ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

მუნიციპალური ინსპექცია

წერილის ნომერი: **17-01183102542**
თარიღი: **06/11/2018**
პინი: **2141**

ადრესატი: თეონა კვიკვინია
პირადი ნომერი: 58001005154
მისამართი: ხობი ს. პირველი მაისი ლ.გოთუას ქ. N 61

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ქალბატონო თეონა,

თქვენი N19/01172552735-17 წერილის პასუხად გაცნობებთ,რომ ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში, კრისტიან სტივენის ქუჩა N16ა (საკ. კოდი 01.72.14.039.674) 2018 წლის 1 აგვისტოს N4098943 (AR1610467) ბრძანებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით მიმდინარე მშენებლობის გამო, „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“-ს 25^1-ე მუხლის შესაბამისად ამავე კოდექსის 45-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის თავიდან აცილების მიზნით ინსპექცია გაძლევთ რეკომენდაციას 120 კალენდარული დღის ვადაში გამოასწოროთ ან/და წარმოადგინოთ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და ახალი მშენებლობის ნებართვა შემდეგი დარღვევის გათვალისწინებით:

„1-8“ ფასადზე: „1-2“ მონაკვეთში შეცვლილია აივნის მდებარეობა. „3-4“ მონაკვეთში შეცვლილია სადარბაზოს ღიობების გაბარიტი. „4-5“ მონაკვეთში ვიტრაჟის ღიობებს მონაცვლებული აქვთ ადგილი. „5-6“ მონაკვეთში გაზრდილია აივნების სიგრძე. +24,80 ნიშნულზე, „4-5“ მონაკვეთში გაუქმებულია აივანი და ვიტრაჟთან დამატებით მოწყობილია ლითონის მოაჯირი. „1-1“ ღერძის გარეთ კაპიტალურის ნაცვლად მოწყობილია ლითონის მოაჯირი.

„**8**-1“ ფასადზე: „4-4“ ღერძთან შემცირებულია აივნის ღიობის სიგრძე.

„**ბ**-ა“ ფასადზე: +3,10 ნიშნულის ქვეშ, „გ-ა“ მონაკვეთში დამატებულია რიგელები.

ფასადებზე ნაწილობრივ შეცვლილია ვიტრაჟების ნახატი.

-3,00 ნიშნულზე, „ე-ზ“ მონაკვეთში გაზრდილია საავტომობილო პანდუსის დახრის კუთხე. +6,20 ნიშნულზე შემცირებულია კოლონების კვეთი. +27,35 ნიშნულზე, „6-4“ შეცვლილია იატაკის ფილის ფორმა.

დამატებით განგიმარტავთ, რომ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“-ს 25^1-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად „რეკომენდაციის შესრულების ვადაში დამკვეთის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება არ დაიწყება“.

პატივისცემით,

გიორგი გეჯაძე

მუნიციპალური ინსპექცია-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელის მოადგილე (მუნიციპალური ინსპექციის უფროსის მოადგილე)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

0160
ა(ა)იპ მუნიციპალური სერვისების განვითარების სააგენტო
ჭ. შარტავას, 7

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება

საქართველო, ქალაქი თბილისი

2017 წლის 25 აგვისტო

ერთის მხრივ, შპს,, მეგა დეველოპმენტი"

იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, სოფელი დიღმის ტერიტორია

საიდენტიფიკაციო კოდი:ს/კ 405206708

რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი: *თეონა კვიკვინია პ/ნ* 58001005154 და

მეორეს მხრივ, ქანა ძებნიაური (მოხსენებული როგორც ,,გამყიდველი")

პირადი ნომერი : 01019014571

რეგისტრირებული მისამართი:
საკონტაქტო მობ:
E-mail:

ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს შეადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი -1450.00 კვ.მ).

1.2. მიწის ნაკვეთის რეკვიზიტებია:
ს/კ 01.72.14.039.674 მისამართი : ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი(ზონა 01; სექტორი 72; კვარტალი 14; ნაკვეთი 039/674)

გარიგების შესახებ

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, „გამყიდველი" ყიდის, ხოლო „მყიდველი" ყიდულობს „ნასყიდობის საგანს" და იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს „გამყიდველს" ნასყიდობის საფასური ამ ხელშეკრულების დებულებათა შესაბამისად.

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს ასევე წარმოადგენს „მყიდველის" ვალდებულება, უზრუნველყოს „ნასყიდობის საგანზე" მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და ნასყიდობის საფასურის ანგარიშში აუშენოს და გადასცეს „გამყიდველს" 3.1 მუხლით გათვალისწინებული ფართები ამ ხელშეკრულების პირობათა შესაბამისად.

2.3 წინამდებარე ხელშეკრულებით „ნასყიდობის საგანი" მყიდველს გადაეცემა <u>შეზღუდული საკუთრების უფლებით</u>, რაც გულისხმობს, რომ „მყიდველს" მხოლოდ „გამყიდველის" წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში აქვს უფლება გაასხვისოს, გააქიროს, იჯარით გასცეს, იპოთეკით ან სხვა სანივთო უფლებით ან/და ნებისმიერი სხვა ვალდებულებით დატვირთოს „ნასყიდობის საგანი" გარდა 2.4-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა. <u>ამ მუხლში მითითებული შეზღუდვა არ აბრკოლებს „მყიდველის" უფლებას თავისუფლად და ერთპიროვნულად ფლობდეს და სარგებლობდეს „ნასყიდობის საგნით", ყოველგვარი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს „ნასყიდობის საგანზე" მრავალბინიანი სახლის მშენებლობისათვის საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმება, ნებართვის მიღება, კორექტირება, ფართის დარეგისტრირება, კოეფიციენტის შეძენა(დამატება), განშლა, სახლის მშენებლობის ნებისმიერი სამუშაო, სრულად შეითავსოს დამკვეთის ფუნქციები მშენებლობის პროცესში და განახორციელოს ნებისმიერი სხვა უფლება, თუ ასეთის განხორციელება არ არის შეზღუდული ამ მუხლის პირობებით.</u>

<u>2.4 „მყიდველს" უფლება აქვს „გამყიდველის" თანხმობის გარეშე მესამე პირებთან დადოს</u> „ნასყიდობის საგანზე" ასაშენებელი მრავალბინიანი სახლის ფართებთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი და წინარე ხელშეკრულება , როგორც განშლის შედეგად მიღებულ ფართებზე, ასევე მიწაზე („ნასყიდობის საგანზე") მიბმული ვალდებულების სახით, რომელიც დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2.5 „მხარეები" ადასტურებენ, რომ 2.3 მუხლით გათვალისწინებული შეზღუდვა (შეზღუდული საკუთრება) ძალაში დარჩება იმ დრომდე, ვიდრე არ მოხდება 3.1 მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების ინდივიდუალიზაცია და საკუთრების საგნის ინდივიდუალურ ფართად რეგისტრაცია.

3. ხელშეკრულების ფასი და ანგარისწორების წესი

3.1 მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის ვადაში ნასყიდობის საგანზე ააშენოს საცხოვრებელი სახლი, საიდანაც მყიდველი გამყიდველს ჟანა ძებნიაურს საკუთრებაში გადასცემს 856.6 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს საზაფხულო ფართის ჩათვლით და 3 ავტოფარეხს (პარკინგს) კერძოდ : 12 კვ.მ სარდაფი.

- VI სართული - 120 კვ.მ
- – V სართული-90 კვ.მ
- – I V სართული -90 კვ.მ
- – VII სართული -80 კვ.მ

2

- VII სართული -125 კვ.მ
- V სართული-47.9 კვ.მ
- III სართული-56.7
- I V სართული -61.50 კვ.მ
- I V სართული -58.5 კვ.მ
- III სართული-70 კვ.მ
- VII სართული -57 კვ.მ

3.2 ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდა მოხდება მყიდველის მიერ ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში **856.6 კვ.მ** საცხოვრებელი ფართის და ორი ავტოფარეხის (პარკინგის) გამყიდველისთვის საკუთრებაში გადაცემით, რაც მითითებულია 3.1 მუხლში.

3.3 გამყიდველს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 3.1 პუნქტში აღნიშნული ფართები ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს არაუგვიანეს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 24 თვის ვადისა.

3.4გამყიდველს მითითებული ფართები უნდა გადაეცეს შემდეგ მდგომარეობაში:

- ბინის კონტურის კედლები(გალესილ მდგომარეობაში);
- ბინის შიდა ტიხრები ამოყვანილი (გალესილ მდგომარეობაში);
- მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯარა გარეპერიმეტრზე- ჩასმული;
- შესასვლელი რკინის კარები-ჩასმული;
- სანტექნიკური დგარები ბინაში შეყვანილი;
- ელ.გაყვანილობის დგარები ბინაში შეყვანილი;
- მოწესრიგებული სადარბაზო, ფასადი, სახურავი და ლიფტი.

3.5 მხარეთაშეთანხმებით 3.1 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულებები აისახოს ამონაწერის შესაბამის ვალდებულების გრაფაში.

4.მხარეთა უფლებები

4.1.გამყიდველი უფლებამოსილია:

- მყიდველს მოსთხოვოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულება;
- მოითხოვოს ინფორმაცია სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის და ხარისხის შესახებ;
- მყიდველის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა ან/და პირგასამტეხლოს გადახდა.

- სამშენებლო სამუშაოები აწარმოოს დამოუკიდებლად მის მიერ შერჩეული ტექნიკური და მექანიკური საშუალებებით,დაქირავებული პერსონალით, სამშენებლო მასალებით და ფინანსური საშუალებებით.
- გამყიდველს მოსთხოვოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულება.
-

5. მხარეთა მოვალეობები

5.1. მხარეთა უფლებები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

გამყიდველი ვალდებულია:

5.3. გადასცეს მყიდველს უფლებრივად ფართი, რაც ნიშნავს, რომ:

ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ ადევს ყადაღა, არ არის დატვირთული რაიმე ვალდებულებით, არა აქვს და მის მიმართ პრეტენზია არავის გააჩნია.

5.4. გადასცეს მყიდველს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ყველა საბუთი.

5.5

5.6 ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის გადაცემამდე, უზრუნველყოს შეთანხმებული პირობებით მისი შენარჩუნება.

მყიდველი ვალდებულია:

5.8 მიიღოს გამყიდველისგან ნასყიდობის საგანი და მასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტი.

5.9 ნებართვით დადგენილ ვადაში დაასრულოს კორპუსის ძირითადი სამშენებლო სამუშაოები და მოხდეს ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება;

5.10 საცხოვრებელი სახლი ააშენოს ხარისხიანი და გამძლე მასალებით, კვალიფიციური მუშახელის და ტექნიკის გამოყენებით, ასევე გადაიხადოს საჭირო ყველა ხარჯი მშენებლობის დაწყებიდან დასრულებამდე. იგი ასევე ვალდებულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით აწარმოოს მშენებლობა და განახორციელოს სამშენებლო სამუშაოების ზედამხედველობა: ამ ხელშეკრულების 3.1 მუხლით დადგენილი ფართი გამყიდველს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

5.11 ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ყველა მისი ვალდებულება.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1მხარეები პასუხს აგებენ მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.2 მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ეკისრებათ პასუხისმგებლობა შემდეგი წესით:

- იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ ასრულებს ან არაჯეროვნად ასრულებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, იგი მოვალეა გამყიდველს გადაუხადოს მიწის ნაკვეთის ღირებულების 0,1% ჰირგასამტეხლოს სახით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
- იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი არ შეასრულებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მის მიერ მიყენებული ზიანი.

6.3 იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი“ ვერ უზრუნველყოფს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებას და მშენებლობის პროცესი შეჩერდება 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში, მაშინ „გამყიდველი“ წერილობით გააფრთხილებს „მყიდველს“ და მისცემს დამატებით ვადას არანაკლებ 6 (ექვსი) თვისა სამშენებლო პროცესის განახლებისათვის. თუ დამატებით მიცემული ვადის მიუხედავად „მყიდველი“ ვერ განახორციელებს სამშენებლო სამუშაოებს, მაშინ „გამყიდველი“ უფლებამოსილია, ცალმხრივად მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა. ამ მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის პროცესის შეჩერებად ითვლება შემთხვევა, როდესაც სამშენებლო პროცესი არსებითად შეჩერებულია. მაგალითად: არ ხდება საცხოვრებელი სახლის სართულის (ახალი საპროექტო ნიშნულის) აშენება, ან აშენებული

სართულის კედლების შეცვლა, ან სხვა არსებითი სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება. გარდა იმ შემთხვევისა. რიდესაც პროექტით გათვალისწინებული კარკასული მშენებლობა დასრულებულია და დარჩენილია მხოლოდ სარემონტო-სამონტაჟო, ან კოსმეტიკური სახის სხვა სამშენებლო სამუშაოები.

6.4 ამ ხელშეკრულების 6.3 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, „მყიდველი" კარგავს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლებას (მათ შორის უფლებას „ნასყიდობის საგანზე" და მასზე მშენებარე ნაგებობაზე ასევე სამშენებლო პროექტზე) და იგი სრულად გადაეცემა „გამყიდველს".

7.ხელშეკრულების მოქმედების ვადა მისი შეწყვეტის წესი და პირობები

7.1ხელშეკრულება ძალაში შედის ორივე მხარის მიერ ხელისმოწერის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან.

7.2 ხელშეკრულება მოქმედებს ორივე მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ ის ჯეროვნად და სრულად შესრულებამდე.

7.3ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადამდე:

ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით

ბ)გამყიდველის ინიციატივით,თუ მყიდველი ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად არ შეასრულებს.

გ)გამყიდველის ინიციატივით,თუ მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში არ შეასრულებს ვალდებულებას.

დ) მყიდველის ინიციატივით,თუ მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო ობიექტურად შეუძლებელია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება.

8.დავა

მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა წყდება ურთიერთშეთანხმებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.კანონიერება

იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება ჩაითვლება არაკანონიერად, ამგვარი დებულების ძალის დაკარგვა ზემოქმედებას არ მოახდენს წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა დებულებების ქმედებაზე.

10. შეტყობინებები

ხელშეკრულების აღსრულებისათვის ყველა აუცილებელი შეტყობინება მხარეებს მიეწოდებათ წერილობითი ფორმით პირადად, დაზღვეული ფოსტით იმ მისამართებზე, რაც მოცემულია ამ ხელშეკრულებაში.

11. სამართალმემკვიდრეები და უფლებამონაცვლეები

წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ამ ხელშეკრულების „მხარეებზე" და მათ შესაბამის სამართალმემკვიდრეებსა და უფლებამონაცვლეებზე. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება ნებისმიერ მესამე მხარეს უნდა გადაეცეს მხოლოდ შესაბამის ვალდებულებებთან ერთად.

12.განსაკუთრებულიპირობები

12.1 3.1 მუხლით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართების გამყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროს უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი. იმ შემთხვევაში თუ მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული ბინის მდგომარეობა შეესაბამება ამ ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს და ხარვეზებს ადგილი არ აქვს , გამყიდველი დაადასტურებს მიღება-ჩაბარების აქტს,რის შემდეგაც მყიდველის ვალდებულება გამყიდველის წინაშე ითვლება შესრულებულად და ეს ხელშეკრულება დასრულებულად.

13. ცვლილებები და დამატებები

წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების შეტანა ხდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

14. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაშია მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებამდე.

15. დასკვნითი დებულებები

14.1. ნასყიდობასთან დაკავშირებული ისურთიერთობები, რომლებიცარრეგულირდებაწინამდებარეხელშეკრულებით,დარეგულირდებასაქართველოსმოქმედიკანონმდებლობისშესაბამისად.

14.2 ფორს -მაჟორული გარემოებებისას მხარეებს გადაუვადდებათ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

[illegible]
ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან.

მხარეთახელმოწერები

გამყიდველი: [illegible]

მყიდველი: [illegible]

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №213
თარიღი 25 [illegible] 20[illegible] წ.
გვ. რაოდენობა 8 ხელმოწერა

007