0398, დაბ.: 15/05/1965) და სახით შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე: პასპორტი ნომერი: Z9107093

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) აშენებულ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს, რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა
გ) სართული: 22
დ) სასტუმრო ნომერი: 22-06
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 60.38 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.12

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა

ხელმომწერი (გამყიდველი) ....   ხელმომწერი (მყიდველი) ....

გ) სართული: 22
დ) სასტუმრო ნომერი: 22-08
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 56.94 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.12

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა
გ) სართული: 31
დ) სასტუმრო ნომერი: 31-05
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 35.21 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.12

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:
A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;
B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;
C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;
D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;
E) ლიფტები დამონტაჟებული;
F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;
G) ეზოსკერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;
H) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;
I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი
J) ავეჯები მოპირკეთებული;
K) კომუნიკაციები მონყობილი შემდეგი პირობებით:

ხელმომწერი
(„გამყიდველი")

ხელმომწერი
(„მყიდველი")

- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;
-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;
- კანალიზაცია - ძირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;
- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;
- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;
B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;
C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადაადგილოს გარეკონტურის კედლები;
D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლოატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.
E) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები.

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 298,263 (ორას ოთხმოცდათვრამეტი ათას ორას სამოცდასამი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

ხელმოწერა/
(„გამყიდველი")

ხელმოწერა
(„მყიდველი")

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 3.000 (სამი ათასი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 19 ოქტომბრამდე;

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 41,740 (ორმოცდაერთი ათას შვიდას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 30 ოქტომბრამდე;

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 იანვრამდე;

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 აპრილამდე;

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 ივლისამდე;

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 ოქტომბრამდე;

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 იანვრამდე;

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 აპრილამდე;

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 ივლისამდე;

3.2.10. ნასყიდობის ფასიდან 31,693 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაცამეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 სექტემბრამდე.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ

ხელმოწერა
(„გამყიდველი")

.....

ხელმოწერა
(„მყიდველი")

.....

დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1,780 (ერთი ათას შვიდას ოთხმოცი) გაანგარიშებით აპარტამენტებისთვის 22-06 და 22-08 (ა-ბლოკი), ხოლო აპარტამენტისთვის 31-05 (ა-ბლოკი) მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 2,540 (ორი ათას ხუთას ორმოცი) გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შეთანხმებული ექნება სასესხო ხელშეკრულება (იპოთეკის) გათვალისწინებული ყველა უფლებები.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა ანაზღაურდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსი თბილისის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. „თი ბი სი ბანკი" , საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალენდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძველით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „გამოსავლით საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის საამისავლით საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარუდგენს.

ხელმომწერი (გამყიდველი)

ხელმომწერი (მყიდველი)

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტკიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ გაუსორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საჯარიმო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საჯარიმო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზღაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია. ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"-ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

ხელმოწერა
(„გამყიდველი")

ხელმოწერა
(„მყიდველი")

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;
ე) სანძარი;
ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დანესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას. შეფერხებანი ენერგოკომპანიის, თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დანესებულების მიზეზით;
ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამონველი სასამართლო აქტებიდან;
თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, ტრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სტატუსით გამონველული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების დამადასტურებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და თრიც ამ მხარემ უნდა მიიღოს ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამცირონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებულია და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველის" მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამონველულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველსა"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე-5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებულ კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველის" მიერ გაცემული თავდებობა.

ხელმოწერა
(„გამყიდველის")

ხელმოწერა
(„მყიდველის")

5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველის" სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდავრ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ შემთხვევაში ნინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველის" მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე:
ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში ნინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ ეკისრება ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.
ბ) „მყიდველის" ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველის" სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის ნესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის /უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან

ხელშემკვრელი
(„გამყიდველი")

ხელშემკვრელი
(„მყიდველი")

ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს „გამყიდველის" მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:
– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;
– საერთო სივრცეების განათება;
- ადმინისტრატორით მომსახურება;
– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;
– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება მუშაობდეს სპეციალური საბარათე სისტემით;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, მეპატრონეობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.
6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი 6.1. მუხლის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან

ხელმოწერა
(„გამყიდველი")

ხელმოწერა
(„მყიდველი")

მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მომსახურების ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეტანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მომსახურების ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2020 წლის დეკემბრის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში ნებისმიერ ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე,

ხელშეკრულება
(„გამყიდველი")

ხელშეკრულება
(„მყიდველი")

შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე). ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი განშლის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით. წინააღმდეგ შემთხვევაში სადავო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე (სადაოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას), რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან".

7.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

კომპანია:	"ალიანსი თბილისი"
ბანკი:	ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"
საბანკო კოდი:	TBCBGE 22
ანგარიშის ნომერი:	GE12TB7316736150100001

ხელმოწერა
(უფლებამოსილი პირი)

ხელმოწერა
(უფლებამოსილი პირი)

/----------/ (ხელმოწერა)	/თეონა დიასამიძე/

„მყიდველი":

სახელი, გვარი:	ANTONY BADAMCHI GAVGANI
ტელეფონის ნომერი:	00046762964667
ელ-ფოსტა:	Antony-ak@hotmail.com
/----------/ (ხელმოწერა)	/ ANTONY BADAMCHI GAVGANI /

ხელშეწერა
(უფლებამოსილი)

.....

ხელშეწერა
(უფლებამოსილი)

.....

Real Estate Pre-Purchase Agreement

City of Tbilisi
October 19, 2018

The company "Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter referred to as the "Seller", e /c №405144703), represented by a trustee of the Director ELGUJA MKHEIDZE (ID card №60001011848, born 04/03/1976), TEONA DIASAMIDZE (ID N: 61002013880, Born: 14/10/1984) on the one hand, and the natural person ANTONY BADAMCHI GAVGANI (Born 15/05/1965, P/N: 650515-0398), referred to as the "Buyer", on the other hand, enter into the present agreement on the following: Passport Number: 89107093

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, which means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) **Address:** 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) **block:** A

c) **Floor: 22**

d) **Hotel room/apartment:** 22-06

e) **Total area of the hotel room/apartment:** 60.38 sqm.

Signature (Seller) .....

Signature (Buyer) .....

f) **Cadastral code of the real estate**: 01.14.07.008.123

a) **Address:** 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) **block:** A

c) **Floor:** 22

d) **Hotel room/apartment:** 22-08

e) **Total area of the hotel room/apartment:** 56.94 sqm.

f) **Cadastral code of the real estate**: 01.14.07.008.123

a) **Address:** 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) **block:** A

c) **Floor:** 31

d) **Hotel room/apartment:** 31-05

e) **Total area of the hotel room/apartment:** 35.21 sqm.

f) **Cadastral code of the real estate**: 01.14.07.008.123

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circumstance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

Signature (Seller)

Signature (Buyer)

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the "Buyer" the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spaces) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminum doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor - so-called "Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system - main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

Signature (Seller)

Signature (Buyer)

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the "Alliance Tbilisi", Ltd. and appropriate companies.

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, "the Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the "buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 298,263 (two hundred ninety-eight thousand two hundred and sixty-three) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer to the Seller as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 3,000 (three thousand) USD before October 19, 2018;

Signature (Seller)

.....

Signature (Buyer)

.....

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 41,740 (forty-one thousand seven hundred and forty) USD before October 30, 2018;

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before January 30, 2019;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before April 30, 2019;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before July 30, 2019;

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before October 30, 2019;

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before January 30, 2020;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before April 30, 2020.

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before July 30, 2020.

3.2.10. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,693 (thirty-one thousand six hundred and ninety-three) USD before September 30, 2020.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1.780 (one thousand seven hundred and eighty) USD in case of the apartments no. 22-06 and 22-08 in A-

Signature ("Seller")

Signature ("Buyer")

Block, and for the apartment no. 31-05 in A-Block in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 2,540 (two thousand five hundred and forty) USD

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance Tbilisi": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number: **GE12TB7316736150100001.**

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Registry of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Registry regarding the termination of the contract and the cancellation of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of Public Registry, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

Signature (Seller)

.....

Signature (Buyer)

.....

b) The notification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the "Buyer's" other complaints..

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

e) fire;

Signature ("Seller")

.....

Signature ("Buyer")

.....

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the "Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

Signature ("Seller")

.....

Signature ("Buyer")

.....

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Buyer" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank. The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123), the "Buyer" shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

Signature (Seller)

.....

Signature (Buyer)

.....

– Cleaning-up of the public spaces;

– Lighting of the public spaces;

– Administrative service;

– Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

– Operation of video control system

– this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the elevator may work with a special card system;

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer, mediation and other), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement (withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7. Other conditions:

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of December 2020.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three month in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the "Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. "Seller" has the right to make any changes in the development plan, construction documentation, technical-economical details of the project, in the borders of the land plot and numbering of the hotel room/apartment (floors, front/facade, etc.) without the "Buyer's" consent. Also to make changes with the state authorities, to obtain the appropriate construction permit and provide receiving the building in exploitation, so that these changes will not affect the hotel room/apartments location, configuration, views and floors (floor elevation) purchased by the "Buyer". Taking into consideration the above-mentioned changes, "seller" is authorized to approve the general plan regarding the actual situation of hotel rooms/apartments, other areas, and register in the public registry.

7.6. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

7.7. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

Signature ("Seller")

.....

Signature ("Buyer")

.....

7.8. This Agreement is made in two copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller".

7.9. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

8. The details of the parties:

„Seller":

Company:	'Alliance Tbilisi', Ltd.
Signature ('Seller')	Signature ('Buyer')

Bank:	JSC "TBC Bank"
Bank Code:	TBCBGE 22
Account Number:	GE12TB7316736150100001
/----------/ (signature)	/TEONA DIASAMIDZE/

„Buyer":

Name, Surname:	ANTONY BADAMCHI GAVGANI
Phone Number:	00046762964667
Mail:	Antony-ak@hotmail.com
/----------/ (signature)	/ ANTONY BADAMCHI GAVGANI /

Signature ('Seller')

.....

Signature ('Buyer')

.....

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 13.12.2018

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – **„გამყიდველი"**, **ს/კ405144703**), წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მხეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის **შალვა ჩაჩანიძის** (პ/ნ - 01017049660 დაბ. 04.09.1992) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი ბარანი აჰმადალი (BARANI AHMADALI) (პ/ნ F42515349 დაბ. 21/10/1959) სახით შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებას თან დაერთვის 2018 წლის 18 იანვარს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულება და მისი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების დამდები პირების მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მარეგულირებელ საერთო დოკუმენტებს, შესაბამისად ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე შეთანხმებით რეგულირდება დანართით გათვალისწინებული დოკუმენტაციით.
ორაზროვნების გამორიცხვისათვის მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გამოიყენებენ, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებას, აგრეთვე მის დანართს (2018 წლის 18 იანვრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას) და აღიარებენ მათ საერთო იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებად.

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;

ბ) ბლოკი: ბ

გ) სართული: 09

დ) სასტუმრო ნომერი / 09-05

ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 60.79 კვ.მ.

ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:

A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;

B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;

C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;

D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;

E) ლიფტები დამონტაჟებული;

F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;

G) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;

H) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;

I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი

J) აივნები მოპირკეთებული;

K) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:

- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

- კანალიზაცია - ძირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;

- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;

- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქაელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;

D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.

E) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თაედებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 71 939 (სამოცდათერთმეტი ათას ცხრაას ოცდაცხრამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 17 იანვრამდე.

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 9 791 (ცხრა ათას შვიდას ოთხმოცდათერთმეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 30 იანვრამდე.

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2018 წლის

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2018 წლის

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2018 წლის

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2018 წლის

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2019 წლის

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2019 წლის

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2019 წლის

3.2.10. ნასყიდობის ფასიდან 7633 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაცამეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2019 წლის.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1220 (ათას ორას ოცი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა ანაზღაურდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: **ს.ს. „თი ბი სი ბანკი" , საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001**

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალანდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით (მუხლი 3) ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის

გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ა) კომპანიის 3.3.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ განუხორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საპატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველი"-ს მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზრაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"-ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამოპასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონიერული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ჭაღლთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და ზომცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების დამამტკიცებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამცირონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებულია და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე–5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებული კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველი"-ს მიერ გაცემული თავდებობა.

5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველი"-ს სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდაგრ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ

შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველი"-ს მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე:

ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.

ბ) „გამყიდველი"-ს ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველი"-ს სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე ნარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოს არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ. ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეც დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის საწაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს გამყიდველის მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ–ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:

– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;

– საერთო სივრცეების განათება;

– ადმინისტრატორით მომსახურება;

– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;

– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ესპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუქნცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება იყოს საბარათე სისტემა;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შეამავლობის), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.

6.5.1. მყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედება, გამყიდველისათვის წინასწარი შეტყობინების გაგზავნით, მაგრამ არა უგვიანეს 2 თვისა.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი წინამდებარე პუნქტის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეთანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2019 დეკემბრის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის მემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.5.1. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე, შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე), ასევე უფლებრივად დატვირთოს მიწის ნაკვეთი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი განმლის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან

ვერსიას) რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან", მესამე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

7.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი")

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"

საბანკო კოდი: TBCBGE 22

ანგარიშისნომერი: **GE12TB7316736150100001**

/ -- / / შალვა ჩაჩანიძე/ შალვა ჩაჩანიძე

(ხელმოწერა)

„მყიდველი": ბარანი აჰმადალი (BARANI AHMADALI)

ტელ: +989123764304

Mail: tayebi.lili@yahoo.com

/ -- / ბარანი აჰმადალი (BARANI AHMADALI)/

(ხელმოწერა)

AHMADALI BARANI

თარჯიმანი:
ანა ღუღუნიშვილი
პ/ნ: 60001027138

ბრძანება №704
თარიღი -13- დეკემბერი
40

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე
ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **18, იანვარი 2018 წ.**

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – **„გამყიდველი"**, **ს/კ405144703),** წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მხეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის მაგდანა ფეიქრიშვილი (პ/ნ 61003007800 დაბ. 12.02.1986) სახით ერთის მხრივ და უცხოელი პირი BARANI AHMADALI (პ/ნ F42515349 დაბ. 21/10/1959) სახით შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე №49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;

ბ) ბლოკი: ბ

გ) სართული: 09

დ) სასტუმრო ნომერი / 09-05

ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 60.79 კვ.მ.

ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შეიძლებელია სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის იდგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფარული შემდეგ მდგომარეობაში:

A) საშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;

B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;

C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;

D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;

E) ლიფტები დამონტაჟებული;

F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;

G) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;

H) საბტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;

I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი

J) ივნები მოპირკეთებული;

K) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:

- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

- კანალიზაცია - ძირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;

- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;

- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

B) გადაიხადოს ფარული საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;

D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის

ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.

ჰ) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 71 939 (სამოცდათერთმეტი ათას ცხრაას ოცდაცხრამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 17 იანვრამდე.

3.2.2 ნასყიდობის ფასიდან 9 791 (ცხრა ათას შვიდას ოთხმოცდათერთმეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 30 იანვრამდე.

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2018 წლის

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2018 წლის

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2018 წლის

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2018 წლის

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2019 წლის

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2019 წლის

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 7645 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2019 წლის

3.2.10. ნასყიდობის ფასიდან 7633 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაცამეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2019 წლის.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების

მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე. მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1220 (ათას ორას ოცი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ეშშპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა ანაზღაურდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: **ს.ს. „თი ბი სი ბანკი", საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001**

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალენდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას. ასევე. თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები. „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დარიცხოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში. თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში. მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას. რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძველით (მუხლი 3) ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვას წარდგენა. არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტკიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ გაუხორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის სახატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება სახატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველი"-ს მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზღაურება ან გამყიდველს ნაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ აქალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"-ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამოუსახისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება. მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, ჭორბილიზაცია, საზოგადოების ბერების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან,

რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და ნინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიანოდოს ასეთი გარემოების დამამტკიცებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის საჭიროებით ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამცირონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებული და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე-5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის სამეალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებული კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველი"-ს მიერ გაცემული თავდებობა.

5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველი"-ს სასარგებლოდ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდაგრ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველი"-ს მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე:

ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.

ბ) „გამყიდველი"-ს ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველი"-ს სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები. დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოს არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას. რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია მოასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით,

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს გამყიდველის მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:

– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;

– საერთო სივრცეების განათება;

– ადმინისტრატორით მომსახურება;

– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;

– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება იყოს საბარათე სისტემა;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით

გადაცემის, შუამავლობის), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.

6.5.1. მყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ერთი წლის განმავლობაში ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედება, გამყიდველისათვის წინასწარი შეტყობინების გაგზავნით, მაგრამ არა უგვიანეს 2 თვისა.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი წინამდებარე პუნქტის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გაუქმდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეთანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გაუქმდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2019 დეკემბრის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთ-მოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადავო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას) რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან".

7.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი")

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"

საბანკო კოდი: TBCBGE 22

ანგარიშისნომერი: GE12TB7316736150100001

/ ---------- / **/ მაგდანა ფეიქრიშვილი/**

(ხელმოწერა)

„მყიდველი": BARANI AHMADALI

ტელ: +989123764304

Mail: tayebi.lili@yahoo.com

/ ---------- / **BARANI AHMADALI/**

(ხელმოწერა)

Real Estate Pre-Purchase Agreement

City of Tbilisi 13.12.2018

The company 'Alliance Tbilisi', Ltd. (hereinafter referred to as the 'Seller', e /c №405144703), represented a trustee by the Director ELGUJA MKHEIDZE (ID card №60001011848, born 04/03/1976, SHALVA CHACHANIDZE (ID N 01017049660, Born 04/09/1992) on the one hand, and the natural person is on the one hand, and the natural person BARANI AHMADALI (Born 21/10/1959, P/N F42515349) referred to as the 'Buyer"), on the other hand, enter into the present agreement on the following:

Parties agree that this agreement is amended (Annexed) by the agreement signed on 18 January, 2018 correspondingly, mentioned agreement, as well as its Annex is the intergral document regulating the contractual relationships between these parties. Hence, the relationships which are not regulated by this agreement, is regulated according to the amended documentation.

To exclude any ambiguity, parties will refer to to the mentioned agreement as well as to the Annex (Pre agreement signed on 18 January, 2018) and will aknowledge them as the documents having integral legal power.

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, wich means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) Block: B

b) **Floor: 09**

c) **Hotel room/apartment: 09-05**

d) **Total area of the hotel room/apartment:** 60.79 M2

e) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circustance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the "Buyer" the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spases) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminium doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor - so-called "Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system - main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the 'Alliance', Ltd. and appropriate companies.

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, 'the Seller' has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the "buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 71 939 (seventy one thousand nine hundred thirty-nine) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer to the Seller as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 1000 (one hundred) USD before January 18, 2018 year;

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 9 791 (nine thousand seven hundred ninty-one) USD before January 31, 2018 year;

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before March 30, 2018 year;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before June 30, 2018 year;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before September 30, 2018 year;

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before December 30, 2018 year;

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before March 30, 2019 year;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before June 30, 2019 year;

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before September 30, 2019 year;

3.2.10. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7633 (seven thousand six hundred and thirty-three) USD before December 30, 2019 year.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1220 (one thousand two hundred twenty) hundred USD.

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number **GE12TB7316736150100001.**

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Regisrty of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment mentioned in the article 3, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Regisrty regarding the termination of the contract and the cancellation of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of Public Regisrty, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

b) The notification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the "Buyer's" other complaints..

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

e) fire;

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and

both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the "Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Seller" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank. The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of

the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123), the "Buyer" shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments for at least 10 years.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

- Cleaning-up of the public spaces;

- Lighting of the public spaces;

- Administrative service;

- Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

- Operation of video control system

- this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the lift can be a service with combined system of payment by means of card.

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.5.1. The buyer is entitled to terminate the contract at any time after one year from the date of entry into force of the agreement, with the notice of the seller in advance of two months.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement (withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7. Other conditions:

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of December 2019.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three month in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the "Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

7.5.1. "Seller" has the right to make any changes in the development plan, construction documentation, technical-economical details of the project, in the borders of the land plot and numbering of the hotel room/apartment (floors, front/facade, etc.) without the "Buyer's" consent. Also to make changes with the state authorities, to obtain the appropriate construction permit and provide receiving the building in exploitation, so that these changes will not affect the hotel room/apartments location, configuration, views and floors (floor elevation) purchased by the "Buyer", as well as the right to put any legal obligation/capture on the land without the prior consent from the Buyer. Taking into consideration the above-mentioned changes, "seller" is authorized to approve the general plan regarding the actual situation of hotel rooms/apartments, other areas, and register in the public registry.

7.6. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

7.7. This Agreement is made in three copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller", and third in the Public Registry of Georgia.

7.8. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

8. The details of the parties:

„Seller":

"Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter - "Seller")

JSC "TBC Bank"

Bank code: TBCBGE 22

Account number: GE12TB7316736150100001

/ ..... / /SHALVA CHACHANIDZE/

(Signature)

„Buyer":BARANI AHMADALI

Tel: +989123764304

Mail: tayebi.lll@yahoo.com

/ ..... / /BARANI AHMADALI /

Translator:
Anna Tatunashvili
P/N: 60001027138

Real Estate Pre-Purchase Agreement

City of Tbilisi 18 January, 2018

The company "Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter referred to as the "Seller", e /c №405144703), represented a trustee by the Director ELGUJA MKHEIDZE (ID card №60001011848, born 04/03/1976, MAGDANA PEIKRISHVILI (ID N 61003007800, Born 12/02/1986) on the one hand, and the natural person is on the one hand, and the natural person BARANI AHMADALI (Born 21/10/1959, P/N F42515349) referred to as the "Buyer"), on the other hand, enter into the present agreement on the following:

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, wich means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) Block: B

b) Floor: 9

c) Hotel room/apartment: 05

d) Total area of the hotel room/apartment: 60.79 M2

e) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

Signature _____ Signature _____

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circustance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the "Buyer" the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spases) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminium doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor - so-called "Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system – main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

Signature _____

Signature _____

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the "Alliance", Ltd. and appropriate companies.

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, "the Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the "buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 71 939 (seventy one thousand nine hundred thirty-nine) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer to the Seller as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 500 (five hundred) USD before January 18, 2018 year;

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 10 291 (ten thousand two hundred ninty-one) USD before January 31, 2018 year;

Signature _____

Signature _____

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before March 30, 2018 year;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before June 30, 2018 year;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before September 30, 2018 year;

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before December 30, 2018 year;

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before March 30, 2019 year;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before June 30, 2019 year;

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7645 (seven thousand six hundred and forty-five) USD before September 30, 2019 year;

3.2.10. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7633 (seven thousand six hundred and thirty-three) USD before December 30, 2019 year.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1220 (one thousand two hundred twenty) hundred USD.

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number **GE12TB7316736150100001.**

Signature _____

Signature _____

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Registry of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment mentioned in the article 3, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Registry regarding the termination of the contract and the cancellation of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of Public Registry, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

b) The notification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the "Buyer's" other complaints.

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

Signature _____

Signature _____

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

e) fire;

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the

Signature _____ Signature _____

"Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Seller" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank. The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

Signature _____

Signature _____

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.173), the "Buyer" shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

– Cleaning up of the public spaces;

– Lighting of the public spaces;

– Administrative service;

– Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

– Operation of video control system

– this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the lift can be a service with combined system of payment by means of card.

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.5.1. The buyer is entitled to terminate the contract at any time after one year from the date of entry into force of the agreement, with the notice of the seller in advance of two months.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

Signature _____

Signature _____

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement (withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7. Other conditions:

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of December 2019.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three month in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the "Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

Signature _____

Signature _____

7.6. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

7.7. This Agreement is made in two copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller".

7.8. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

8. The details of the parties:

„Seller":

"Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter - "Seller")

JSC "TBC Bank"

Bank code: TBCBGE 22

Account number: GE12TB7316736150100001

/ ---------- / **/MAGDANA PEIKRISHVILI/**

(Signature) _____

„Buyer":BARANI AHMADALI

Tel: +989123764304

Mail: tayebi.ali@yahoo.com

/ PAYAD ALI BARANI / **/BARANI AHMADALI /**

Signature _____

Signature _____

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე
ხელშეკრულება

ქ. თბილისი *17.01.2019*

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი", ს/კ405144703), წარმოდგენილი დირექტორის აკაკი სონგულიას (პ/ნ 60001015840, დაბ. 28/06/1976) მინდობილი პირის შალვა ჩაჩანიძის (პ/ნ - 01017049660 დაბ. 04.09.1992) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი ებრაჰიმ მოჰაჯერ (EBRAHIM MOHAJER) (პ/ნ 01891026725 დაბ 03/10/1963) სახით შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებას თან დაერთვის 2018 წლის 23 იანვარს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულება და მისი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების დამდები პირების მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მარეგულირებელ საერთო დოკუმენტებს, შესაბამისად ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე შეთანხმებით რეგულირდება დანართით გათვალისწინებული დოკუმენტაციით.
ორაზროვნების გამორიცხვისათვის მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გამოიყენებენ, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებას, აგრეთვე მის დანართს (2018 წლის 23 იანვრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას) და აღიარებენ მათ საერთო იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებად.

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;

ბ) ბლოკი: ბ

გ) სართული: 13

დ) სასტუმრო ნომერი : 13-06

ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 55.30 კვ.მ.

ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მოწაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:

A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;

B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;

C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;

D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;

E) ლიფტები დამონტაჟებული;

F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;

G) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;

H) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;

I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი

J) აივნები მოპირკეთებული;

K) კომუნიკაცები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:

- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

- კანალიზაცია - ძირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;

- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;

- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულური მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;

D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება

„გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.

E) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის საწაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 71 890 (ექვსმოცდათერთმეტი ათას რვაას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 10 784 (ათი ათას შვიდას ოთხმოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 31 იანვრამდე.

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2018 წლის

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2018 წლის

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2018 წლის

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2018 წლის

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2019 წლის

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2019 წლის

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2019 წლის

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 7626 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაექვსი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2019 წლის.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების,

ასევე აღნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1300 (ერთი ათას სამასი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნული ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა აწარმოონ უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. **„თი ბი სი ბანკი", საბანკო კოდი: TBCEGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001**

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალენდარულ დღეზე მეტი ვადით გაგვიანებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტკიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ გაუსრულებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საპატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველი"-ს მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზღაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"-ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების დამადასტურებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამცირონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებული და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე-5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებული კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველი"-ს მიერ გაცემული თავდებობა.

5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველი"-ს სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდგარ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველი"-ს მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე

ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოებობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.

ბ) „გამყიდველი"-ს ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველი"-ს სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოს არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა

დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად
გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : **01.14.07.008.123**) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს გამყიდველის მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განხორციელების:

– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;
– საერთო სივრცეების განათება;
– ადმინისტრატორით მომსახურება;
– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის მრიცხველის) ექსპლუატაცია;
– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება იყოს საბარათე სისტემა;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი წინამდებარე პუნქტის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების

დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გაიყიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეთანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გაიყიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2019 დეკემბრის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადავო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.5.1. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე, შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და

ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე), ასევე უფლებრივად დატვირთოს მიწის ნაკვეთი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი გამშლის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური მეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად ქართულ და რუსულ ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას) რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი იქნება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან", მესამე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

7.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი")

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"

საბანკო კოდი: TBCBGE 22

ანგარიშისნომერი: **GE12TB7316736150100001**

/ შალვა ჩაჩანიძე /

(ხელმოწერა)

„მყიდველი": ებრაჰიმ მოჰაჯერ (EBRAHIM MOHAJER)

ტელ: +995 558 793 214

Mail: ardalan_mohajer@yahoo.com

/ EBRAHIM MOHAJER /

(ხელმოწერა)

თანხმობის:
ანა ცოცქირიძე (60001024438)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემავალი №273
თარიღი 17 დეკემბერი 2019წ.
დამოწმებულია ელექტრონულად

Real Estate Pre-Purchase Agreement

City of Tbilisi 17.01.2019

The company "Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter referred to as the "Seller", e /c №405144703), represented a trustee by the Director AKAKI SONGULIA (ID card №60001015840, Born 28/06/1976), SHALVA CHACHANIDZE (ID N 01017049660, Born 04/09/1992) on the one hand, and the and the natural person EBRAHIM MOHAJER (Born 03/10/1963, P/N 01891026725) referred to as the "Buyer"), on the other hand, enter into the present agreement on the following:

Parties agree that this agreement is amended (Annexed) by the agreement signed on **January 23, 2018**, correspondingly, mentioned agreement, as well as its Annex is the intergral document regulating the contractual relationships between these parties. Hence, the relationships which are not regulated by this agreement, is regulated according to the amended documentation.

To exclude any ambiguity, parties will refer to to the mentioned agreement as well as to the Annex (Pre agreement signed on **January 23, 2018**) and will aknowledge them as the documents having integral legal power

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, which means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) Block: B

c) Floor: 13

d) Hotel room/apartment: 13-06

Signature _____ Signature _____

e) Total area of the hotel room/apartment: 55.30 m2

f) Cadastral code of the real estate: **01.14.07.008.123**

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circustance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the "Buyer" the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spases) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminium doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor – so-called "Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system - main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

Signature _____ Signature _____

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the "Alliance", Ltd. and appropriate companies.

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, "the Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the "buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 71 890 (seventy-one thousand eight hundred ninety) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 10 784 (ten thousand seven hundred eighty-four) USD before January 31, 2018 year;

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before March 30, 2018 year;

Signature _____ Signature _____

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before June 30, 2018 year;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before September 30, 2018 year;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before December 30, 2018 year;

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before March 30, 2019 year;

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before June 30, 2019 year;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before September 30, 2019 year;

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7626 (seven thousand six hundred and twenty-six) USD before December 30, 2019 year.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1300 (one thousand and three hundred) USD.

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number **GE12TB7316736150100001.**

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

Signature _____ Signature _____

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Registry of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Registry regarding the termination of the contract and the cancellation of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of Public Registry, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

b) The nocification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the "Buyer's" other complaints..

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

Signature _____ Signature _____

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

e) fire;

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the "Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

Signature _____ Signature _____

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Seller" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank. The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123), the "Buyer" shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments for at least 10 years.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

Signature _____ Signature _____

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

– Cleaning-up of the public spaces;

– Lighting of the public speces;

– Administrative service;

– Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

– Operation of video control system

– this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the lift can be a service with combined system of payment by means of card.

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer, mediation and other), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement (withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7. Other conditions:

Signature _____ Signature _____

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of December 2019.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three month in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the "Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

7.5.1. "Seller" has the right to make any changes in the development plan, construction documentation, technical-economical details of the project, in the borders of the land plot and numbering of the hotel room/apartment (floors, front/facade, etc.) without the "Buyer's" consent. Also to make changes with the state authorities, to obtain the appropriate construction permit and provide receiving the building in exploitation, so that these changes will not affect the hotel room/apartments location, configuration, views and floors (floor elevation) purchased by the "Buyer", as well as the right to put any legal obligation/capture on the land without the prior consent from the Buyer. Taking into consideration the above-mentioned changes, "seller" is authorized to approve the general plan regarding the actual situation of hotel rooms/apartments, other areas, and register in the public registry.

7.6. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

7.7. This Agreement is made in three copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller", and third in the Public Registry of Georgia.

Signature _____ Signature _____

7.8. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

8. The details of the parties:

„Seller":

"Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter - "Seller")

JSC "TBC Bank"

Bank code: TBCBGE 22

Account number: **GE12TB7316736150100001**

/ /SHALVA CHACHANIDZE/

(Signature)

Translator: Anna Tokmashvili
60001027138

„Buyer":EBRAHIM MOHAJER

Phone: +995 558 793 214

Email: ardalan_mohajer@yahoo.com

/ /EBRAHIM MOHAJER /

Signature _____

Signature _____

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე
ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 23 იანვარი, 2018 წ.

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი", ს/405144703), წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მზეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის მაგდასა ფუიჭრიშვილი (პ/ნ 61003007800 დაბ. 12.02.1986) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი ებრაჰიმ მოპაჯერ (პ/ნ 01891026725 დაბ 03/10/1963) სახით შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი:
1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჰავჰავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.
1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.
1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:
ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჰავჰავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ბ
გ) სართული: 13
დ) სასტუმრო ნომერი: 13-06
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 55.30 კვ.მ.
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123
1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:

A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;

B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;

C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;

D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;

E) ლიფტები დამონტაჟებული;

F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;

G) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;

H) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;

I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი

J) აივნები მოპირკეთებული;

K) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:

- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

- კანალიზაცია - მირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;

- საკუსტიკაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;

- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა“ და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადაადგილოს გარეკონტურის კედლები;

D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა, თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს“ მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.

E) ანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი

რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასულისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 71 890 (სამოცდათერთმეტი ათას რვაას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 10 784 (ათი ათას შვიდას ოთხმოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 31 იანვრამდე.

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2018 წლის

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2018 წლის

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2018 წლის

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2018 წლის

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 მარტამდე 2019 წლის

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 ივნისამდე 2019 წლის

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 7640 (შვიდი ათას ექვსას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 სექტემბრამდე 2019 წლის

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 7626 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაექვსი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 30 დეკემბრამდე 2019 წლის.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და მისაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1300 (ერთი ათას სამასი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს "მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის სამუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში,

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა აისახლაურდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. „თი ბი სი ბანკი", საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: **GE12TB7316736150100001**

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალენდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ განუხორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გა-

დააჭარბებს სამ თვეს, ამ/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საპატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველი"-ს მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზღაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"-ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამოჰასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროითა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი“-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს გამყიდველის მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ–ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:

– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;
– საერთო სივრცეების განათება;
– ადმინისტრატორით მომსახურება;
– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;
– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება იყოს საბარათე სისტემა;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.

6.5.1. მყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედება, გამყიდველისათვის წინასწარი შეტყობინების გაგზავნით, მაგრამ არა უგვიანეს 2 თვისა.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი წინამდებარე პუნქტის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ამ წინამდებარე

ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მომსახურების ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, წასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს წასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეთანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მომსახურების ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, წასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2019 დეკემბრის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენებზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას), რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან".

7.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი")

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"

საბანკო კოდი: TBCBGE 22

ანგარიშისნომერი: GE12TB7316736150100001

/ ---------- / შაგდანა ფეიქრიშვილი/

(ხელმოწერა)

„მყიდველი": ებრაჰიმ მოჰაჯერ

ტელ: +995 558 793 214

Mail: ardalan_mohajer@yahoo.com

/ ---------- / ებრაჰიმ მოჰაჯერ /

(ხელმოწერა)

Real Estate Pre-Purchase Agreement

City of Tbilisi 23 January, 2018

The company "Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter referred to as the "Seller", e /c №405144703), represented a trustee by the Director ELGUJA MKHEIDZE (ID card №60001011848, born 04/03/1976. MAGDANA PEIKRISHVILI (ID N 61003007800, Born 12/02/1986) on the one hand, and the natural person is on the one hand, and the natural person EBRAHIM MOHAJER (Born 03/10/1963, P/N 01891026725) referred to as the "Buyer"), on the other hand, enter into the present agreement on the following:

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, which means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) Block: B

c) Floor: 13

d) Hotel room/apartment: 13-06

e) Total area of the hotel room/apartment: 55.30 m2

f) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circustance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

Signature ('Buyer') Signature ('Seller')

.....

.....

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the "Buyer" the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spases) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminium doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor - so-called "Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system - main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the "Alliance", Ltd. and appropriate companies.

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, 'the Seller' has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the 'buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 71 890 (seventy-one thousand eight hundred ninety) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 10 784 (ten thousand seven hundred eighty-four) USD before January 31, 2018 year;

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before March 30, 2018 year;

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before June 30, 2018 year;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before September 30, 2018 year;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before December 30, 2018 year;

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before March 30, 2019 year;

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before June 30, 2019 year;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7640 (seven thousand six hundred forty) USD before September 30, 2019 year;

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 7626 (seven thousand six hundred and twenty-six) USD before December 30, 2019 year.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1300 (one thousand and three hundred) USD.

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number **GE12TB7316736150100001.**

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Registry of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Regiarty regarding the termination of the contract and the cancellation of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of

Public Registry, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

b) The notification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the 'Buyer's" other complaints..

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')

---

e) fire;

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the "Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Seller" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank. The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123), the "Buyer" shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

– Cleaning-up of the public spaces;

– Lighting of the public spaces;

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')

– Administrative service;

– Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

– Operation of video control system

– this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the lift can be a service with combined system of payment by means of card.

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer, mediation and other), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.5.1. The buyer is entitled to terminate the contract at any time after one year from the date of entry into force of the agreement, with the notice of the seller in advance of two months.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement (withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')

---

7. Other conditions:

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of December 2019.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three month in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the "Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

7.6. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

7.7. This Agreement is made in two copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller".

7.8. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')

---

8. The details of the parties:

„Seller":

"Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter - "Seller")

JSC "TBC Bank"

Bank code: TBCBGE 22

Account number: **GE12TB7316736150100001**

/ ---------- / /MAGDANA PEIKRISHVILI/

(Signature)

„Buyer":EBRAHIM MOHAJER

Phone: +995 558 793 214

Email: ardalan_mohajer@yahoo.com

/ ---------- / /EBRAHIM MOHAJER /

Signature ('Buyer')

Signature ('Seller')
