საქართველო

შპრავი ქონების
ნასყიდობისა და ფიცარე ნასყიდობის შესახებ

8 ნოემბერი, 2017 წელი

ნაწილი I. საერთო დებულებათა შესახებ

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) პირველი მხარე (ერთობლივად):

ნატო კორსანტია (პ/ნ 01017003221), რამაზ კუკულაძე (პ/ნ 01009001433), არჩილ კონცელიძე (პ/ნ 01017005700), თამარ ბაბუხადია (პ/ნ 01018003426), რესან კონცელიძე (პ/ნ 01031001247), ნიკო ჩხეტიანი (პ/ნ 01005009969), ვლადიმერ რობაქიძე (პ/ნ 01017012795), ვახტანგ მაჭავარიანი (პ/ნ 01010002392), ირაკლი დოლიძე (პ/ნ 01025000266), მამუკა მენთეშაშვილი (პ/ნ01024025470);

ბ) მეორე მხარე:
შპს **„დომუს დეველოპმენტი"** (ს/კ 205210261), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი **ალექსანდრე კორძახია** (პირადი № 01009004543).

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს:

ა) „უძრავი ქონება": მიწის ნაკვეთი, რომელსაც პირველი მხარე საკუთრების უფლებით წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრებაში გადასცემს (მიჰყიდის) მეორე მხარეს.

ბ) „ბინა", ან „ფართი": შენობა-ნაგებობის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი, დამოუკიდებელი უფლების ობიექტი – საცხოვრებელი ბინები და ავტოსადგომები, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით უნდა (გადასცეს) მიჰყიდოს პირველ მხარეს.

გ) „შენობა-ნაგებობა" (კორპუსი): ქვის კაპიტალური ნაგებობა, რომელიც უნდა ააშენოს მეორე მხარემ და რომელშიც არსებული ფართის ნაწილი წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით უნდა (გადასცეს) მიჰყიდოს პირველ მხარეს.

დ) „მესამე პირი": ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.

ვ) „სტანდარტი": მოთხოვნების ერთობლიობა, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს მეორე მხარის მიერ შესრულებული სამუშაო (აშენებული ფართები) და რომელიც დადგენილია სახელმწიფოს მიერ და ამ ხელშეკრულებით.

2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების დადების მოტივაციისა და მხარეთა მიზნების შესახებ

1. პირველ მხარეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი), რომელსაც აქვს მნიშვნელოვანი ღირებულება, რაც იძლევა მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენების შესაძლებლობას.

2. მეორე მხარეს მიაჩნია, რომ მის ბიზნეს-ინტერესებს სრულად შეესატყვისება პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებში მითითებული წანამძღვრების გათვალისწინებით მხარეებს შესაძლებლად მიაჩნიათ, ითანამშრომლონ ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: პირველმა მხარემ მიიღოს მისთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ფართები, ხოლო მეორე მხარემ განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.

4. სამშენებლო ნებართვის დროულად აღებას და მასთან დაკავშირებულ ყველა სამუშაოებს შესრულებას, დოკუმენტაციის შექმნას, მოძიებას და ხარჯების გაღებას უზრუნველყოფს მეორე მხარე.

5. მეორე მხარე ადასტურებს, რომ მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დროულად და მაღალი ხარისხით შესასრულებლად საკმარისი გამოცდილება,

ფინანსური, ადამიანური, ტექნიკური და სხვა რესურსები, მის ქონებას არ ადევს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, საგადასახადო ან სხვა ყადაღა ან აკრძალვა და შესაძლებლობის ფარგლებში ძალისხმევას არ დაიშურებს რომ მომავალში არ დაედება საგადასახადო ყადაღა, გირავნობა/იპოთეკა. არ არსებობს და არც მოსალოდნელია სხვა ისეთი გარემოება (მათ შორის არსებული ან მოსალოდნელი სასამართლო დავა, ადმინისტრაციული წარმოება და სხვა), რამაც შეიძლება მეორე მხარეს ხელი შეუშალოს აღნიშნული ვალდებულებების შესრულებაში. მეორე მხარის მხრიდან ხელმომწერს აქვს მიღებული სრული უფლებამოსილება საზოგადოების სახელით იკისროს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულებები.

მუხლი 4. მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი

1. მხარეთა მიერ გაცხადებული მიზნების მისაღწევად (ამ ხელშეკრულების მესამე მუხლის მესამე პუნქტი) მხარეებს მიზანშეწონილად მიაჩნიათ თავიანთი ურთიერთობის წარმართვა შემდეგი გზით:

ა) პირველი მხარე საკუთრების უფლებით მეორე მხარეს გადასცემს – მიჰყიდის თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ხოლო მეორე მხარე იყიდის ამ უძრავ ქონებას.

ბ) მეორე მხარე მისამართზე – ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13–ში ააშენებს შენობა-ნაგებობას, რომელშიც არსებული ფართების წინამდებარე შეთანხებით შეთანხმებულ ნაწილსაც საკუთრებაში გადასცემს – მიჰყიდის პირველ მხარეს. ამასთანავე, ფართებს ექნება მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებელი (პარამეტრი) და იქნება სტანდარტების შესაბამისი.

2. მხარეთა შორის ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი: პირველი მხარე მეორე მხარეს თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს სასყიდლით; ასევე მეორე მხარე პირველ მხარეს ახლადაშენებულ ბინას გადასცემს სასყიდლით. ამასთანავე, მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელ ვალდებულებებს აფასებენ არატოლფარდოვნად, კერძოდ, მხარეები მიიჩნევენ, რომ პირველი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის გადასაცემი უძრავი ქონების ღირებულება და მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულება არატოლფარდოვანია და შესაბამისად მეორე მხარე მოახდენს პირველი მხარისთვის ნამატი თანხის ანაზღაურებას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტიდან გამომდინარე, ვინაიდან ორივე მხარეს ერთმანეთის მიმართ აქვთ არატოლფარდოვანი ვალდებულებები, მხარეები თანხმდებიან, რომ მოხდება ურთიერთვალდებულებათა ნაწილობრივი ჩათვლა, ხოლო განსხვავების თანხის ანაზღაურება.

მუხლი 5. რისკების სამართლებრივი დაზღვევა და უფლება-ვალდებულებათა რეგისტრაციის შესახებ

1. მხარეები აუცილებლად მიიჩნევენ წინამდებარე ხელშეკრულებით ისეთი სამართლებრივი მექანიზმების დადგენას, რაც მაქსიმალურად დააზღვევს თითოეული მხარის რისკს და ამ გზით გაწონასწორდება მხარეთა ინტერესები.

2. მეორე მხარე ადასტურებს, რომ პირველი მხარის რისკების დაზღვევა მეორე მხარის ბიზნეს-საქმიანობის აუცილებელი და არსებითი ეთიკური ასპექტია.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებიდან გამომდინარე მხარეები თანხმდებიან, რომ:

ა) მეორე მხარე უძრავ ქონებაზე (რომელსაც პირველი მხარე საკუთრების უფლებით გადასცემს მეორე მხარეს) იძენს საკუთრების უფლებას.

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) მეორე მხარისათვის საკუთრებაში გადაცემისათანავე აღნიშნული ქონება სრულად იტვირთება იპოთეკით პირველი მხარის (იპოთეკარის) სასარგებლოდ, მეორე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად.

3. მეორე მხარეს, მისთვის გადაცემულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით უწესდება შემდეგი შეზღუდვები/ეკისრება ვალდებულებები: მეორე მხარეს არ აქვს უფლება იპოთეკით დატვირთული მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი (ან იპოთეკით დატვირთული აშენებული შენობა ან მისი ნაწილი) დატვირთოს მეორე რიგის იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან სხვა სამართლებრივი ფორმით, გააქირაოს/იჯარით გასცეს, გასცეს აღნაგობით, გაასხვისოს (გასხვისებაში არ იგულისხმება შენობა – ნაგებობაში არსებული ცალკეული ფართის გასხვისება), არა აქვს უფლება გაყოს/დაყოს მისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი დამოუკიდებელი უფლებების ობიექტებად.

4. წინამდებარე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში პირველ მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ამ შემთხვევაში მხარეები ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად თანხდებიან რომ პირველი მხარის მიერ უარის თქმას მოჰყვება შემდეგი სამართლებრივი შედეგი: მეორე მხარეს დაეკისრება 3 925 000 (სამი მილიონ ცხრაასოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის (ექვ. ლარში გადახდის დღის კურსით) ოდენობით გადახდა პირველი მხარის სასარგებლოდ. აღნიშნულ თანხას გამოაკლდება იმ დროისათვის მეორე მხარის მიერ 17.8 და 19.4 პუნქტების შესაბამისად გადახდილი ქონების ღირებულების თანხა. აღნიშნული თანხის მიღების მიზნით ასევე შესაძლებელია მოხდეს იპოთეკით დატვირთული მიწის ნაკვეთის რეალიზება. ამასთან:

4.1 ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შედეგი განსაზღვრა შემდეგმა გარემოებამ: წინამდებარე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში პირველ მხარეს აღარ ექნება იურიდიული ინტერესი უშუალოდ მიწის ნაკვეთის მიმართ, როგორც უფლებრივად ნაკლიანი ან/და შემცირებული ღირებულების მქონე სამართლებრივი სიკეთის მიმართ. გადასახდელი თანხის ოდენობა გონივრულია და შეესაბამება იმ ფართების ღირებულებას, რომელიც მეორე მხარეს უნდა გადმოეცა პირველი მხარისათვის. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად: წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგი წარმოადგენს პირველი მხარის არჩევანს და ასეთი შედეგის ნაცვლად მას შეუძლია მოითხოვოს რესტიტუცია, დამატებით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნასთან ერთად.

5. მას შემდეგ რაც მეორე მხარე დაასრულებს მიწის (და მაწისქვეშა) სამუშაოებს და შენობა ასცდება "0" ნიშნულს, პირველი მხარე გასცემს თანხმობას, რომ მოხდეს განშლის შედეგად მეორე მხარის საკუთრებაში წარმოშობილი ფართების 25%-ზე იპოთეკის მოხსნა (განშლის შესაბამისად). შემდგომ, ყოველ დასრულებულ სართულზე, მეორე მხარის მოთხოვნით პირველი მხარე გასცემს თანხმობას მეორე მხარის კუთვნილ კიდევ 2% (ორ პროცენტ) ფართებზე მოიხსნას იპოთეკა (იპოთეკაში დარჩება მხოლოდ 10%, მე-7 პუნქტის შესაბამისად). ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად იგულისხმება მითითებული 25%, 10% ან 2%-ის დაანგარიშების მიზნებისათვის არ გაითვალისწინება პირველი მხარისათვის გადასაცემი ფართები). ამასთან იპოთეკის მოხსნამდე, პირველ მხარეს საკუთრებაში უნდა ჰქონდეს დარეგისტრირებული ფართები, როგორც ცალკე უფლების ობიექტები "მშენებარეს" სტატუსით, თანახმად წინამდებარე ხელშეკრულების მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტისა.

6. იპოთეკის უფლება და შეზღუდვები სრულად გაუქმდება მიწის ნაკვეთზე შენობის განშლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის, შენობის დასრულების, ექსპლუატაციაში მიღების და მეორე მხარის მიერ პირველ მხარეზე გადასაცემი ფართების (ავტოსადგომების ჩათვლით) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში (მე-15 მუხლის შესაბამისად), ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში (თავისუფალი იპოთეკისგან, ყადაღისგან, იჯარა/ქირავნობისაგან, უზუფრუქტისგან, სერვიტუტისგან, აღნაგობისაგან და ყოველგვარი სხვა დატვირთვისგან, ვალდებულებისაგან ან შეზღუდვისგან), საჯარო რეესტრში პირველი მხარის საკუთრებად რეგისტრაციის და მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ. ყოველგვარი ეჭვს გამოსარიცხად, პირველ მხარისათვის გადასაცემი ფართების უფლებრივ ნაკლადარ განიხილება მის სასარგებლოდ არსებული იპოთეკა.

7. წინამდებარე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად იპოთეკის მოხსნის შემთხვევაშიც იპოთეკით დატვირთული რჩება მთლიანი ასაშენებელი ფართის არანაკლებ 10%, რომელიც უზრუნველყოფს პირველი მხარის წინაშე მეორე მხარის დარჩენილი ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის შესაძლო პირგასამტეხლოებს, მე-15 მუხლით გათვალისწინებული გადასაცემი ფართების მდგომარეობის შესახებ ვალდებულებებს და ა.შ.. აღნიშნული იპოთეკის მოხსნა მოხდება მე-6 პუნქტის შესაბამისად მეორე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ.

8. იპოთეკის შესახებ:

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება: იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისთვის დამატებულ [მიშენებულ, დაშენებულ] ნივთზე, იპოთეკით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობებზე, იპოთეკის საგნის გადაკეთებით [მოდიფიკაციით] მიღებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნის აზომვის შედეგად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ დამატებით ფართობზე და იპოთეკის საგნის ნაყოფზე.

8.2. მესაკუთრე უფლებამოსილია ისარგებლოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთით.

8.3. მესაკუთრე მოვალეა შეინარჩუნოს იპოთეკის საგნის ღირებულება, არ დაუშვას მისი დაზიანება და განადგურება.

8.4. იპოთეკის საგნის შენახვის ვალდებულება, ასევე მისი შემთხვევითი განადგურების ან დაზიანების რისკი ეკისრება მესაკუთრეს.

8.5.თუ იპოთეკის არსებობას საფრთხე შეექმნება, იპოთეკარი განუსაზღვრავს მესაკუთრეს შესაბამის ვადას საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.
8.6. იპოთეკარი უფლებამოსილია პერიოდულად შეამოწმოს იპოთეკით დატვირთული ნივთის მდგომარეობა, მიიღოს მესაკუთრისგან იპოთეკის საგანთან დაკავშირებით ნებისმიერი ინფორმაცია.

მუხლი 6. ურთიერთობების მოწესრიგება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მომდევნო მუხლებით დეტალურად წესრიგდება მხარეთა ურთიერთობები იმ დებულებების შესაბამისად, რაც დადგენილია ამ ხელშეკრულების მესამე, მეოთხე და მეხუთე მუხლებით.

ნაწილი II. უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

მუხლი 7. გარიგების საგნის შესახებ

1. პირველმა მხარემ მეორე მხარეს მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო მეორე მხარემ იყიდა ეს უძრავი ქონება.

2. **უძრავი ქონება არის** შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთი:

- ზონა: თბილისი, კოდი: 01;
- სექტორი: საბურთალო, კოდი: 10;
- კვარტალი №16;
- ნაკვეთი №0049/179;
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა თამარაშვილის №13;
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი: 6419 **(ექვსიათას ოთხასცხრამეტი)** კვ.მ.
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.10.16.004.179.

მუხლი 8. უძრავი ქონების უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის პირველ მხარეს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მომზადებული 24.10.2017 განაცხადის რეგისტრაციის 892017009578, მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.10.16.004.179.

2. პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ უძრავი ქონება უფლებრივად უნაკლოა:

ა) იგი არ არის ყადაღადადებული და არ არის დატვირთული ვალდებულებებით, მათ შორის, საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით;

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს დასაბუთებული სამართლებრივი პრეტენზია უძრავ ქონებაზე საკუთრების (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოსაპოვებლად.

გ) წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არ არის შეცვლილი უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა.

3. პირველი მხარის განცხადებები, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტის „ა" ქვეპუნქტში, დასტურდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტით.

მუხლი 9. უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს უძრავი ქონება გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში დამოწმებისთანავე, ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია, მიიღოს უძრავი ქონება. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მეორე მხარე.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, უძრავი ქონების გადაცემასთან ერთად მეორე მხარეს გადასცეს მის ხელთ არსებული ყველა ის დოკუმენტი (მათი არსებობის შემთხვევაში), რომელიც დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან.

მუხლი 10. რისკისა და საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ

1. უძრავი ქონების შემთხვევითი დაღუპვის, ან შემთხვევითი დაზიანების რისკი მეორე მხარეზე გადადის უძრავი ქონების მეორე მხარის სახელზე რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. უძრავ ქონებაზე მეორე მხარის საკუთრების უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში მეორე მხარის მესაკუთრედ რეგისტრაციის და მე-5 მუხლით გათვალისწინებული იპოთეკის და შეზღუდვების რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 11. უძრავი ქონების ნივთობრივი/უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. პირველი მხარე ადასტურებს, რომ უძრავი ქონება ნივთობრივად უნაკლოა: მან მეორე მხარეს სრულად გააცნო უძრავი ქონების მდგომარეობა.

2. პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ უძრავ ქონებას არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მეორე მხარეს და რაც შეამცირებს უძრავი ქონების ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის უძრავი ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

3. მეორე მხარემ დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილია უძრავი ქონების მდგომარეობა – მან შეისწავლა მისი ვარგისიანობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მისაღწევად, მოიწონა ეს მდგომარეობა და თანახმაა, იყიდოს იგი ისეთი სახით, რა სახითაც უძრავი ქონება არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისათვის.

4. მეორე მხარემ განაცხადა, რომ უძრავი ქონება გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს უძრავ ქონებას. სამშენებლო საქმიანობისათვის მიწის ნაკვეთის ნივთობრივად და უფლებრივად ვარგისიანობა და გამოყენების შესაძლებლობა შესწავლილია მეორე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერამდე. მეორე მხარე ადასტურებს, რომ შენობის პროექტი და ყველა სათანადო დოკუმენტაცია დასრულებულია.

5. პირველი მხარე აცხადებს, რომ უძრავი ქონება უფლებრივად უნაკლოა და მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მეორე მხარეს გადაცემული ქონების გამო.

მუხლი 12. უძრავი ქონების ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

1. უძრავი ქონების ნივთობრივი და/ან უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგები წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

ნაწილი III. ფართების ნასყიდობის შესახებ

მუხლი 13. ფართების ნასყიდობის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე, მდებარე მისამართზე – ქ. თბილისი, **თამარაშვილის გამზ. 13**–ში ააშენოს შენობა-ნაგებობა (არანაკლებ 14 558 კვ.მ) და მისი ერთი ნაწილი – ინდივიდუალიზებული იზოლირებული ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული ნაწილი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე მიჰყიდოს პირველ მხარეს.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესასრულებლად მხარეები ვალდებულნი არიან დადონ ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით.

მუხლი 14. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ფართების შესახებ

1. მეორე მხარემ პირველ მხარეს უნდა მიჰყიდოს არანაკლებ 3397 (სამიათას სამასოთხმოცდაჩვიდმეტი) კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი - ბინები (მე-15 მუხლში მითითებულ „მწვანე კარკასის“ მდგომარეობაში) და არანაკლებ 30 (ოცდაათი) ავტოფარეხი. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ბინების და ავტოსადგომების კონკრეტული განაწილება, ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართის სახით.

2. მეორე მხარის მიერ 13.1 პუნქტით გათვალისწინებულზე მეტი ფართის აშენების შემთხვევაში, მეორე მხარე უზრუნველყოფს რომ პირველ მხარეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა აშენებული ფართის (ავტოსადგომების ჩათვლით) არანაკლებ 25%. წინამდებარე ვალდებულება მოქმედებს განუსაზღვრელი ვადით. მეორე მხარის აღნიშნული ვალდებულება წყდება მას შემდეგ, რაც მე-7 მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გადაეცემა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას და მასზე მშენებლობის წარმოების ან უკვე აშენებულ შენობა-ნაგებობებზე დაშენების/მიშენების გადაწყვეტილების მიღება იქნება ამხანაგობის კომპეტენცია.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების ნორმები, წარმოადგენს ფართების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების ნორმებს.

4. მეორე მხარის მიერ მესამე პირებზე ფართების რეალიზაციის შემთხვევაში პირველ მხარეს აქვს უფლება მოითხოვოს ბინების რეალიზაციიდან ყოველი მე-4 გაიყიდოს მისი კუთვნილი ბინა (მისი წილიდან) და მიიღოს ნასყიდობის თანხა. ასეთ შემთხვევაში ნასყიდობის ფასი არ უნდა იყოს დანართში მითითებულ ფასებზე (განვადებით გაყიდვის შემთხვევაში) ან მეორე მხარის მიერ მყიდველებისთვის რეალურად შეთავაზებულ ფასებზე ნაკლები, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. პირველ მხარეს აღნიშნული მოთხოვნის უფლება აქვს მშენებლობის დაწყებიდან 7 თვის შემდეგ. აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნით მხარეები გააფორმებენ დამატებით შეთანხმებას.

მუხლი 15. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ფართების მდგომარეობის შესახებ

1. მშენებლობა იწარმოებს სტანდარტების შესაბამისად და მაღალი ხარისხით. ბინების (ფართების) გადაცემის მომენტში ფართები და შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიცაა ფართები (ბინები, ავტოსადგომი) უნდა იყოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- ბინების პერიმეტრზე არსებული კედლები – გარედან დასრულებული, მათში ჩასმული ბელგიური კომპანია "Reynaers"-ის ალუმინის კარ-ფანჯრებით (მინა პაკეტები);
- მოწესრიგებული სადარბაზო – ფასადი ტრავერტინის ქვით მოპირკეთებული;
- ბინამდე მიყვანილი სანტექნიკური დგარები (ცივი წყალი, კანალიზაცია, გაზი, ელექტროობა);
- ელექტრო გაყვანილობა (ოთახში არაუმეტეს 9 წერტილისა) – ჩეხური კომპანია " რაკა"-ს ელექტროსადენი; ფრანგული კომპანია "Legrand"-ის სუსტი სადენი; ინტერნეტი, ტელევიზია, ტელეფონი (ბუდის ჩასმა, ელექტრო ავტომატების ფარის აწყობა);
- სადარბაზოდან ბინაში შესასვლელი მთავარი რკინის კარი – იტალიური წარმოების, დამატებითი აქსესუარით;
- ბინის პროექტის შიდა გეგმარებების ინდივიდუალური პროექტირება;
- გარე შემავსებელი კედლები ბინის გარე პერიმეტრზე – მეტეხის კერამიკული აგური;
- კედლები და ჭერი გალესილი გაჯით;
- "მოჭიმული იატაკი";
- მაღალი ხარისხის 1 ლიფტი (Mitsubishi, OTIS ან მსგავსი);
- ლიფტების სათადარიგო კვების წყარო – გენერატორი;
- ბინებში გაყვანილი სადარბაზოს შესასვლელების შიდა გაღების სისტემა (ე.წ. "დომოფონი" – ვიდეო, აუდიო);
- აივნებზე დაგებული კერამოგრანიტის ყინვაგამძლე ფილები, მინის მოაჯირები;
- გათბობის ინდივიდუალური სისტემა – სექციური რადიატორები, გარეთ გამოტანილი ქვაბი სათავსოთი; ("ფეროლი" ფირმის ან მინიმუმ მსგავსი ხარისხის);
- კონდიცირების აგრეგატები - Toshiba ან Mitsubishi-ის სპლიტ სისტემა, 70 კვ.მ-დე ბინაში დამონტაჟდება 1 ცალი, 70-120 კვ. ბინაში 2 ცალი, ხოლო 120 კვ.ზე დიდ ბინაში 3 ცალი;
- სანტექნიკა მიყვანილი მოხმარების წერტილებამდე;
- სველი წერტილი – გალესილი, "მოჭიმული იატაკი";
- გაზის მილი – იტალიური კომპანია "Valsir"-ის დასრულებული მომხმარების წერტილამდე (ნახშირწყალბადის და CO დეტექტორი, ელექტრო ავტომატური გამომრთველი);
- მომხმარებლის მიერ შეძენილი სამშენებლო მასალების ბინაში შეტანას უზრუნველყოფ მეორე მხარე.

ეზო:

- გამწვანებული შემოსაზღვრული ეზო.

ავტოსადგომები:

- ინდივიდულური, იზოლირებული ავტოფარეხები, არანაკლებ 18კვ.მ.

მუხლი 16. პასუხისმგებლობის შესახებ

1. მეორე მხარე პირველი მხარის წინაშე უშუალოდ აგებს პასუხს ფართების ხარისხზე, შენობა-ნაგებობის პროექტთან და სტანდარტებთან შესრულებული სამუშაოს შესაბამისობაზე, დადგენილ ვადაში შესრულებაზე, მიუხედავად იმისა, მშენებლობას უშუალოდ მეორე მხარე წარმართავს თუ მის მიერ შერჩეული მესამე პირი.

2. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალით, რომელსაც შეარჩევს მეორე მხარე შენობა-ნაგებობის პროექტის შესაბამისად. ამასთანავე, მეორე მხარე პასუხს აგებს უხარისხო სამშენებლო მასალების გამოყენებისათვის.

მუხლი 17. მეორე მხარის მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულების შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველ მხარეს მიჰყიდოს/გადასცეს არსებული სამშენებლო სტანდარტებისა და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისი ფართები. თუ ფართების მახასიათებლები არ შეესაბამება სტანდარტებსა და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს, მეორე მხარე ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს ერთი თვისა, თავისი სარჯით აღმოფხვრას ნაკლი. თუ აღნიშნული ვადა უშედეგოდ გავიდა, მეორე მხარე ვალდებულია პირველ მხარეს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი და გადაიხადოს პირგასამტეხლო.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, მიიღოს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისი ფართები. მეორე მხარე პირველ მხარეზე სამომავლო (მშენებარე) ფართების საკუთრებაში გადაფორმებას, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში უზრუნველყოფს ბინების განშლისთანავე. განშლა უნდა მოხდეს მშენებლობის "0" ნიშნულზე ამოსვლისთანავე.

3. მშენებლობა უნდა დაიწყოს არაუგვიანეს 2017 წლის 30 ნოემბრისა, მშენებლობა უნდა დასრულდეს არაუგვიანეს 2019 წლის 30 ნოემბრისა. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს ფართები, ექსპლუატაციაში მიღებულ უნდა იქნას და ფართები (შეთანხმებული რაოდენობითა და მახასიათებლებით, მე-15 მუხლით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე დასრულებული) პირველ მხარეს უნდა გადაეცეს არაუგვიანეს 2020 წლის 30 მაისისა. ამ მომენტისათვის პირველ მხარეს უნდა ჰქონდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართები, მე-15 მუხლით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, თავისუფალი ყოველგვარი შეზღუდვისა და ვალდებულებისაგან (მათ შორის არ უნდა იყოს დაყადაღებული, დატვირთული იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით, აღნაგობით ან სხვა სამართლებრივი ფორმით, გაქირავებული/იჯარით გაცემული და ა.შ.). პირველი მხარისთვის გადასაცემი ფართების უფლებრივი ნაკლი არ გულისხმობს მის სასარგებლოდ არსებულ იპოთეკას. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, გადასაცემ ფართებში ჩაითვლება 14.4 მუხლით გათვალისწინებული რეალიზებული ფართები.

4. მეორე მხარე ვალდებულია უზრუნველყოს აშენებულ ფართებთან (მათ შორის ავტოსადგომებთან) მუდმივი მისასვლელი გზის მოწყობა. მისასვლელი გზა იმგვარად უნდა იქნეს მოწყობილი, რომ გამოირიცხოს ნებისმიერი მესამე პირის მიერ ნებისმიერ დროს (მომავალში) რაიმე სახის დასაბუთებული პრეტენზიის ან თანხის გადახდის ან სხვა კომპენსაციის მოთხოვნის ან მისასვლელ გზაზე უფლების გაუქმების/შეწყვეტის ან მისასვლელი გზის მოშლის შესაძლებლობა.

5. თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებულ ვადაში მეორე მხარემ ვერ ააშენა ფართები – ბინები/ავტოსადგომები და ვერ მიჰყიდა და შეთანხმებულ მდგომარეობაში გადასცა პირველ მხარეს, პირველ მხარეს უფლება აქვს: მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა და/ან ზიანის ანაზღაურება და/ან პირგასამტეხლოს/ჯარიმის გადახდა.

6. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის დადგენილი ვადის (2020 წლის 30 მაისი) დარღვევისათვის პირველი მხარე უფლებამოსილია დააკისროს მეორე მხარეს პირგასამტეხლო გადაცემული მიწის ნაკვეთის ღირებულების 0.022% ოდენობით ყოველ გადაცილებულ კალენდარულ დღეზე. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ან ამ ხელშეკრულებით/კანონმდებლობით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებისაგან, მათ შორის სხვა ჯარიმების/პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებისაგან, პირველი მხარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში. პირგასამტეხლოს/ჯარიმის გადახდა ხდება ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღეს არსებული კურსით..

7. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე ვადის დარღვევა თუ გაგრძელდა 6 (ექვს) თვეზე მეტი ვადით, პირველ მხარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება ამ ვადის გასვლის შემდეგ ნებისმიერ დროს და მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გარდა მოითხოვოს აგრეთვე გადაცემული მიწის ნაკვეთის დაბრუნება საკუთრებაში და დამატებითი ჯარიმა ამ მიწის ნაკვეთის ნარჩენი ღირებულების 8% (რვა პროცენტის) ოდენობით. (ნარჩენი ღირებულება გულისხმობს მიწის ნაკვეთის საერთო ღირებულებიდან ჯარიმის დაანგარიშების მომენტისათვის მეორე მხარის მიერ 17.8. და 19.4 პუნქტების შესაბამისად გადახდილი თანხების გამოკლებას) ასეთ შემთხვევაში მეორე მხარე

ვალდებულია დაუყოვნებლივ დაუბრუნოს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი პირველ მხარეს და უზრუნველყოს 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

8. თუ მშენებლობა არ დაიწყო 2017 წლის 1 დეკემბრისთვის, პირველი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში მეორე მხარე 1 იანვრიდან მშენებლობის დაწყებამდე მთელი პერიოდის განმავლობაში გადაუხდის პირველ მხარეს: ყოველთვიურად 50 000 (ორმოცდაათი ათას) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს გადახდის დღისათვის გამოცხადებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით – 10 თვის განმავლობაში; 10 თვის გასვლის შემდეგ – 250 000 (ორასორმოცდაათი ათას) აშშ დოლარის ექვივალენტს ყოველთვიურად კიდევ 2 თვის განმავლობაში; ხოლო ამ პერიოდშიც მშენებლობის არ დაწყების შემთხვევაში ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა იქნება 200 000 (ორასი ათასი) აშშ დოლარი (ექვივალენტი ლარში). საერთო ჯამში გადახდილი თანხის შესაბამისად შემცირდება პირველი მხარის მიერ მისაღები ფართების რაოდენობა (დანართში მოცემული ფასების მიხედვით). ამ პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენება არ ართმევს პირველ მხარეს უფლებას გამოიყენოს სხვა უფლებები, მათ შორის შეწყვიტოს ხელშეკრულება და/ან მოითხოვოს პირგასამტეხლო და/ან ჯარიმა და ა.შ. ამ პუნქტში მითითებული თითოეული ვადის დარღვევისათვის პირველი მხარე უფლებამოსილია დააკისროს მეორე მხარეს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.022% ოდენობით ყოველ გადაცილებულ კალენდარულ დღეზე. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ან ამ ხელშეკრულებით/კანონმდებლობით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებისაგან, მათ შორის სხვა ჯარიმების/პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებისაგან, პირველი მხარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში. თუ ერთდროულად დარღვეულია მითითებული ერთზე მეტი ვადა, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირგასამტეხლოს დარიცხვა/დაანგარიშება არ მოხდება თითოეული დარღვევისათვის ცალ-ცალკე და პირგასამტეხლო აითვლება მხოლოდ ერთი, პირველი დარღვევის თარიღიდან.

9. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესით ხელშეკრულების შეწყვეტისა და პირველი მხარისათვის მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში დაბრუნების შემთხვევაში, მეორე მხარეს აუნაზღაურდება მიწის ნაკვეთზე იმ დროისათვის არსებული შენობა–ნაგებობის (მშენებარე თუ დასრულებული) ღირებულება და ხელშეკრულების17.8 და 19.4 პუნქტების შესაბამისად გადახდილი ნასყიდობის საფასური შემდეგი წესით:

შენობა-ნაგებობის ღირებულების გამოთვლა განხორციელდება მეორე მხარის მიერ ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების დაანგარიშებით. ამ ღირებულებას გამოაკლდება ა) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოები და ჯარიმები მთელ პერიოდზე ანაზღაურებამდე; ბ) პირველი მხარის სხვა ხარჯები/ზიანი; გ) შენობა-ნაგებობაში არსებული იმ ფართების ღირებულება რომელთაც ეყოლებათ კონკრეტული მესაკუთრე ან წინარე უფლების მქონე პირი (გარდა პირველი მხარისა).

ხოლო პირველი მხარის მიერ ღირებულება ამ პუნქტის მიხედვით მეორე მხარისათვის გადახდილი იქნება მას შემდეგ რაც [1] პირველი მხარე განახორციელებს მიწის ნაკვეთის რეალიზებას მასზე არსებული შენობა - ნაგებობით მესამე პირზე (პირველი მხარის მიერ შესაბამისი თანხის მიღებიდან 10 დღის ვადაში) ან [2] მესამე პირი დააკმაყოფილებს პირველი მხარის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს (პირველი მხარე შესაბამის ვალდებულებას გაითვალისწინებს მესამე პირთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში). ამასთან, პირველ მხარეს უფლება აქვს წინამდებარე პუნქტში მითითებული რესტიტუციის უფლების ნაცვლად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიწის ღირებულების-3 925 000 აშშ დოლარის გადახდა, მეორე მხარის მიერ 17.8 და 19.4 პუნქტების შესაბამისად მეორე მხარის მიეს გადახდილი თანხების გამოკლებით. რა დროსაც, მეორე მხარეს საკუთრებაში რჩება წინამდებარე ხელშეკრულებით გადაცემული ქონება - მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით სრულად, ხოლო პირველი მხარე მიიღებს მითითებულ თანხას. აღნიშნული თანხა მეორე მხარის მიერ გადახდილ იქნება პირველი მხარის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 10 დღის ვადაში. უფლების დაკმყოფილების მიზნით პირველი მხარე უფლებამოსილია სარეალიზაციოდ მიაქციოს უძრავი ქონება. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე (მასზე აღმართულ შენობა-ნაგებობაზე/მის ნაწილზე) პირველი მხარის სასარგებლოდ იმ დროისთვის არსებული იპოთეკები ძალაში რჩება თანხის სრულად გადახდამე.

ნაწილი IV. ვალდებულებათა გაქვითვის წესის შესახებ

მუხლი 18 ვალდებულებათა ფულადი გამოხატულების შესახებ

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ:

ა) უძრავი ქონების (რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ხდება მეორე მხარის საკუთრება) საბაზრო ღირებულებაა 3 925 000 (სამი მილიონ ცხრაასოცდათხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხა ლარში.

ბ) საბაზრო ღირებულება ფართებისა, რომელიც მეორე მხარემ უნდა მიჰყიდოს პირველ მხარეს, არის 3 671 000 (სამი მილიონ ექვსასსამოცდათერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხისა ლარებში.

მუხლი 19. ვალდებულებათა ნაწილობრივი გაქვითვის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა გაქვითვა ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი წესით.

2. მეორე მხარის ვალდებულება პირველი მხარის მიმართ (უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულება) და პირველი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ არსებული ვალდებულება (შესასყიდი (ასაშენებელი) ფართების ფასის ავანსად გადახდა) ნაწილობრივ იქვითება 3 671 000 აშშ დოლარის ფარგლებში. ვალდებულებათა გაქვითვა ხდება ფულადი თანხების მოძრაობის გარეშე.

3. ფულადი ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის შედეგად მეორე მხარეს პირველი მხარის მიმართ შესასრულებელი რჩება შემდეგი ვალდებულება: ნასყიდობის ფასებს შორის განსხვავებული თანხის 254 000 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში გადახდა, ფართების აშენება შეთანხმებულ ვადასა და შეთანხმებული ხარისხით და მათი მიყიდვა პირველი მხარისათვის.

4. მე-3 პუნქტში მითითებული თანხის გადახდა მოხდება შემდეგი გრაიფიკით: წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 2 სამუშაო დღის ვადაში – 154 000 აშშ დოლარის ექვ. ლარში; 2017 წლის 14 ნოემბერს – 50 000 აშშ დოლარის ექვ. ლარში; 2017 წლის 4 დეკემბერს – 50 000 აშშ დოლარის ექვ. ლარში.

წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული ფულადი ვალდებულება შესრულდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით 23-ე მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული პირის მიმართ. საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის შემთხვევაში მითითებული პირი მეორე მხარეს ელ. ფოსტით მიაწოდებს საბანკო რეკვიზიტებს. ნაღდი ანაგარიშსწორების შემთხვევაში მხარეები გააფორმებენ თანხის მიღების დამადასტურებელ წერილობით დოკუმენტს.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტებიდან გამომდინარე, პირველ მხარეს მეორე მხარის მიმართ არ ეკისრება რაიმე ვალდებულების შესრულება, ხოლო მეორე მხარეს ეკისრება ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულება.

6. ამ მუხლის მე-4 პუნქტში მითითებული თითოეული ვადის დარღვევისათვის პირველი მხარე უფლებამოსილია დააკისროს მეორე მხარეს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.022% ოდენობით ყოველ გადაცილებულ კალენდარულ დღეზე. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ან ამ ხელშეკრულებით/კანონმდებლობით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებისაგან, მათ შორის სხვა ჯარიმების/პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებისაგან, პირველი მხარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში. თუ ერთდროულად დარღვეულია მითითებული ერთზე მეტი ვადა, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირგასამტეხლოს დარიცხვა/დაანგარიშება არ მოხდება თითოეული დარღვევისათვის ცალ-ცალკე და პირგასამტეხლო აითვლება მხოლოდ ერთი, პირველი დარღვევის თარიღიდან.

ნაწილი VI. დასკვნითი დებულებების შესახებ

მუხლი 20. ხელშეკრულების ამოქმედების შესახებ

1. ეს ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს ხელმოწერისთანავე და ძალაშია მხარეთა ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

2. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობა. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მეორე მხარეს უფლებას მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, პირგასამტეხლო, ჯარიმა და აგრეთვე სხვა ვალდებულებების შესრულება, რომელიც თავისი შინაარსით უნდა მოქმედებდეს ხელშეკრულების შეწყვეტის/ვადის ამოწურვის შემდეგაც (მისასვლელი გზის უფლება და სხვა).

მუხლი 21. მხარის ჩანაცვლების შესახებ

1. პირველ მხარეს უფლება აქვს, წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები გადასცეს მესამე პირ(ებ)ს.

2. პირველი მხარის ყველა უფლება-მოვალეობა, დადგენილი წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადადის მემკვიდრეობით.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილ შემთხვევებში წინამდებარე აქტით დადგენილი პირობები უცვლელი რჩება.

4. მეორე მხარეს არ აქვს უფლება თავისი უფლებები და/ან ვალდებულებები გადასცეს მესამე პირს პირველი მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

5. იმ შემთხვევაში თუ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გადავა/დაბრუნდება პირველი მხარის საკუთრებაში (ნებაყოფლობით ან ნებისმიერი სხვა გზით), მეორე მხარე უზრუნველყოფს პირველ მხარეზე აგრეთვე მშენებლობის უფლების და პროექტის გადასვლას, აგრეთვე მისასვლელ გზაზე უფლების გადასვლას და მისასვლელი გზის მუდმივად არსებობას პირველი მხარის ან ფართების მომავალი მესაკუთრეების მხრიდან დანახარჯების გარეშე. პირველი მხარის მოთხოვნით მეორე მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ გასცეს ამ უფლების განხორციელებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი, ხელი მოაწეროს ხელშეკრულებ(ებ)ს და შეასრულოს ყველა სხვა აუცილებელი ქმედება.

მუხლი 22. მხარეთა პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების შესახებ

1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა არადროულად შესრულებისათვის დაუძლეველ ძალთა ზეგავლენის გამო.

2. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა მოიცავს მხოლოდ: სტიქიური უბედურებებს, მიწისძვრებს, საომარ მოქმედებებს, სასამართლო გადაწყვეტილებას – მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლოს სავალდებულოდ შესასრულებელი კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მოხდა მშენებლობის შეჩერება და ამას საფუძვლად არ დაედო მეორე მხარის მიერ კანონმდებლობის დარღვევა, მისი განზრახი არამართლზომიერი ქმედება ან უხეში გაუფრთხილებლობა. დაუძლეველი ძალის გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ასეთი გარემოება გრძელდება ექვს თვეზე მეტი ვადით, ნებისმიერ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს ხელშეკრულება და ასეთ შემთხვევაში მიღებული სარგებელი უბრუნდებათ მხარეებს.

მუხლი 23. დასკვნითი დებულებანი

1. მხარეთა შორის სადავო საკითხები წყდება საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სასამართლოების მიერ, თუ მხარეები დამატებით წერილობით არ შეთანხმდებიან დავის არბიტრაჟით გადაწყვეტის შესახებ.

2. მხარეთა შორის შეტყობინებები განხორციელდება წერილობით ან ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით. მეორე მხარის ელ. ფოსტის მისამართი: sandro@domusi.com, პირველი მხარის ელ. ფოსტის მისამართი: vakhom@hotmail.com. პირველი მხარის მიერ ხელშეკრულების მიზნების ეფექტურად მისაღწევად წარმომადგენლად არჩეულ იქნა ვახტანგ მაჭავარიანი (პ/ნ 01010002392) შეტყობინებები განხორციელდება მის მიმართ და ჩაითვლება პირველი მხარის მიმართ განხორციელებულ შეტყობინებად. მას ექნება უფლება წარმოადგინოს პირველი მხარე მეორე მხარესთან ურთიერთობაში, პირველი მხარის სახელით ხელი მოაწეროს მესამე პირებზე გასასხვისებელ კონკრეტულ ბინებზე იპოთეკის მოხსნის დოკუმენტს. იპოთეკით დატვირთვის და მოხსნის ხარჯებს გაიღებს მეორე მხარე.

წინამდებარე პუნქტის მიუხედავად მეორე მხარეს აქვს უფლება შეტყობინება (წერილობით, ელ. ფოსტით ან სხვა კომუნიკაციის საშუალებით) გაუგზავნოს პირველ მხარეში შემავალ ნებისმიერ პირს ინდივიდუალურად. ასევე ამ პირებს აქვთ უფლება პირდაპირი

კომუნიკაცია ჰქონდეთ (შეტყობინება გაუგზავნონ) მეორე მხარეს საინფორმაციო, თავისი უფლებების დაცვის ან სხვა მიზნით.

3. ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფულად ვალდებულებებს მეორე მხარე განახორციელებს რამაზ კუკულაძის (პ/ნ 01009001433) მიმართ (მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი წესით). მის მიმართ განახორციელებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფულადი ვალდებულების შესრულება ჩაითვლება პირველი მხარის მიმართ ფულადი ვალდებულების შესრულებად.

4. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების რეალიზაციისას (მაგ. იპოთეკის მოხსნა) მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან მოთხოვნილ იქნება დამატებითი დოკუმენტის წარდგენა (მინდობილობა და ა.შ) პირველი მხარე იღებს ვალდებულებას დაყოვნების გარეშე წარუდგინოს მარეგისტრირებელ ორგანოს/მეორე მხარეს შესაბამისი დოკუმენტი.

5. ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე თავისი უფლებების დაცვის მიზნით პირველ მხარეში შემავალ პირებს (მათ უფლებამონაცვლეებს) შეუძლიათ იმოქმედონ როგორც ერთობლივად, ისე ცალ-ცალკე, ინდივიდუალურად.

ეგზემპლარები:

წინამდებარე ხელშეკრულება, მხარეთა ნების შესაბამისად, შედგა ოთხი თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. 2-2 ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას და იპოთეკის რეგისტრაციას (მათ შორის ხარჯების დაფარვას) უზრუნველყოფს მეორე მხარე. პირველ მხარეს ასევე აქვს უფლება წარადგინოს ხელშეკრულება სარეგისტრაციოდ საჯარო რეესტრში.

დანართი 3 ფურც.

"<u>პირველი მხარე</u>": "<u>მეორე მხარე</u>":

ნატო კორსანტია ალექსანდრე კორძახია

რამაზ კუკულაძე

არჩილ კონცელიძე

თამარ ბაბუხადია

რესან კონცელიძე

ნიკო ჩხეტიანი

ვლადიმერ რობაქიძე

დანართი

სახელი გვარი	სართული	ბინის #	ფართი (მ2)	ღირებულება (აშშ დოლარი)	პარკინგი (ღირებულება, აშშ დოლარი)			
					1 სართული	1 დონე	2 დონე	ღია
ირაკლი დოლიძე	6	9	227	218,805	15,000			7,000
მამუკა მენთეშაშვილი	10	18	122	124,469	15,000			
	6	57	87	83,859				7,000
ვლადიმერ რობაქიძე	9	16	122	123,327			10,000	
	6	58	65	63,268				7,000
	6	59	65	63,268				
ვახტანგ მაჭავარიანი	12	21	227	231,308		12,000		
	12	82	65	66,883			10,000	
	12	83	65	66,883				7,000
ნიკო ჩხეტიანი	6	60	87	83,037		12,000		
	12	84	87	87,782				
არჩილ კონცელიძე	9	69	87	86,255				7,000
	9	71	65	65,075				7,000
	10	73	87	87,054				7,000
	10	74	65	65,678				7,000
	14	25	227	235,476		12,000		
	1	კომერციული 1	45	45,000				
თამარ ბაბუხადია	9	70	65	65,075				7,000
	9	72	87	85,410				7,000
	10	75	65	65,678				7,000
	10	76	87	86,200				7,000
	12	81	87	88,651			10,000	
რესან კონცელიძე	6	10	122	119,902			10,000	
ნატო კორსანტია	10	17	227	227,141		12,000		
	14	26	122	129,037			10,000	
	14	89	87	90,249				7,000
	14	90	65	68,088				7,000
	14	92	87	89,364				7,000
რამაზ კუკულაძე	9	15	227	225,057		12,000		
	12	22	122	126,753			10,000	
	14	91	65	68,088				7,000
	16	99	65	69,293				7,000

სართული

ბინების ფართების კვადრატული მეტრი

	2%	4%	2%	3%	3%	1%	%
				ტერასა			
XXIV	205			240			25%
XXIII	260		73	50	50	73	24%
XXII	349		87	65	65	87	21%
XXI	227	122	87	65	65	87	20%
XX	227	122	87	65	65	87	19%
XIX	227	122	87	65	65	87	18%
XVIII	227	122	87	65	65	87	17%
XVII	227	122	87	65	65	87	16%
XVI	227	122	87	65	65	87	15%
XV	227	122	87	65	65	87	14%
XIV	227	122	87	65	65	87	13%
XIII	227	122	87	65	65	87	12%
XII	227	122	87	65	65	87	11%
XI	227	122	87	65	65	87	10%
X	227	122	87	65	65	87	9%
IX	227	122	87	65	65	87	8%
VIII	227	122	87	65	65	87	7%
VII	227	122	87	65	65	87	6%
VI	227	122	87	65	65	87	5%
V	197	122	87	65	57	79	4%
IV	197	122	87	65	57	79	3%
III	197	122	87	65	57	79	2%
II	160	107	79	50	50	79	1%
I	45			115	35 - 36	37 - 38	39 -40	41 - 40

I სადარბაზო II სადარბაზო

1 კვადრატული მეტრის ფასი

						ტერასა						
XXIV	$		$	1,148	$							330
XXIII	$		$	1,111	$	1,111	$	1,122	$	1,122	$	1,100
XXII	$		$	1,102	$	1,102	$	1,112	$	1,112	$	1,091
XXI	$	1,694	$	1,123	$	1,102	$	1,112	$	1,112	$	1,091
XX	$	1,092	$	1,114	$	1,092	$	1,103	$	1,103	$	1,082
XIX	$	1,083	$	1,104	$	1,083	$	1,094	$	1,094	$	1,073
XVIII	$	1,074	$	1,095	$	1,074	$	1,085	$	1,085	$	1,064
XVII	$	1,065	$	1,086	$	1,065	$	1,075	$	1,075	$	1,054
XVI	$	1,056	$	1,076	$	1,056	$	1,066	$	1,066	$	1,045
XV	$	1,047	$	1,067	$	1,047	$	1,057	$	1,057	$	1,036
XIV	$	1,037	$	1,058	$	1,037	$	1,048	$	1,048	$	1,027
XIII	$	1,028	$	1,048	$	1,028	$	1,038	$	1,038	$	1,018
XII	$	1,019	$	1,039	$	1,019	$	1,029	$	1,029	$	1,009
XI	$	1,010	$	1,030	$	1,010	$	1,020	$	1,020	$	1,000
X	$	1,001	$	1,020	$	1,001	$	1,010	$	1,010	$	991
IX	$	991	$	1,011	$	991	$	1,001	$	1,001	$	982
VIII	$	982	$	1,002	$	982	$	992	$	992	$	973
VII	$	973	$	992	$	973	$	983	$	983	$	964
VI	$	964	$	983	$	964	$	973	$	973	$	954
V	$	955	$	973	$	955	$	964	$	964	$	945
IV	$	946	$	964	$	946	$	955	$	955	$	936
III	$	936	$	955	$	936	$	946	$	946	$	927
II	$	927.18	$	945.36	$	927.18	$	936.27	$	936.27	$	918.09
I	$	1,000					1000					

I სადარბაზო II სადარბაზო

	საერთო ღირებულება											
					ტერასა							
XXIV	$			235,238	$	79,200						
XXIII	$			288,803	$	81,087	$	56,084	$	56,084	$	80,292
XXII	$			384,458	$	95,839	$	72,306	$	72,306	$	94,900
XXI	$	250,063	$	137,030	$	95,839	$	72,306	$	72,306	$	94,900
XX	$	247,979	$	135,888	$	95,041	$	71,703	$	71,703	$	94,109
XIX	$	245,895	$	134,747	$	94,242	$	71,101	$	71,101	$	93,318
XVIII	$	243,812	$	133,605	$	93,443	$	70,498	$	70,498	$	92,527
XVII	$	241,728	$	132,463	$	92,645	$	69,896	$	69,896	$	91,736
XVI	$	239,644	$	131,321	$	91,846	$	69,293	$	69,293	$	90,945
XV	$	237,560	$	130,179	$	91,047	$	68,691	$	68,691	$	90,155
XIV	$	235,476	$	129,037	$	90,249	$	68,088	$	68,088	$	89,364
XIII	$	233,392	$	127,895	$	89,450	$	67,486	$	67,486	$	88,573
XII	$	231,308	$	126,753	$	88,651	$	66,883	$	66,883	$	87,782
XI	$	229,225	$	125,611	$	87,853	$	66,281	$	66,281	$	86,991
X	$	227,141	$	124,469	$	87,054	$	65,678	$	65,678	$	86,200
IX	$	225,057	$	123,327	$	86,255	$	65,075	$	65,075	$	85,410
VIII	$	222,973	$	122,185	$	85,457	$	64,473	$	64,473	$	84,619
VII	$	220,889	$	121,044	$	84,658	$	63,870	$	63,870	$	83,828
VI	$	218,805	$	119,902	$	83,859	$	63,268	$	63,268	$	83,037
V	$	188,080	$	118,760	$	83,061	$	62,665	$	54,953	$	74,683
IV	$	186,271	$	117,618	$	82,262	$	62,063	$	54,424	$	73,965
III	$	184,463	$	116,476	$	81,463	$	61,460	$	53,896	$	73,247
II	$	148,349	$	101,154	$	73,247	$	46,814	$	46,814	$	72,529
I	$	45,000					$	115,000				
	I სადარბაზო				II სადარბაზო							