ხელშეკრულება
აღნაგობისა და უძრავი ქონების (მიწის) გაცვლის შესახებ.

განყოფილება I : საერთო დებულება აღნაგობის შესახებ

მუხლი 1. მხარეები

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) **მესაკუთრე: თამილა ახმედოვა** (პირადი№ 01020000757),

ბ) მეაღნაგე: შპს ,,გრანდ კონსტრანქშენ" (ს/კ 405233938), მისამართი , ქ. თბილისი, ნინოწყვანიასქ.N88 ბინა N1 წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ალი ფერდა ბენერ** მიერ (პ/ნ19715230480 პასპორტის N U13788334)

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 659კვ.მ მიწის ნაკვეთი(ს/კ№ 01.12.08.037.101)მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, თ. ერისთავისქუჩა № 3, რომელიც აღნაგობის ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა შეათანხმოს უფლება მოსილი ორგანოებთან და აღმართოს შენობა ნაგებობა, ხოლო მეაღნაგის მიერ ვალდებულებათა ჯეროვანი შესრულების შემდგომ მესაკუთრემ უნდა გადასცეს მეაღნაგეს საკუთრებაში;

ბ) ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა: წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული შენობა-ნაგებობა.

გ) აღნაგობის ფასი: მეაღნაგის მიერ აგებული შენობა-ნაგებობა, შეთანხმებული პირობით გადასაცემი ფართი.

მუხლი 3.აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი.

1. ამ ხელშეკრულებით მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი აღნაგობის უფლებით დაიტვირთება" მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ: მეაღნაგეს აქვს უფლება და ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთება

Kat Karşılığı ve Gayrimenkul (Arazi) Devir vaadi Sözleşmesi

1. Bölüm: Kat Karşılığı İnşaat hakkındaki Ortak Hüküm

1. **Madde: Taraflar**

1. İşbu Muamele tarafları:

a) Mal Sahibi: **Tamila Ahmedova** (Kişisel No: 01020000757)

b) Müteahhit: LTD "Grand Construction" (tanıma kodu: 405233938), adresi: Tiflis şehri, No:88 Nino Jvania sokağı, No1 daire, onun müdürü **Ali Ferda Bener** tarafından temsil edilmiştir. (kişisel No: 19715230480 Pasaport No: U13788334)

2. Madde: terimlerin tanımı:

1. Sözleşmede kullanılmış terimlerin aşağıdaki anlamı vardır:

a) Arsa: Tiflis şehri, No:3 T. Eristavi sokağı diye adresinde bulunan, Mal Sahibine ait tarım dışı amaçlı 659 metre kare arsa (tanım kodu: No:01.12.08.037.101), Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince, Kat Karşılığı İnşaat Hak edilmiştir ve Müteahhit tarafından yetkili resmi makamlar tarafından onaylanacak bir bina inşaat edilecektir. Müteahidin aldığı yükümlülüklerinin yerine getirildikten sonra, Mal Sahibi tarafından Müteahhide aşağıdaki şekilde teslim edilecektir:

b) bina/inşaat: İşbu Sözleşmeye dayanarak arsada Mütteahhit tarafından inşa edılecek bina/inşaat .

c) Mal Sahibi İnşaat Alanı: Müteahhit tarafından inşaat edilmiş bina/inşaat, kabul edilmiş şartlar uyarınca teslim edilecek alan.

3. Madde: Kat Karşılığı İnşaat Hak Edilmiş arsa alanı

1. İşbu Sözleşmeye dayanarak, Müteahhit, mal sahibine ait arsa üzerinde kat karşılığı inşaat yapmayı hak etmektedir. Müteahhit bu arsa üzerinde resmi otoritelerce onaylanmış olan projelere ve bu sözleşmenin şartlarına uygun inşaatı yapmak hakkı,mecburiyeti ve mesuliyetindedir.
2. Kat karşılığı inşaat hak edilecek Mal

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია: - ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; - ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო საერთო ფართი 1318 კვ.მ - დაზუსტებული ფართობი მესაკუთრის კუთვნილი ფართი): 659.00 მ^2 - მისამართი: ქალაქი თბილისი, თ. ერისთავის ქუჩა № 3 - საკადასტრო კოდი: № 01.12.08.037.101 3. მენარდე არის ფართის მახლობლად არსებული და ქვემოთ აღნიშნული ფართის მესაკუთრე, ის გააერთიანებს საკუთარ და მესაკუთრის ფართს, შეადგენს პროექტს, დასამტკიცებლად წარუდგენს მას სათანადო ორგანოებს და შემდეგ განახორციელებს მშენებლობას. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად მფლობელისათვის გადასაცემ „მესაკუთრისსამშენებლომ ფართს“ ჩააბარებს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. - დაზუსტებული ფართობი: 1317 მ2; - მისამართი: თბილისი, თ. ერისთავის ქ. № 3; - საკადასტრო კოდი: 01.12.08.037.098.	sahıbına ait aşağıdaki nitelikli arsa alanıdır: -Arsanın sahipliğindeki türü: mülkiyet; - Arsanın niteliği: tarım dışı amaçlı, alan: 1318 metre kare; -Net alanı (Mal Sahibi'nin Sahip Olduğu Alan): 659 metre kare -Adresi: Tiflis şehri, No:3 T. Eristavi sokağı; -Kadastro kodu: No 01 12 08 037 101 3. Müteahhit bu arsanın bitişiğinde bulunan ve aşağıda bilgileri verilen iki arsanın sahibidir ve kendi arsalarını Mal sahibine ait olan arsa ile birleştirerek bir proje hazırlayacak ve hazırlanan bu projenin yerel otoriterlerce onaylanmış şeklini inşa adecektir. Mal sahbine bu sözleşme uyarınca teslim edilecek olan "Mal Sahibi İnşaat Alanı" bu anlaşmanın şartlarınca teslim edilecektir. -Belirlenmiş alanı 1317 metre kare; -Adresi: Tiflis şehri, No:3 T. Eristavi sokağı; -Kadastro kodu: No 01. 12. 08. 037. 098
მუხლი 4.აღმართული შენობისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესახებ. 1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად ,,აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად დარეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად". შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მეაღნაგის საკუთრება. 2. გარდა ამისა, წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მეაღნაგის ყველა ვალდებულების შესრულებამდე და ოფიციალურ ორგანოებში წარდგენამდე, მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში. 3. მიწის ნაკვეთი მეაღნაგის საკუთრება გახდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მეაღნაგე სრულად და ჯეროვნად შეასრულებს მესაკუთრის მიმართ ხელშეკრულებით დადგენილ ყველა ვალდებულებას ამ ხელშეკრულების მე-18 მუხლის შესაბამისად.	**4. Madde: İnşa edilmiş Bina ve Arsa Sahibi hakkında** 1. Gürcistan Medeni Kanunu'n 234. Maddesi 2. Fıkrasına uyarınca "Kat Karşılığı İnşaat Hakkı gereğince inşaat edilmiş bina, Kat Karşılığı İnşaat Hakkı'nın temel bölümü olarak düşünmüştür ve Kat Karşılığı İnşaat Hakkı ait Müteahhidin serveti olarak kayıda geçirilecek." Böylece Kat Karşılığı İşaat hakkı temelinde inşa edilmiş bına/yapı Müteahhidin Malı olarak sayılır. 2. Arsa, Müteahhitin bu sözleşmeden kaynaklanan tüm yükümlülüklerini yerine getirene kadar,ve resmi otoritelere teslım edenekadar Mal sahibinin sahipliğinde kalacaktır. 3. Arsa, Müteahhidin sahipliğine ancak Müteahhidin Sözleşmede kurulmuş tüm yükümlülüklerinin tamamen yerine getirildikten sonra girecek, işbu Sözleşmenin 18. Maddesi gereğince.

ALI FERDA BEVER

ALI FERDA BEVER

მუხლი 5.მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ. 1. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი არის მისი საკუთრება, რის დასტურადაც წარმოადგინა შემდეგი დოკუმენტი: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის № 892017259595, მომზადების თარიღი: 22/12/2017, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #01.12.08.037.101; 2. მესაკუთრე ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა: ა)მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით; ბ)ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს მესაკუთრის უფლებებსა და საგნის სამართლებრივ მდგომარეობას. გ) მესაკუთრე აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში. **მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ.** 1. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მეაღნაგეს კეთილსინდისიერად, სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა. **მუხლი 7.მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ.** 1. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს, მესაკუთრე ვალდებულია მეაღნაგის მოთხოვნის გარეშე დაუშვას მეაღნაგის ნავკეთზე შესვლა. ამ მომენტიდან მიწის ნაკვეთის ფართზე არსებულ მშენებარე შენობასთან (გაერთიანებულ ფართებთან) დაკავშირებით არ უნდა არსებობდეს არანაირი გაზის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების და წყლის დავალიანება. მეაღნაგის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანად შესრულების შემთხვევაში, მესაკუთრეს არა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მისის ნაკვეთზე მშენებლობის მსვლელობას. მესაკუთე ვალდებულია თავისი ქმედებებით	**5. Madde Arsanın Emlak Devremülk olmadığı hakkında** Mal Sahibi, arsa alanının ona ait olduğunu ispat etmiştir, ispat olarak aşağıdaki dosyayı takdim edilmiştir: Tapu Sicil Müdürlüğü'nden tescil bildirimi yazı, Beyanname sicil kodu No: 892017259595, tanzim tarihi: 22/12/2017, Arsa'nın (gayrimenkul) kadastro kodu No: 01.12.08.037.101; 2. Mal Sahibi, arsanın emlak devremülk olmadığı teyit ediyor: a) arsa dava konusu değil, üçüncü kişi tarafından arsa sahipliği hakkında ya da diğer (sahip olmak, kullanmak) hakları kazanacak üzere bir cümle dava açılmamış; b) İşbu Maddenin 1. Fıkrasında bahsedilmiş dosya gerçektir, Hukuk Kuralları Mevzuatlarına istinaden tanzim edilmiş ve Mal Sahibin hakları ve konunun hukuki konumu doğru yansıtmaktadır. c) Mal Sahibi, işbu Sözleşme kurulduğu vakit, işbu Maddenin yukarıdaki Fıkralarında bahsedilmiş arsanın yasal statüsünün değiştirmemesi teyit ediyor. **6. Madde : Arsa alanının Ayıplı İmalat Olmadığı Hakkında** 1. Mal Sahibi, arsa alanının ayıplı imalat olmadığı teyit etmiş: o, Müteahhide dürüstçe, tam olarak Arsa durumu anlattı. **7. Madde: Arsaya Ruhsat Hakkında.** 1. Mal sahibi, iş bu sözlşeme Sicil Memurluğunda tescil edildiğinde, Müteahhit tarafından istek gelmesini beklemeden Müteahhitin arsa alanına girmesine izin vermek mecburiyetindedir. Bu andan itibaren arsa alanında bulunan bina-inşaat (bireyselleştirilmiş alanlar) ile ilgili gaz, elektrik, temizlik, su ve benzeri ödenmemiş borçlar olmamalıdır. Müteahhit, Sözleşme'deki yükümlülükleri tamamen yerine getirirse, Mal Sahibi'nin arsa alanındaki inşaat engellemek hakkı yoktur. Mal Sahibi, kendi davranışı ile yukarıda bahse konu eylemin uygulanmasına engel olmamasına mecburdur.

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

ხელი არ შეუშალოს ზემოთ აღნიშნული საქმეების წარმოებას.

2. მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მშენებლობას, თუ მეაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

3. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას განახორციელოს ყველა ის ქმედება, რაც საჭიროა მეაღნაგის მიერ მიწაზე საამშენებლო და/ან სარემონტო სამუშაოების საწარმოებლად.

მუხლი 8.შენობა-ნაგებობის დანიშნულება.

1. მშენებლობა, საცხოვრებელი, საოფისე და სავაჭრო ფართების მოწყობა განხორციელდება საჭირო საფუძვლების შესაბამისად. შესაბამისად, მეაღნაგე ვალდებულია მშენებლობა აწარმოოს და მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს მხოლოდ ამ დანიშნულებით.

მუხლი 9.ვადები

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა ხელშეკრულების ხელმოწერის და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე ან წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

2. მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულებისა და მესაკურისათვის გადასაცემი შენობა–ნაგებობის აღმართვის /მშენებლობის დასრულებისა და შენობა–ნაგებობის ექსპლუატაციაში შეყვანის ვადად **განისაზღვრება 36 თვე.** ვადის ათვლა იწყება მეაღნაგეს მიწის ნაკვეთზე დაშვების და სსიპ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის მიღების თარიღიდან. მეაღნაგე ვალდებულებულია გონივრულ ვადებში ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის ნებართვის აღებისთვის მიმართოს მერიის შესაბამის სამსახურებს (გამწვანების, კეთილმოწყობის დაა.შ) და ეს ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 4-5 თვეს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღიდან.

მუხლი 10. მეაღნაგის უფლების / ვალდებულების განხორციელება.

1. მეაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის აღმართული ნებისმიერი ნაგებობების სრული ან ნაწილობრივი დემონტაჟი, მწვანე საფარისაგან განთავისუფლება და დემონტაჟი შენობა-

2. Mal Sahibi, Müteahhit talebinden itibaren, mantikli bir süre zarfında elinde mevcut olan (ve ancak gerekli olan halinde değil) Müteahhit için arsa alanında gerekli olan bütün inşaat işlemleri için gerekli dosya ve bilgi vermek mecburiyetinin altındadır;

3. Mal Sahibi, Müteahhit tarafından arsada gerçekleştirilecek inşaat ve tamir işlemleri için gerekli tüm işleri yapmaya mecburdur.

8. Madde: İnşaatın Niteliği

1. İnşaat, yaşama, ofis kurmak ve ticaret etmek için gerekli esaslarına göre yapılacaktır. Gereğince, Müteahhit, arsa alanının ancak bu nitelikleri için kullanmaya mecburdur.

9. Madde: Müddetler

1. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı, Sözleşme imzaladıktan ve onu Sicil Müdürlüğü'nde tescil edildiği anında oluşturmaktadır ve taraflarından alınmış vazifelerin tamamen gerçekleştirilmesine kadar ya da Sözleşme feshi etmeye kadar geçerlidir.

2. Tarafların mutabakata varmasıyla, Sözlleşme'nin ve Mal Sahibine teslim edilecek inşaatın tamamen bitirmeye ve inşaatın kullanma **36 ay** zarfındadır. Sürenin hesaplanması, Müteahhide arsa alanına girme izni verirken ve Kamu Hukuku Tüzel Kişi Tiflis şehri Belediyesi Mimarlık Servisi tarafından tanzim edilmiş Yapı Ruhsatı alındığı tarihinden başlar. Müteahhit, uygun bir zaman zarfında inşaat edilecek yapı üzere inşaat Ruhsatını almak için, Belediye'nin uygun servislere (yeşillik, düzenleme hizmetleri) başvurmasına mecburdur ve bu süre Sicil Müdürlüğü'nde Sözleşme kayıt edildikten sonra 4-5 ay zarfında olması gerek.

10. Madde: Müteahhidın haklarının/mecburiyetlerinin yerine getirilmesi

1. Müteahhidin, Mal Sahibi ile anlaşmadan arsa alanında, Sözleşme kurmaktan sonra arsada vuku bulunmuş olan herhangi bir binanın komple veya kısmi demontaj hakkı vardır, yeşil örtünden

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

ნაგებობისა, მოშლა (რეგისტრაციის გაუქმება) საჯარო რეესტრიდან (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში).

2. მეაღნაგეს მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ მოამზადოს სამშენებლო პროექტი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოიპოვებს მშენებლობის უფლება. საცხოვრებელი სახლის პროექტის კორექტირება არ საჭიროებს მესაკუთრეს თანხმობას.

3. ჩვენ - მხარეები, თანახმანი ვართ მასზედ, რომ: მშენებლობის მიმდინარეობისას მეაღნაგეს უფლება ექნება მოახდინოს მშენებარე ბინაში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი /კომერციული ფართების და ავტოსადგომების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტების ("განშლის ოქმი"-ს) სახით . გარდა ამ **ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „მესაკუთრე"-სთვის გადასაცემი ფართებისა, მეაღნაგეს აქვს** უფლება 18-ე მუხლში აღნიშნული მისი კუთვნილი ფართები ექსპლუატაციის მიზნით გადასცეს სხვა პირებს და ჩადოს დავალიანების დასაფარავად.
გარდა წინამდებარე ხელშკერულებაში გათვალისწინებული „მეაღნაგის" კუთვნილი ფართებისა, მეაღნაგეს აქვს უფლება 18-ე მუხლში აღნიშნული მისი კუთვნილი ფართები ექსპლუატაციის მიზნით გადასცეს სხვა პირებს და ჩადოს დავალიანების დასაფარავად.
როგორც გათვალისწინებულია 1.8.3-ე მუხლში, 4.6-სათვის K2კოეფიციენტის ნებართვის აღების შემთხვევაში, სარეგისტრაციო სამსახურში წარსადგენი საბოლოო პროექტის შესაბამისად, მესაკუთრეს და მეაღნაგეს აქვთ დამატებით ფართებზე საკუთრების უფლება.

4. მეაღნაგე ვალდებულია წარუდგინოს „მესაკუთრე"-ს აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, აღნაგობის უფლების საფუძველზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტში ისეთი პირობების არსებობისას, რაც შელახავს „მესაკუთრის" უფლებებს, მეაღნაგე ვალდებულია შეიტანოს პროექტში შესაბამისი ცვლილებები.

5. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ (ასაშენებელ) შენობა-ნაგებობის საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის. შესაბამისად

serbest bırakma ve binaların demontaj hakkı, Sicil Müdürlüğü'nden kesilme (kaydı iptalı) (böylesini olduğu durumda).

2. Müteahhit, Mal Sahibi ile mutabakat sağlamadan, kendi istediğine göre inşaat projesi hazırlayabilir ve Hukuki Kuralları Mevzuatlarına istinaden inşaat hakkı alır. Yaşanacak binanın projesini düzeltmesi için Mal Sahibinden izin alınması gerekli değildir.

3. Taraflar olarak kabul ediyoruz :
İnşaatın inşası sırasında, Müteahhidin, inşaat edilen binaya konut olan ve konut olmayan/ticari alanlar ve otoparklar Sicil Müdirlüğün'de, Mülkiyet objeleri (sayım defteri განშლისოქმი-ს) olarak, tescil etmek hakkı vardır.
Müteahhitin, İş bu sözleşmede düşünülmüş "Mal Sahibi"ne teslim edilecek alanlar dışındaki, Madde 18'de belirtilen ve kendine ait olan uygun alanları, kullanma-başkasına devretme ve borç altına koyma hakkı vardır.

Mal Sahibinin, iş bu sözleşmede düşünülmüş "müteahhite" e ait olan alanlar dışınki, Madde 18'de belirtilen ve kendine ait olan uygun alanları, kullanma-başkasına devretme ve borç altına koyma hakkı vardır.

Madde 18.3'de belirtildiği üzere K2 katsayısının 4.6 üzerinde izin alındığı durumlarda, sicil müdürlüğüne sunulacak son projeye uygun olarak, Mal Sahibi ve Müteahhit, ilave çıkacak lanlarda mülkiyet hakkına sahip olacaktır.

4. Müteahhit, "Mal Sahibi"ne Kat Karşılığı İnşaat Hakkı'na dayanarak teslim edilmiş arsa alanında inşaat edilecek binanın projesi takdım etmesine mecburdur, Kat Karşılığı İnşaat Hakkı'na dayanarak inşaat edilecek binanın projesinde "Mal Sahibi"nin hakları ihlal eden şartlar varsa,

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

მშენებლობაზე და ექსპლუატაციაზე სრული პასუხისმგებლობა და ვალდებულებები ეკისრება მეაღნაგეს.

6. მეაღნაგე ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით და დადგენილი წესით, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან საჭიროებისამებრ უზრუნველყოს კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახდები.

7. პასუხისმგებლობა აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მართლზომიერ ექსპლუატაციაზე ეკისრება მეაღნაგეს

8. აღნაგობით გაცემულ მიწის ნაკვეთზე, სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების შედეგად, გარემოზე მიყენებული ზიანისათვის ყოველგვარი სახის პასუხისმგებლობა ეკისრება მეაღნაგეს.

9.მეაღნაგე ვალდებულია აუნაზღაუროს მესაკუთრეს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ქონების გაუარესების, ქონების ღირებულების შემცირების ან დაზიანების შედეგად გამოწვეული ზიანი, რაც დადასტურებული იქნება სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „მესაკუთრე-ს“ მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი აუდიტორის / ექსპერტის მიერ.

10. აღნაგობის უფლების გასხვისება ან დროებით სარგებლობაში გადაცემა მეაღნაგეს შეუძლია მხოლოდ „მესაკუთრე-ს“ წინასწარი თანხმობით.

11. მეაღნაგეს უფლება აქვს აღნაგობის უფლებით აშენებული შენობა ანდა მისი ნაწილი ქვეიჯარით გადასცეს მესამე პირებს ისე, რომ არ შეილახოს ”მესაკუთრე-ს” უფლებები.

მუხლი 11. მხარეთა მიზნები.

1. აღნაგობის უფლების მინიჭება სასყიდლიანია და მის საზღაურს წარმოადგენს მეაღნაგეს

მიერ მესაკუთრისათვის აშენებულ შენობა–ნაგებობაში შესაბამისი ფართების გადაცემა, რაც გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულების მე–18

Müteahhit projesine uygun değişimleri etmesine mecburdur.

5. Kat Karşılığı İnşaat Hakkına dayanarak inşaat edilmiş (inşaat edilecek) binanın Gürcistan Hukuki Kuralları Mevzuatlarına istinaden inşaata ve istimal konusunda, Müteahhit tamamen mecburiyet ve mesuliyetinin altında bulunur.

6. Müteahhit, kendi masrafları ile ve tanzim edilen kanunlara dayanarak, Sözleşme'nin Sicil Müdürlüğün'de kayıt edildiği anından beri, gereksimler olarak kamu hizmetleri ödemek için gerekli sayaç eklemesine ve uyarınca bahse konu vergi ödemeye mecburdur.

7. Müteahhit, Kat Karşılığı İnşaat Hakkı olan arsa alanının ve Kat Karşılığı İnşaat Hakkı gereğince, inşaat edilmiş binanın kanunlu kullanmasına sorumludur.

8. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince teslim edilmiş arsa alanında gerçekleştirilmiş inşaat işlemlerinden ötürü çevreye zararlı olan eksik ve kusurlu işler için tüm sorumluluğu Müteahhide düşer.

9. Müteahhit, Mal Sahibine işbu Sözleşme'ye dayanarak teslim edilmiş mülkiyetin bozulması vakit, mülkiyetin fiyatının azaltması sırada ya da hasardan ötürü oluşturulmuş zarar için tazminatı vermeye mecburdur ve o, Kamu Hukuku Tüzel Kişi Levan Samkharauli Adli Muayene Ulusal Büro yahut ''Arsa Sahibi'' tarafından seçilmiş bağımsız denetçi/denetim uzmanı tarafından teyit edilecek.

10. Müteahhidin Kat Karşılığı İnşaat hakkının başkasına devir hakkı, ancak ''Mal Sahibi'' kabul edildikten sonra vardır.

11. Müteahhidin Kat Karşılığı İnşaat Hakkına dayanarak inşa edilmiş binanın ya da onun bir parçasının başkasına devir hakkı ancak ''Mal Sahibi'nin haklarını ihlal edilmeden vardır.

11. Madde: Tarafların Maksatları.

1. Kat Karşılığı İnşaat hakkı masrafa tabidir ve onun bedeli, Müteahhit tarafından işbu Sözleşmenin 18. Maddesi gereğince Mal Sahibi'ne

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

მუხლში. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი სახის გადასახადის გადახდა ეკისრება მეაღნაგეს, აღნიშნულში მხარეები არ მოიაზრებენ გადასაცემი ფართების მესაკუთრის მიერ გადაყიდვის/გაჩუქების შემთხვევაში გადასახდელ გადასახადებს.

2. ამ ხელშეკრულების მთავარი მიზანია მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელება და მშენებლობის დასრულების სტადიაზე მიწის ნაკვეთის გაცვლის სანაცვლოდ ახალაშენებულ სახლში მესაკუთრისათვის საცხოვრებელი და კომერციული ფართების და ავტოსადგომების საკუთრებაში გადაცემა.

3.აღნაგობის უფლების მინიჭება წარმოადგენს დროებით ღონისძიებას, როგორც მიწის მესაკუთრის საკუთრები სდაცვის გარანტიას იმისათვის, რომ ხელი შეეწყოს მშენებლობის დაწყებას და მეაღნაგემ ჯეროვნად შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულებები მიწის სანაცვლოდ ფართების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით (მე-18 მუხლით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში).

Tavı II : აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა.

მუხლი 12.აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა.

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით (რეგისტრაციის გაუქმებით).

2. მეაღნაგის მიერ ვალდებულებათა სრულად/ჯეროვნად შესრულების და მესაკუთრისათვის ხელშეკრულების მე-18 მუხლით გათვალისწინებული ქონების საკუთრებაში გადაცემის (საჯარო რეესტრში საკუთრების რეგისტრაციის) შემდგომ აღნაგობის უფლება ავტომატურად ამოიშლება და ჩანაცვლდება მესაკუთრის მიერ მეაღნაგისათვის უძრავი ქონების (მიწის) საკუთრებაში გადაცემის უფლებით.

მუხლი 13.აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე.

1. იმ შემთხვევაში, თუ აღნაგობის უფლება, ამ უფლების გასხვისების შედეგად ან სხვა

inşaat edilmiş binada uygun alanları teslim edilmesidir. Gürcistan Hukuki Kuralları Mevzuatlarına istinaden herhangi bedeli ödemeye sorumlu Müteahhittir, ancak bahse konu taraflar, teslim edilecek alanların Mal Sahibi tarafından tekrar satmak/hediye etmek vakit ödenilecek vergileri düşünülmemiştir.

2. Bu Sözleşmenin ana maksadı, arsa alanında inşaat edilmesi ve inşaat bitirdiği döneminde, arsa alanı karşılığında yeni inşaat edilmiş binada Mal sahibi'ne konut ve ticari alanlar ve otoparkları sahipliğine teslim etmesidir.

3. Kat karşılığı inşaat hakkı geçici durumdur, genel olarak Mal Sahibi'nin mülkiyetinin koruması temin etmek için, inşaat başlamasına teşvik etmek için ve Müteahhit tarafından alınmış yükümlülüklerinin uygun olarak yerine getirimek için, arsa karşılığında alanların emlak olarak teslim etmek ile uygun. (18. Maddesi gereğince düşünülmüş).

2. Bölüm: Kat Karşılığı İnşaat Hakkının oluşturması ve feshi

12. Madde: Kat Karşılığı İnşaat Hakkının oluşturması ve feshi

1. Kat karşılığı inşaat hakkı, Sözleşmeye dayanarak Sicil Müdürlüğü'nde bu hakını tescil ederek oluşturmaktadır ve Sicil Müdürlüğü'nde kat karşılığı hakkı ile ilişkin yazını (tescil iptalı) silerek feshedilmektedir.

2. Müteahhit tarafından alınmış yükümlülükler tamamen/uygun şekilde yerine getirildikten ve Mal Sahibi'ne 18. Maddesi gereğince mülkiyeti teslim edildikten (Sicil Müdürlüğü'nde tescil) sonra kat karşılığı inşaat hakkı otomatikman sicilden silinmiş olarak sayılacak ve yerini Mal Sahibi tarafından Müteahhide Gayrimenkul (Arsanın) mülkiyetini teslim etmek hakkı alır.

13. Madde: Kat Karşılığı İnşaat Hakkının Mal Sahibine Devredilmesi

1. Kat karşılığı inşaat hakkı, bu hakkının

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

საშუალებით გადავიდა მესაკუთრეზე, აღნაგობის უფლება აღირიცხება მესაკუთრის სახელზე (აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე).

მუხლი 14.აღნაგობის უფლების შეწყვეტა მესაკუთრის მიერ მისი შეძენის შემთხვევაში.

1. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება მეაღნაგე, აღნაგობის უფლება ავტომატურად შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან.

მუხლი 15.აღნაგობის უფლების შენარჩუნება შენობა_ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში

1. აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწისნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში.

მუხლი 16.ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ.

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შესაბამისად, ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

Tavı III: მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის და მიწის ნაკვეთის გაცვლის შესახებ.

მუხლი 17.მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულება.

1. მხარეები ვალდებულნი არიან უზრუნველყონ, მშენებლობის დასრულების სტადიაზე, როდესაც გადასაცემი ფართები მოყვანილი იქნებამე-18 მუხლით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, მესაკუთრეს საკუთრებაშიგადაეცეს მე-18 მუხლით გათვალისწინებული ფართები, ხოლო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცეს მეაღნაგეს.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების შედეგად ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აღნაგობის ჩანაწერი გაუქმდება შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე.

მუხლი 18.მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართები.

1.მესაკუთრე მეაღნაგეს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების მე-3 მუხლის, მე-2 პუნქტში აღნიშნულ ქონებას (მიწის ნაკვეთს), ხოლო ამ მიწის სანაცვლოდ მეაღნაგე მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს მიწის ნაკვეთზე 3-ემუხლის 3-ე პუნქტში აღნიშნულ ნავკეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ნაწილებს

başkasına devredilmekten ötürü ya da diğer amacıyla Mal Sahibi'ne devredildiği sırada, kat karşılığı inşaat hakkı Mal Sahibi'nin adında kayıtlıdır (Arsa Sahibi'nin adına kat karşılığı inşaat hakkının devredilmesi).

14. Madde: Kat Karşılığı İnşaat Hakkının Feshi Mal Sahibi tarafından onu alınacak durumunda.

1. Kat karşılığı inşaat hakkı ve arsa alanın sahibi Müteahhit olursa, kat karşılığı inşaat hakkı otomatikman feshedilmektedir ve Sicil Müdürlüğü'nden tescil bildirimi yazı iptal edilmektedir.

15. **Madde: Kat Karşılığı İnşaat Hakkının Sürdürülmesi Bina-İnşaat Yıkım Durumunda**

1. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı, arsa alanında inşaat edilmiş bina yıkım durumunda iptal edilmez.

16. Madde: Sözleşme'nin Sicil Müdürlüğü'nde tescil etmek hakkında

1. Kat karşılığı inşaat hakkı, Sicil Müdürlüğü'nde tescil edildiği anından oluşturmaktadır. Bunu gereğince, Sözleşme Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmeye tabidir.

3. Bölüm: Mal Sahibi'ne alanları teslim etmek ve arsa alanının değiş tokuş etmek hakkında.

17. Madde: Arsa alanı ve alanı değiş tokuş yükümlülükleri

1. Taraflar, inşaatı bitirdiği döneminde, teslim edilecek alanlar 18. Madde gereğince uygun durumunda olduğu vakit, Mal Sahibi'ne 18. Madde gereğince olan alanları Mal Sahibine vermeye sorumludurlar, arsa alanı ise Müteahhide teslim edilecek.

2. Bu Madenin 1. Fıkrasına gereğince tanzim edilmiş yükümlülükleri yerine getirilmesi sonucu olarak Sözleşme'de düşünülmüş kat karşılığı inşaat feshedilmektedir ve Sicil Müdürlüğü'nde kat karşılığı inşaat tescil bildirimi yazı uygun dosya teslim edildiğinden ötürü iptal edilmektedir.

18. Madde: Mal Sahibine Teslim Edilecek Alanlar.

1) Mal Sahibi, , Müteahhide Sözleşme'nin 3. Madde 2. Fıkrasında düşünülmüş mülkiyeti (arsa alanı) teslim edecek, bu arsa karşılığında ise, Müteahhit,Mal Sahibine 3. Madde 3. Fıkrasın'da tanımlanmış olan arsa üzerinde inşa edilecek

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

(საცხოვრებელ შენობას, სავაჭრო ფართს და ავტოსადგომს). წინამდებარე ხელშეკრულებაში აღნიშნული მშენებლობა ხორციელდება დაახლოებით 2.635 მ2-იან მიწის ნაკვეთზე, ამ ფართის 659 მ2-იანი ნაწილი ეკუთვნის მესაკუთრეს. მესაკუთრე ჩაიბარებს მის კუთვნილ 659 მ2-იან ნაწილის დამტკიცებული K2 კოეფიციენტის - 4,6 შესაბამისი პროექტით განსაზღვრული, **მთლიანი ასაშენებელი** საცხოვრებელი, კომერციული ფართისა და ავტოსადგომების 25 %-ს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.	inşaatın bireyselleştirilmiş bölümlerinden (konut,ticari,otopark) teslim edecektir. Ayrıntılı olarak, bu sözleşmede bahsi geçen inşaat yaklaşık 2.635 m2 toplam arsa üzerinde yapılmakta olup, bu alanın 659 m2'si Malsahibne ait olan bölümdür. Mal sahibi, kendisine ait olan 659 m2'lik kısma karşılık gelen, onaylanmış K2 katsayısının 4.6 ya uygun olarak projesi ile tanımlanan,konut,ticari ve otopark toplam alanın % 25 'ini beyaz karkas hali ile teslim alacaktır.
ზემოთ აღნიშნულ პარაგრაფში გათვალისწინებული კოეფიციენტი შეადგენს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მთლიანი საცხოვრებელი შენობის, სავაჭრო და ავტოსადგომის ფართების 6.25 %-ს.	Yukarıdaki paragrafta açıklanan durum, söz konusu arsada yapılacak olan toplam inşaatın, toplam konut ,ticari ve otopark alanlarının % 6.25 'i olmaktadır.
2) მესაკუთრის საკუთრებაში უნდა გადაეცეს საცხოვრებელი ფართების 6.25%, საერთო სავაჭრო ფართების 6.25 % და ავტოსადგომების 6.25 %.	2)Mal Sahibi'ne sahipliği ve mülkiyetine inşaat edilmiş bina-inşaatının ortak yaşam alanının % 6.25'i teslim edilmeli, ortak ticari alanın % 6,25'i ve otoparkların ortam alanının % 6.25'i teslim edilmelidir.
მესაკუთრესათვის გადასაცემი საცხოვრებელი და ავტოფარეხის ფართები პროექტის მიხედვით განლაგებული იქნება სხვადასხვა ადგილებში თანასწორობისდა სამართლიანობისპრინციპების საფუძველზე. მესაკუთრესათვის გადასაცემი ფართები აღნიშნული იქნება შესაბამის პროექტში, რომელიც **დანართი № 1-ის** სახით თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.	Mal Sahibi'ne teslim edilecek konut ve otopark alanları tüm projenin farklı konumlarında bulunan dairelerin ve otoparkların, yukarıda belirtilen oranlarda, eşitlik ve hakkaniyet ilkesine uyacak bir biçimde paylaştırılacaktır. Mal Sahibi'ne teslim edilecek alanlar ilgili projede işaretlenilmiş olacak, bu proje **No:1 nolu eki** şeklinde işbu Sözleşme'ye ekli olarak mevcuttur ve onun ayrılmz bir bölümüdür.
პროექტში აღნიშნული სავაჭრო ფართების არ დაყოფა და დაყოფის გარეშე შეფასება გათვალისწინებულია პროექტში. მესაკუთე და მეაღნაგე იქნებიან ამ სავაჭრო ფართების მუხლ 18.1-ში აღნიშნული ნაწილების მფლობელები.	Projede bulunan ticari alanların bölünmemesi ve bölünmeden değerlendirilmesi, sözleşmenin esası açısından düşünülmüştür. Mal Sahibi ve Müteahhit bu ticari alanların Madde 18.1 'de belirtilen oranlar değerinde sahibi olacaklardır.
შემდგომში კი მესაკუთრის და მეაღნაგის შეთანხმებით მათ მიერ ამ სავაჭრო ფართების დაყოფის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, მესაკუთრეს ექნება უფლება მაქსიმუმ მიიღოს 4 მეტრი სავაჭრო ფართი გზის წინა ფასადიდან .	Ancak, ilerleyen zamanlarda Mal Sahibi ve Müteahhit tarafından karşılılklı mutabık kalınarak bu ticari alanların bölünmesine karar verilirse, Mal Sahibi, kendi hakkına düşecek ticari alanı, Maximum 4 mt olarak. ön yol cephesinden alma

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

3) მესაკუთრეს არ აქვს უფლება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის შემდეგ პრეტენზია განაცხადოს ფართის მომატებაზე, გარდა პროექტით გათვალისწინებული ფართების მომატების შემთხვევისა. თუ დამტკიცებული K2 კოეფიციენტი იქნება 4,6–ს ზემოთ, ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე 18.2 მუხლით გათვალისიწნებული ფართების გარდა დამატებით მიიღებს გაზრდილი კოეფიცინტის შესაბამისად მომატებული ფართის 6.25 %–ს.	hakkına sahiptir.
4) იმ შემთხვევაში თუ მეაღნაგე არ შეასრულებს 18.1 მუხლით გათვალისწინებულ პირობას ან წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ სხვა ვალდებულებას და მესაკუთრეს მიერ დაწესებული გონივრული დამატებითი ვადა უშედეგოდ ჩაივლის, მაშინ მესაკუთრე იტოვებს უფლებას შეუწყვიტოს მეაღნაგეს აღნაგობის უფლება, ისე რომ მას არ დაეკისრება მეაღნაგის სასარგებლოდ რაიმე სახის ანაზღაურების ვალდებულება.	3) Mal Sahibi'nin Sözleşme'yi imzaladıktan sonra, alandaki artışla ilgili bir talebinde bulunma hakkı yok, projede düşünülmüş alanları artış durumun dışında. Onaylanmış K2 katsaysı 4,6 dan daha yüksek olduğu sırada, Mal Sahibi,18.1 ve 18.2 Maddesi gereğince düşünülmüş alanların dışında, ilave olarak artırılmış katsaysı gereğince artırılmış alanın %6.25'ini teslim alacak. 4) Müteahhit, 18.1 Maddesinde düşünülmüş şartları ihlal ederse ya da işbu Sözleşme'de düşünülmüş yükümlülüklerini yerine getirmezse ve Mal Sahibi tarafından kurulmuş uygun ek dönemi faydasız geçerse, Mal Sahibi'nin Müteahhide kat karşılığı hakkı feshedecek hakkı vardır, ve Mal Sahibi Müteahhidin lehine hiç bir tazminatı ödemeyecek.
5) ფართები იქნება ,,თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:_შენობა-ნაგებობის პერიმეტრზე ჩასმული ორმაგი მინაპაკეტი მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები; _ ფართში შესასვლელი რკინის კარი (ურდულით და საკეტით) დამონტაჟებული; _ ფართში ტიხრები (შიდა კედლები) ამოშენებული.	5) Alanlar ''Beyaz Karkas'' halinde olacak ve bu aşağıdakilerden ibarettir: -bina-inşaat çevresinde yerleştirilmiş çift cam paket metal plastik kapılar ve pencereler.
_ კედლები გალესილი-გაჯით შეფინთხული(თარაზოში გასწორებული); _ იატაკი მოშანდაკებული(მოჭიმული) ცემენტის ხსნარით; _ წყალსადენის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური ვერტიკალური დგარები და მილები დამონტაჟებული; _ სპილენძის მავთულის შიდა ელექტროგაყვანილობა დამონტაჟებული თითოეულ ოთახში (8-12 შტეფსელი და ჩამრთველის დამონტაჟებით). ელ.ენერგიის, გაზის და წყალის გადამხდელად (აბონენტად) მესაკუთრეს რეგისტრაციის მიზნით, მეაღნაგე მოახდენს შესაბამის ორგანოებთან საჭიროპროცედურები სდამოუკიდებლად განხორციელებას და იგი გადაიხდის აღნიშნული მომსახურებისთვის საჭირო ყველა ხარჯებს.	- alana giriş kapısı metal kapısı (bir kaputla kilitli) takılmış olur; -alanındaki bölmeler (iç duvarlar) inşa edilmiş olur; -duvarlar, macun vasıtasıyla macunlanılacak (tesviye aleti vasıtasıyla düzenlenilecek); -zemin, sıkıştırılmış çimento solüsyon ile (örülmüş); -Su borusunun, kanalizasyonun, havalandırma santral dikey çubukları ve boruları takılı; -Her bir odada takılı bakır tel iç elektrik kabloları (8-12 fişler ve şalter takılı). Elektrik, gaz ve su faturası ödeyici (abone) olarak Mal Sahibi kayıt etmek için, Müteahhit, ilgili makamlarla bağımsızlık olarak gerekli prosedürleri yapacak ve hizmetler için bütün masrafları da kendi ödeyecek.
6) ბინების ფართებში იგულისხმება ბინის შიდა ფართი შიდა ტიხრების/კოლონების ფართობისა	6) Daire alanı olarak daire iç alanı

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

და აივნების ფართობის ჩათვლით.
7) ფართების ჩაბარების დროს მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება- ჩაბარების აქტები.

მუხლი 19. უძრავი ნივთების ღირებულება

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულება ტოლფასოვანია და რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე სახის კომპენსაციას.

მუხლი 20.ფართების მესაკუთრისათვის გადაცემის და მეაღნაგისათვის მიწის საკუთრებაში გადაცემის ვადა:

1. გადასაცემი ფართები შეთანხმებულ მდგომარეობაში მესაკუთრეს საკუთრებაში უნდა გადაეცეს არაუგვიანეს მშენებლობისათვის დადგენილი ვადისა.
2. ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში მეაღნაგეს ეძლევა 3(სამ) თვიანი დამატებითი პერიოდი მშენებლობის დასრულებისათვის, ხოლო ამ ვადის გასვლის შემდგომ კიდევ 3 თვეზე მეტი ვადით მშენებლობის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, მეაღნაგეს ეკისრება პირგასამტეხლო **ჯარიმა 150 აშშ** დოლარის (ექვივალენტი ლარში) ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რომლის დარიცხვაც გაგრძელდება ვალდებულების სრულად შესრულებამდე.
3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ თუ მშენებლობა არ გაგრძელდა, ან თუკი ამ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში მშენებლობა არ დასრულდა, გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფორს-მაჟორული გარემოებებისა, აღნაგობის უფლება უქმდება, მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული ნაგებობა გადადის მიწის მესაკუთრის განკარგულებაში. ამ შემთხვევაში მეაღნაგეს არ უნაზღაურდება ხელშეკრულების მოშლამდე/შეწყვეტამდე გაწეული ხარჯები. ამასთანავე, შენობა -ნაგებობის პროექტი, საამშენებლო ნებართვა და სხვა თანმდევი დოკუმენტი, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილი, გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში და მეაღნაგეს არ უნაზღაურდება მათი მომზადებისათვის გაწეულიხარჯები.
4. თუ მეაღნაგე უარს აცხადებს ხელშეკრულების მოშლა/შეწყვეტაზე, ამ მუხლისმე-3 პუნქტით დადგენილი საფუძვლების არსებობისას, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ამ მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძვლით ხელშეკრულება შეწყვიტოს/მოშალოს/გააუქმოს

düşünülmüştür iç bölmeler/direklerin çevreleri ve balkon alanı dahil olmak üzere.

7) Alanları teslim edildiği sırada, taraflar arasında uygun teslim ve tesellüm resmi yazı hazırlanacak.

19. Madde: Gayrimenkul Malların Fiyatı

1. Taraflar, değiş tokuşa tabi olan gayrimenkul malların fiyatlarının eşdeğerli olduğuna kabul ederler ve bir taraf diğerine hiç bir tazminatı ödemeyecek.

20. Madde: Alanların Mal Sahibine Teslimat ve Müteahhide arsa onun sahipliğine devir etmek süreler:

1. Teslim edilecek alanlar, üzerinde anlaşılan koşullarda Mal Sahibi'ne inşaat son başvurunu izleyen tarihinden gecikmeden teslim edilmeli.

2. Bu süre aşımı gecikme durumunda, inşaatı tamamlanması için Müteahhidin 3(üç) aylık ilave periyot verilmektedir, fakat bu süre aşımı geçtikten sonra daha 3 aydan fazla süre gecikmesi durumunda, Müteahhit, **150 ABD Doları cezasına çarpırilir** her gecikme günü için. Bu ceza ödemeyi, alındığı yükümlülüklerin sonuna kadar getirilmesine kadar sürer.

3. Bu Madde'nin 2. Fıkrasında düşünülmüş süre aşımı bitirdikten sonra, inşaat işleri devam edilmezse ya da Sözleşme'de düşünülmüş süre zarfında bitirmezse, Sözleşme'de bahse konu olağanüstü durumlar meydana geldiği dışında, kat karşılığı inşaat hakkı iptal edilecektir, arsa alanı ile bu alandaki vuku bulunmuş olan inşaat, Mal Sahibi'nin sahipliğine girer. Bu durumda Müteahhide Sözleşme feshi/iptal etmekten önceki gördüğü masraflarının tazminatı verilmez. Ayrıca, inşaat-binanın projesi, inşaat hakkı ve diğer dahil dosya, arsa alanının genel bölümü, arsa alanının sahibinin sahipliğine girer ve Müteahhide hazırlık için ödenen masrafları geriye tazmin edilmez.

4. Bu Maddenin 3.Fıkrası gereğince oluşmuş sebepleri varken Müteahhit Sözleşme iptalı/feshiye itiraza ederse, Mal Sahibi'nin bu Maddenin 4.Fıkrası gereğince Sözleşme iptal/feshi/tasfiye etmek hakkı vardır, ancak bu

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

ცალმხრივი აქტით, იმ პირობით, რომ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი საფუძვლის არსებობის ფაქტი დადასტურდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი საჯარო აქტით (ფაქტის კონსტატაციისაქტით). საჯარო რეესტრიდან აღნაგობა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირებული ყველა უფლება-ვალდებულება ამოიშლება მესაკუთრეს განცხადებისა და ფაქტის კონსტატაციის აქტის წარდგენის საფუძველზე.	Maddenin 3.Fıkrasında düşünülmüş sebebin mevcut olduğunu Hukuk Kuralları Mevzuatlarına istinaden tanzim edilen kamu faaliyeti ile ispat edilecek şartla (durumu açıklayarak). Sicil Müdürlüğü'nde tüm haklar-sorumluluğu iptal edilecek Mal Sahibi'nin Başvurusu ve durumu açıklaması sunmak sebebiyle.
5. თუ მეაღნაგეს და მიწის მესაკუთრეს შორის მოლაპარაკების გზით ვერ იქნა კონსესუსი მიღწეული, მეაღნაგის მხრიდან მშენებლობის დამთავრებასთან დაკავშირებით, მიწის მესაკუთრე მეაღნაგის მიერ ხელშეკრულების მე-18 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესასრულებლად, ასევე საურავებისა თუ ჯარიმების ამოღების მიზნით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მესაკუთრე გაყიდის ქონების ნაწილს ან მთლიან ქონებას საბაზრო ფასად, საიდანაც დაიტოვებს მეაღნაგის მიერ მესაკუთრის წინაშე აღებული ვალდებულების სრულად შესრულებისათვის (საურავებითა და ჯარიმებით) საჭირო თანხას, ხოლო დარჩენილ თანხას გადასცემს მეაღნაგეს. მესაკუთრეს არ შეიძლება რაიმე პასუხისმგებლობა დაეკისროს ქონების გაყიდვის ან დატვირთვის შეუძლებლობის შემთხვევაში.	5. Müteahhit ve Arsa Sahibi arasında anlaşmalar yoluyla mutabakat sağlanmazsa, Müteahhit tarafından Sözleşme'nin 18. Maddesinde düşünülmüş taahhütlerinin yerine getirilmesi için, üstelik de cereme ve para cezası alınmak maksadıyla, böylesi var olurken, Mal Sahibi pazar fiyatında mülkiyetinin parçası ya da tüm mülkiyetini satacak, bundan kendisine Müteahhidin tarafından Mal Sahibi'ne alınmış taahhütlerinin tamamen yerine getirilmesi için (cereme ve para cezası dahil olmak üzere) gerekli para miktarını alacak, kalınmış para miktarını ise Müteahhide verecek. Mülkiyetin satılmayacak ya da gayrimenkul rehnedilmemek bir durumunda geleceği taktirde Mal Sahibi'nin hiçbir sorumluluğu kapsamında alınması mümkün değil.
6. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად, მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრესათვის საკუთრებაში გადაცემის შემთხვევაში, მესაკუთრეს არ გადაეცემა მეაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. შესაბამისად, მეაღნაგე ვალდებულია მესამე პირების მიმართ თავისი ვალდებულებები (მათი არსებობის შემთხვევაში) შეასრულოს პირადად თავისი ქონების ხარჯზე.	6. Herhangi yanlış anlama ve farklı yorumlama önlemek için, taraflar, aşağıdaki açıkça belirtiyorlar: alanların Mal Sahibi'nin sahipliğine devir edilecek zaman, Mal Sahibine, üçüncü şahisler karşısına mevcut olabilecek Müteahhide ait sorumluluklar da devir edilmeyecek. Bu yüzden, Müteahhit üçüncü şahislere kendi yükümlülüklerini kendi mülkiyetinden yerine getirilmesine mecbur olur.
7. პირგასამტეხლოს გადახდა მეაღნაგეს არ ათავისუფლებს ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების ვალდებულებისაგან.	7. Para cezası ödemesi, Müteahhidi, aldığı yükümlülüklerinin yerine getirilmesinden muaf tutamaz.
მუხლი 21.ფართებისა და მიწის ნაკვეთის	**21. Madde: Arsa ve Arazinin Emlak Devremülk ve Ayıplı İmalat olmadığı** 1. Mal Sahibi, Müteahhide yasal emlak devremülk olmayan arsa alanı teslim etmesine mecburdur. Arsa alanına ve arazine üçüncü şahsinin hiçbir hakkı olamaz, arsa alanı müsadere

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

ცალმხრივი აქტით, იმ პირობით, რომ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი საფუძვლის არსებობის ფაქტი დადასტურდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი საჯარო აქტით (ფაქტის კონსტატაციისაქტით). საჯარო რეესტრიდან აღნაგობა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირებული ყველა უფლება-ვალდებულება ამოიშლება მესაკუთრეს განცხადებისა და ფაქტის კონსტატაციის აქტის წარდგენის საფუძველზე.	Maddenin 3.Fıkrasında düşünülmüş sebebin mevcut olduğunu Hukuk Kuralları Mevzuatlarına istinaden tanzim edilen kamu faaliyeti ile ispat edilecek şartla (durumu açıklayarak). Sicil Müdürlüğü'nde tüm haklar-sorumluluğu iptal edilecek Mal Sahibi'nin Başvurusu ve durumu açıklaması sunmak sebebiyle.
5. თუ მეაღნაგეს და მიწის მესაკუთრეს შორის მოლაპარაკების გზით ვერ იქნა კონსესუსი მიღწეული, მეაღნაგის მხრიდან მშენებლობის დამთავრებასთან დაკავშირებით, მიწის მესაკუთრე მეაღნაგის მიერ ხელშეკრულების მე-18 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესასრულებლად, ასევე საურავებისა თუ ჯარიმების ამოღების მიზნით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მესაკუთრე გაყიდის ქონების ნაწილს ან მთლიან ქონებას საბაზრო ფასად, საიდანაც დაიტოვებს მეაღნაგის მიერ მესაკუთრის წინაშე აღებული ვალდებულების სრულად შესრულებისათვის (საურავებითა და ჯარიმებით) საჭირო თანხას, ხოლო დარჩენილ თანხას გადასცემს მეაღნაგეს. მესაკუთრეს არ შეიძლება რაიმე პასუხისმგებლობა დაეკისროს ქონების გაყიდვის ან დატვირთვის შეუძლებლობის შემთხვევაში.	5. Müteahhit ve Arsa Sahibi arasında anlaşmalar yoluyla mutabakat sağlanmazsa, Müteahhit tarafından Sözleşme'nin 18. Maddesinde düşünülmüş taahhütlerinin yerine getirilmesi için, üstelik de cereme ve para cezası alınmak maksadıyla, böylesi var olurken, Mal Sahibi pazar fiyatında mülkiyetinin parçası ya da tüm mülkiyetini satacak, bundan kendisine Müteahhidin tarafından Mal Sahibi'ne alınmış taahhütlerinin tamamen yerine getirilmesi için (cereme ve para cezası dahil olmak üzere) gerekli para miktarını alacak, kalınmış para miktarını ise Müteahhide verecek. Mülkiyetin satılmayacak ya da gayrimenkul rehnedilmemek bir durumunda geleceği taktirde Mal Sahibi'nin hiçbir sorumluluğu kapsamında alınması mümkün değil.
6. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად, მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრესათვის საკუთრებაში გადაცემის შემთხვევაში, მესაკუთრეს არ გადაეცემა მეაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. შესაბამისად, მეაღნაგე ვალდებულია მესამე პირების მიმართ თავისი ვალდებულებები (მათი არსებობის შემთხვევაში) შეასრულოს პირადად თავისი ქონების ხარჯზე.	6. Herhangi yanlış anlama ve farklı yorumlama önlemek için, taraflar, aşağıdaki açıkça belirtiyorlar: alanların Mal Sahibi'nin sahipliğine devir edilecek zaman, Mal Sahibine, üçüncü şahisler karşısına mevcut olabilecek Müteahhide ait sorumluluklar da devir edilmeyecek. Bu yüzden, Müteahhit üçüncü şahislere kendi yükümlülüklerini kendi mülkiyetinden yerine getirilmesine mecbur olur.
7. პირგასამტეხლოს გადახდა მეაღნაგეს არ ათავისუფლებს ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების ვალდებულებისაგან.	7. Para cezası ödemesi, Müteahhidi, aldığı yükümlülüklerinin yerine getirilmesinden muaf tutamaz.
მუხლი 21.ფართებისა და მიწის ნაკვეთის	**21. Madde: Arsa ve Arazinin Emlak Devremülk ve Ayıplı İmalat olmadığı** 1. Mal Sahibi, Müteahhide yasal emlak devremülk olmayan arsa alanı teslim etmesine mecburdur. Arsa alanına ve arazine üçüncü şahsinin hiçbir hakkı olamaz, arsa alanı müsadere

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობა.

1. მესაკუთრე ვალდებულია მეაღნაგეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არც ერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით.

2. მეაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილია იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილია ხელშეკრულების მე-18 მუხლით. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში მეაღნაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი, ასევე ფართები უფლებრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ ექნება რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ იქნება დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართებთან დაკავშირებით, ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, დატვირთული იპოთეკით და ან ვალდებულებებით მესამე პირების, მათ შორის საგადასახადო ორგანოების, მიმართ არსებული ვალდებულებები სუზრუნველსაყოფად.

მუხლი 22. ფართებზე და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა.

1. ფართებზე მესაკუთრეების საკუთრების უფლება, ხოლო მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის საკუთრების უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში მესაკუთრისათვის მე-18 მუხლში გათვალისწინებული ქონების საკუთრებაში გადაცემით.

მუხლი 23. შენობა.

1. შენობა-ნაგებობა (რომლის ნაწილიც უნდა იყოს ფართები) მიყვანილი უნდა იქნას შემდეგ მდგომარეობამდე:

- გარე ფასადი დასრულებული სახით გარე კარ-ფანჯრების დამონტაჟებით;
- სადარბაზო დასრულებული ,იატაკი მოპირკეთებული;
- სახურავი გადახურული პროექტის მიხედვით;
- ლიფტი (ლიფტები) დამონტაჟებული;

edilmemeli ve arsa alanı ve arazi hakkında hiçbir dava açılmış olmamalı.

2. Müteahhit, Mal Sahibi'ne emlak devremülk ve ayıplı imalat olmayan arazi teslim etmesine mecburdur. O, Arsa Sahibi'ne alanin durumu samimiyetle tamamen bilgilendirmeli. Alanlar ayıplı olmayan imalat sayılır Sözleşme'nin 18.Maddesinde düşünülmüş haline getirilmiş olursa. Kusuru bulunma halinde, Müteahhit, kendi masrafları ile uygun süre zarfında bu kusuru yok etmeye mecburdur, üstelik alanlar ayıplı olmayan imalat sayılır, ona üçüncü şahsinin hiçbir hakkı olmasa, arsa ve alanlar müsadere edilen değilse ve alanlar hakkında bir cümle dava açılmış olmasa, alanlar üçüncü şahsine kullanmak üzere teslim edilen olmamalı, üçüncü şahislerin karşısına, vergi daireler de dahı, onlara ait ya da onlara olan taahhütlerini yerine getirilmek üzere ipotek ya da diğer rehin edilmemeli,.

22. Madde: Arsa ve Alanların sahiplenmek hakların oluşturması

1. Alanı, Mal Sahipleri'nin tarafından sahiplenmek hakkı, ve arsayı Müteahhit tarafından sahiplenmek hakkı, Sicil Müdürlüğü'nde Mal Sahibi'ne 18. Madde gereğince düşünülmüş mülkiyetini sahipliğine teslim edilerek ortaya çıkar.

23. Madde: İnşaat.

1. İnşaat-bina, (alanları onun bölümü olmalı) aşağıdaki haline getirilmeli:

- Dış cephe tamamlanmış halinde olmalı dış kapı ve pencerelerin montaji ile;
- Giriş tamamlanmış, zemin düzleştirilmiş;
- Çatı projeye uygun olarak örtülmüş;
- Asansör (Asansörler) montaj edilmiş;
- Avlu, projeye uygun olarak sağlanılmış;
- (Gaz, Su, elektrikasyon) komunikasyonu monte

ALI FERDA BEKER

ALI FERDA BEKER

– ეზო კეთილმოწყობილი პროექტის მიხედვით; – კომუნიკაციები შეყვანილი (გაზი, წყალი, ელ.ენერგია). **მუხლი 24.მიწის ნაკვეთის ვალდებულებით დატვირთვა.** 1. ხელშეკრულებით მხარეები ვალდებულნი არიან საჯარო რეესტრში დააფიქსირონ შემდეგი ვალდებულება: ა) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და მეაღნაგეს არ აქვთ უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთონ იპოთეკით ან ვალდებულებით ერთმანეთის თანხმობის გარეშე. ეს შეზღუდვა არ ვრცელდება ასაშენებელი ბინების გაყიდვაზე, გარდა იმ ბინებისა, რაც ამ ხელშეკრულების მე–18 მუხლით უნდა გადაეცეს მესაკუთრეს და თუ წინამდებარე ხელშეკრულების **10.3** პუნქტის პირობა არის შესრულებული. ბ) მეაღნაგე ვალდებულია გადასცეს მესაკუთრეს ფართები მიწის სანაცვლოდ, ხოლო მესაკუთრე ვალდებულია გადასცეს მეაღნაგეს მიწისნაკვეთი ფართების სანაცვლოდ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად. **მუხლი 25.დასკვნითი დებულებები.** 1.წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე. 2. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე. 3. მხარეები პასუხს არ აგებენ ხელშეკრულების შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია **ფორს-მაჟორული** გარემოებებით (წყალდიდობა, მიწისძვრა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ომი) ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ, მხარეთა ურთიერთობები გრძელდება ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს შეუძლებელია აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მთლიანად ან ნაწილობრივ (ისეთი მდგომარეობა, როდესაც შეუძლებელი ხდება ქონების ხელშეკრულების მიზნების განხორციელებისათვის გამოყენება) განადგურების გამო. თუ. ფორს-მაჟორული	edilmiştir; **24.Madde: Arazi rehnedilmek** 1. Sözleşme gereğince, taraflar Sicil Müdürlüğün'de aşağıdaki taahhütleri saptanmak mecburiyetindedirler: a) Arsa Sahibi'nin ve Müteahhidin arasında mutabakat sağlamadan arsa alanını ipotek etmek ya da rehnedilmek hakkı yoktur. İnşaat edilecek binalar bu sınırlamadan muaf tutuyor, Sözleşme'nin 18. Maddesi gereğince Mal Sahibi'ne teslim edilecek binaları hariç ve işbu Sözleşme'nin **10.3** Fıkkrasında düşünülmüş şart ihlal edilmezse. b) Müteahhit, arsa karşılığında, Mal Sahibi'ne alanları teslim etmesine mecburdur, Mal Sahibi ise, alanlar karşılığında Müteahhide arsa alanı teslim etmesine mecburdur, işbu Sözleşmeyile tesbit edilmiş şartlar uyarınca. **25.Madde: Nihai Hükümler.** 1. İşbu Sözleşme'de düşünülmüş bütün haklar ve yükümlülükler tarafların hükmü tahsis edilenlere değiştirilmeden aktarılır. 2. Herbir taraf, diğer tarafa verilmiş zarar/hasar tazminat ödemesine mecburdur, Gürcistan Hukuki Kurallari Mevzuatlarına istinaden. 3. Taraflar, Sözleşme koşullarının **olağanüstü hal** durumunda ihlal edilirken sorumlu değiller (taşkın, deprem, diğer doğal afetler, savaş). Olağanüstü hal durumu geçtikten sonra, tarafların yükümlülükleri Sözleşme'de düşünülmüş şartlara dayanarak devam edilmektedir, eğer bu olmaz olursa kat karşılığı inşaat hakkı ile teslim edilmiş arazinin tamamen veya kısmen (mülkiyetin Sözleşme'deki maksatlarla kullanmak olmaz olduğu halde) mülk tahribatından ötürü. Olağanüstü hal durumları 6(altı) aydan daha fazla sürerse, her iki tarafının Sözleşme iptalı hakkı

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

გარემოებები გრძელდება 6(ექვს) თვეზე მეტხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს ხელშეკრულება მეორე მხარისათვის სათანადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ. ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოაღნიშნულისა, მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დებულებები.

4. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელმოწერის და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

5. დაუშვებელია ხელშეკრულებაში რომელიმე მხარის საზიანოდ პირობების არსებითი გაუარესება. აღნიშნული შესაძლებელია გახდეს ხელშეკრულების მოშლის მიზეზი და პასუხისმგებლობა აღნიშნულზე დაეკისრება იმ მხარეს, რომლის მიზეზითაც მოხდა პირობების გაუარესება.

6. წინამდებარე ხელშეკრულებით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ გადასახადს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მათ შორის საჯარო რეესტრის ხარჯებს, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე) იხდის მეაღნაგე.

7. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

8. წინამდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკება უშედეგოდ დასრულდება, დავა გადაწყდება სასამართლო წესით.

9. წინამდებარე აქტი შედგა ქართულ და თურქულ ენაზე 3 (სამ) იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს

მეაღნაგე:
შპს,,გრანდ კონსტრანქშენ" (ს/კ**405233938**)

დირექტორი:**ალი ფერდა ბენერ** (პ/ნ19715230480 პასპორტის N U13788334)
მესაკუთრე:

თამილა ახმედოვა (პირადი№ 01020000757),

vardır ikinci tarafa tebligat göndermekten sonra. Olağanüstü hal durumunda, yukarıda bahsedilmiş dışında, Hukuki Kuralları Mevzuatlarına istinaden düşünnülmüş diğer kararnameler vardır.

4. İşbu Sözleşme, imzaladıktan beri ve Sicil Müdürlüğü'nde tescil edildikten sonra geçerlidir.

5. Sözleşme'de herhangi tarafına zarar vererek şartların daha kötüleştirmesi yasaktır. Bunu Sözleşmenin iptal nedeni teşkil edebilir ve sorumluluğu şartların kötüleşmesine temel yaratan tarafına düşecek

6. İşbu Sözleşme'ye dayanarak, Gürcistan Hukuki Kuralları Mevzuatlarına istinaden tanzim edilmiş Sözleşme'ye gereğince vergi, Sicil Müdürlüğü masrafları dahil olmak üzere, taraflar arasında Hukuki ilişkilerin sona ermesine kadar (tarafların aldığı yükümlülüklerinin yerine getirilmesine kadar) Müteahhit ödeyecektir.

7. İşbu Sözleşme'ye değişikliklerinin yapılması ancak tarafları arasında tahriren kabul ettikten sonra mumkündür.

8. İşbu resmi yazından ötürü oluşturulmuş herhangi dava, müzakereler vasıtasıyla halledilecek. Müzakereler herhangi bir çözüm olmadan sona erirse, anlaşmazlık mahkemece halledilecek.

9. İşbu resmi yazı, Gürcü ve Türk dilinde tanzim edilmiştir 3(üç) özdeş kopya olarak, bunlardan biri Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmektedir, diğerleri ise taraflara sunulacak.

Müteahhit:
Sorumlu "Grand Construction" (tanıma kodu 405233938)
Müdürü: **Ali Ferda Bener** (Kimlik No: 19715230480 Pasaport No: U13788334)

Mal Sahibi:
Tamila Ahmedova (Kişisel No: 01020000757)

ALI FERDA BENER

ALI FERDA BENER

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N181499173
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	11.12.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	დარეჯან ახალბედაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ.თბილისი, ქუჩა მტკვარი, #6, სართული 1.
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	591706628
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	64593316268718

მე, ნოტარიუსი დარეჯან ახალბედაშვილი, სანოტარო ბიუროში, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა მტკვარი, #6, სართული 1. მოწმეს წარმოდგენილ ხელშეკრულებაზე თამილა ახმედოვას (დაბ. 15.03.1958 წ. თბილისი, პ/ნ # 01020000757) და ალი ფერდა ბენერ -ს (დაბ. 06,01,1970წ. თურქეთი, თურქეთის მოქალაქის პასპორტი U13788334 , გაც. 27,12,2016წ.) ხელმოწერის სინამდვილეს, რომელიც შესრულებულია ჩემი თანდასწრებით. მე ალი ფერდა ბენერ -ს განვუმარტე, რომ "ნოტარიატის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის თანახმად მის მიერ საქართველოს სახელმწიფო ენის არცოდნის გამო, სანოტარო მოქმედება უნდა შესრულდეს თარჯიმნის მონაწილობით. მან განაცხადა, რომ ნათია ლაგვილავა არის მისი თარჯიმანი. მე დავადგინე თარჯიმნის ნათილაგვილავას დაბ. 15.03.1982წ. ზუგდიდი, პ/# 19001011521, რეგისტრირებული: თბილისი პ.მელიქიშვილის გამზ. 29, სერთიფიკატი # BH-0103, გაც. 22.04.2015 წელს უცხო ენების შემსწავლელი ცენტრი "ბრიტანული სახლი"-ს მიერ) პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი მოწმობით. მე შევამოწმე თარჯიმნის უფლებამოსილება და გავაფრთხილე არასწორი თარგმანისათვის თარჯიმნის პასუხისმგებლობის შესახებ. ნათია ლაგვილავამ განაცხადა, რომ ფლობს თურქულს ენას სრულყოფილად და პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე და არარსებობს მისთვის, როგორც თარჯიმანისათვის მონაწილეობის გამომრიცხავი გარემოებები. სანოტარო მოქმედების მონაწილენი და მთარგმნელი ადასტურებენ მთარგმნელობის გამომრიცხავი გარემოებების არარსებობას.ხელისმომწერებს განემარტათ, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილ ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მასზე. დოკუმენტზე ხელისმომწერების პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა და ნების გამოხატვის ნამდვილობა შემოწმებულია. გადახდილია საზღაური თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ"(2011 წლის 29 დეკემბერი დადგენილება #507), სულ: 426,80 ლარი, მათ შორის: მ. 31.3 – 360,00 ლ. დღგ. 64,80 ლ. + მ. 39.1. 2, 00. ლ.

Ben noter Darejan Akhalbedashvili Tiflis şehri, Mtkvari sok:6, kat:1 adresinde .Derinliyoklaması karşılıklı işbirliği sözleşmesi Karar BENER ALİ FERDA (doğum 06.01.1970 Türkiye, Pasaportu U13788334ö , ic: 27.12.2016, exp.tarih: 27.12.2026) ve TAMILA AKHMEDOVA (15.03.1958, K/N 01020000757 Karşımda gerçeklenen imza gerçekliliği Ben kendilerine "noterlik hakkında" Gürcistan yasası 6. Maddesince Gürcüce tarafların Gürcistan devlet diline hakim olmadıklarından dolayı noter işlemi tercümanlık katkısıyla gerçekleşmeli. Kendileri Rita Kopalianin tercüman olacağını beyan etmişler. Ben 15.03.1982, Zugdidi doğumlu ,P.Melikişvili Sok. No: 29 Tiflis adresinde mukim, Tiflis .İlgili ,,British House" tarafından verilen sertifika No: BH-0103, veriliş tarihi:22 Nisan 2015, 19001011521 kimlik numaralı Natia Lagvilava'ye ait olduğunu onaylarım sundu. Ben kendisinin yetkisini kontrol ettim ve yanlış yapacağı çeviri için taşıyacağı sorumluluk hakkında uyardım. Rita Kopaliani, Türk diline iyi derecede hakim olduğunu ve çevirinin doğruluk garantisini verdiğini açıkladı. Noter işlemine katılanlar ve tercüman tercümanlığın engelleyici durumunun bulunmadığını beyan ettiler. İmzalarını gerçekleştiren taraflara noterin ANLAŞMA onaylamadığını ve dolayısıyla sorumluluk taşımadığını açıklamıştır. Evrağı imza altına alanların kimlikleri, kapasiteleri ve arzlarının gerçekliliği tespit edilmiştir. Gürcistan hükumeti mevzuatı tarafından tespit edilen ücret ödenmiştir.

"Noter işlemi için Gürcistan noterler odasına uygulanan ücret miktarı, ödeme yasası ve hizmet süreci hakkında" gürcistan hükumetinin 29 aralık 2011 tarihinde aldığı 507 numaralı emirnamesinin . maddesince 360.00 lari + 64,80 KDV 2.00 ve 39.1. maddesince toplam: 426,80 lari..

2 ეგზ,

ნოტარიუსი
noter

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

დანომრილია და
შეკერილია

ფურცლად

ნოტარიუსი:

