ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ
(უძრავი ქონების შეზღუდულ საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ ახლადაშენებული ბინის გადაცემის შესახებ)

ნაწილი I. საერთო დებულებათა შესახებ

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) პირველი მხარე: ე.ხ.–ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "დიდი დიღომი 4619" (საკადასტრო კოდი 01.10.07.007.065, ე.ხ.ა "დიდი დიღომი 4619"-ის ხელშეკრულება №171316206, დამოწმების თარიღი 09/11/2017, ნოტარიუსი ქ. ოდილავაძე), რომელსაც წარმოადგენს ამხანაგობის თავმჯდომარე მზია ნოზაძე და გამგეობის წევრები: ნანი წიქარიშვილი და მარინე გიორგაძე(პ/ნ 01011015833) მზია ნოზაძე(01030005118) ნანი წიქარიშვილი(01013016772)

ბ) მეორე მხარე: მეორე მხარე: შპს „ელენ ჰაუსი" (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 20/02/2018 წ. საიდენტიფიკაციო კოდი: 438 731 197 , იურიდიული მისამართი: საქართველო, სამტრედიის რ-ნი, ქ. მეჯლისის ქ172 რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი შოთა ქუთათელაძე (დაბადებული 12/04/1972 წ. პირადი №37001008060 მცხოვრები მისამართზე: ქ. თბილისი, მირიან მეფის ქ22) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს "ელენ ჰაუსის"-ის შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 20/02/2018);

ბ) შპს „ ელენ ჰაუსის " -ის წესდება (დამოწმებული 20/02/2018 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ).

2. მეორე მხარის წარმომადგენლის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება უნაკლოა: მას აქვს მეორე მხარის სახელით ნებისმიერი გარიგების დადების უფლებამოსილება.

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს:

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

ბ) „ბინა": შენობა-ნაგებობის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და წინამდებარე აქტით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრების უფლებით უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

გ) „მიწის ნაკვეთი“: ტერიტორია, სადაც უნდა აშენდეს შენობა-ნაგებობა.

დ) „შენობა-ნაგებობა“ (კორპუსი): ქვის კაპიტალური ნაგებობა, რომელიც უნდა აიშენოს მეორე მხარემ და რომლის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

ე) „მესამე პირი“: ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.

ვ) „ბონუსური დადა“: დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში ბრალეული გაჭიანურების გარეშე ჯეროვანი და კვთილსინდისიერი ძალისხმევით შესაძლებელია ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების (მოქმედების) შესრულება.

ზ) „სტანდარტი“: მოთხოვნების ერთობლიობა, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს მეორე მხარის მიერ შესრულებული ბინის მიმართ და რომელიც დადგენილია სახელმწიფოს მიერ.

თ) „დროული გაფრთხილება“: წერილობითი შეტყობინება ამ შეტყობინების ვალდებულების წარმოშობიდან 48 (ორმოცდარვა) საათის განმავლობაში.

2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინების აქეთ საჭიროებულის საშოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების დადების პროცედურა და მხარეთა მიზნების შესახებ

1. პირველ მხარეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია პირველი მხარეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელიც ეკუთვნის პირველ მხარეს, არ აკმაყოფილებს პირველი მხარის მოთხოვნებს და, შესაბამისად, პირველ მხარეს სურს თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე აშენდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი. ამასთანავე, პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს აქვს მნიშვნელოვანი დრებულება, რაც იძლევა მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის პირველი მხარისათვის გადაცემის შესაძლებლობას ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ბინა იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

2. მეორე მხარეს მიაჩნია, რომ მის ბიზნეს-ინტერესებს სრულად შეესატყვისება პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის პირველი მხარისათვის გადაცემა ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ბინა იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

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 ხახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: პირველმა მხარემ მიიღოს მისთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ბინა და ამ გზით გაიუმჯობესოს თავისი

საცხოვრებელ-მატერიალური პირობები, ხოლო მეორე მხარემ განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.

4. წინამდებარე ხელშეკრულების წინაპირობას წარმოადგენს პირველი მხარის განცხადება იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთს შესაძლებელია მიენიჭოს კ2, როგორც მინიმუმ 4 (ოთხი) ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ არ მიენიჭება კ2 – 4 მეორე მხარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და დაუბრუნოს ნაკვეთი პირველ მხარეს.

მუხლი 4. მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი

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

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

ბ) მეორე მხარე ამ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს შენობა-ნაგებობას, რომლის იზოლირებულ ინდივიდუალიზებულ ნაწილსაც საკუთრებაში გადასცემს (მიჰყიდის) პირველ მხარეს. ამასთანავე, ბინას ექნება მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებელი (პარამეტრი).

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 ტოლფარდოვნად, კერძოდ, მხარეები მიიჩნევენ, რომ პირველი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის გადასაცემი უძრავი ქონების ღირებულება და მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისათვის გადასაცემი ბინის ღირებულება ტოლფარდოვანია და არცერთ მხარეს არ ეკისრება დამატებითი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტიდან გამომდინარე, ვინაიდან ორივე მხარეს ერთმანეთის მიმართ აქვთ ვალდებულებები, მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულების შემდეგ მხარეთა ვალდებულებები სრულად გაქრება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

4. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ფართის გარდა, მეორე მხარეს უფლება აქვს დამოუკიდებლად, პირველი მხარისაგან ნებართვის გარეშე განკარგოს ყველა ის ფართი, რომელიც შ.პ.ს. გლენ ჰაუსის სახელზე აისახება განშლის ოქმში.

მუხლი 5. რისკების სამართლებრივი დაზღვევა

1. მხარეები აუცილებლად მიიჩნევენ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი 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 მხოლოდ შეზღუდულ საკუთრების უფლებას და მანამდე,სანამ მეორე მხარე პირველი მხარის წინაშე სრულად და ჯეროვნად არ შეასრულებს ყველა ვალდებულებას ,მეორე მხარეს არ ექნება მიწის ნაკვეთის განკარგვის უფლება პირველი მხარის თანხმობის გარეშე.

ბ) მეორე ხარე მიწის ნაკვეთზე იძენს შეზღუდული საკუთრების უფლებას,რაც საჭირო პირობაა სამისოდ,რათა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიღოს ყველა სამშენებლო ნებართვა და ააშენოს შენობა-ნაგებობა.

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 საკუთრებაში გადაცემის შესახებ

მუხლი 7. გარიგების საგნის შესახებ

1. პირველმა მხარემ მეორე მხარეს საკუთრებაში გადასცა – მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო მეორე მხარემ საკუთრებაში მიიღო – იყიდა ეს უძრავი ქონება.

2. უძრავი ქონება არის შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთი:

– სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კოდი: 01;

– სექტორი: საბურთალო 10

– მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №01.10.07.007.065

მუხლი 8. უძრავი ქონების უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

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

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, ,საკადასტრო კოდი №01.10.07.007.065

2. პირველი მხარის განცხადებით:

ა) უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია უძრავი ქონების მიმართ.

3. უძრავ ქონებას არ ადევს ყადაღა. უძრავ ქონებაზე ყადაღის არარსებობის ფაქტის დასტურად პირველმა მხარემ წარმოადგინა შემდეგი დოკუმენტი:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ/საკადასტრო კოდი №01.10.07.007.065

4. უძრავი ქონება, რომელიც წარმოადგენს პირველი მხარის საკუთრებას, არ არის დატვირთული იპოთეკით, რაც დასტურდება ამ მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტში მითითებული დოკუმენტით.

მუხლი 9. უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს უძრავი ქონება გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან/ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია, მიიღოს უძრავი ქონება.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედებიდან სამ სამუშაო დღეში მეორე მხარეს გადასცეს დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდება პირველი მხარის მიერ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საგადასახადო ვალდებულებების შესრულება, და/ან ამ ვალდებულებების არარსებობის ფაქტები.

3. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარის გადასცეს ყველა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უძრავი ქონების გადაცემის მომენტისათვის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გადასახდელის (კომუნალური მომსახურების საფასური და სხვა მსგავსი გადასახდელები) დაფარვიანების არარსებობის ფაქტს.

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

მუხლი 10. რისკის 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 შეზღუდული საკუთრების უფლება წარმოიშობა წინამდებარე აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მეორე მხარის რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 11. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. მან გამყიდველის კეთილსინდისიერებით მეორე მხარეს სრულად უნდა გააცნოს უძრავ ქონების მდგომარეობა.

2. პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ უძრავ ქონებას არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშალავ მეორე მხარეს და რაც შეამცირებს უძრავ ქონების ღირებულებას.

3. მეორე მხარემ განაცხადა, რომ უძრავ ქონების მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოიწონა ეს მდგომარეობა და თანახმაა იყიდოს იგი ისეთი სახით, რა სახითაც იგი არსებობს წინამდებარე აქტის მიღების (სანოტარო წესით დამოწმების) დღისათვის.

4. მეორე მხარემ განაცხადა, რომ უძრავი ქონება გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი იქნებოდა უძრავ ქონებად.

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

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

ნაწილი III. საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ

მუხლი 13. ფართის გადაცემის შესახებ

მხარეთა შეთანხმებით, პირველი მხარის მიერ მიწის ნაკვეთის მეორე მხარისათვის გადაცემის ხანაცვლად, მეორე მხარე იღებს შემდეგ ვალდებულებებს:

1. მიწის ნაკვეთზე აშენებულ საცხოვრებელ კორპუსებში პირველ მხარეს საკუთრებაში გადასცემს ჯამურად 2380 კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელ ფართს, მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 36 თვის ვადაში ეტაპობრივად. ნებისმიერი გაუგებრობის გამოსარიცხად, სამომავლო საკუთრების აღრიცხვა, საკუთრების აღრიცხვა და საცხოვრებელი ფართების ფაქტობრივი გადაცემა მოხდება პირველი მხარისთვის, როგორც ბინათმშენებლობის ამხანაგობისათვის, და არა ბინათმშენებლობის ამხანაგობის ინდივიდუალური წევრებისათვის.

2. შენობა-ნაგებობები უნდა აშენდეს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამტკიცებული პროექტის მიხედვით. პროექტის შედგენისა და დამტკიცების ყველა ხარჯის გადახდა ეკისრება მეორე მხარეს. პროექტი შეთანხმებულ უნდა იქნას გარიგების ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 12 თვისა. ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში პირველ მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ორმხრივი რესტიტუცია (პირველ მხარეს უფლება აქვს დაიბრუნოს მიწის ნაკვეთი).

3. შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს (სართულების ოდენობა, საერთო ფართი და სხვა) განსაზღვრავს მეორე მხარე თავისი შეხედულებისამებრ იმ. რომ უზრუნველყოფილი იყოს პირველი მხარისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი მახასიათებლების მქონე ფართის გადაცემა.

მუხლი 14. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ბინების შესახებ

1. მეორე მხარემ პირველ მხარეს საკუთრებაში უნდა გადასცეს:

ა) ფართი, "თეთრი კარკასი" რომლის საერთო ფართი უნდა იყოს 2380,00 კვ. მ.

ბ) აღნიშნული ფართი გადანაწილდეს 2 კორპუსში.

გ) იმ შემთხვევაში, თუ დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად, ბინების განლაგების გამო, ან სხვა მიზეზით შეუძლებელია პირველი მხარისთვის ზუსტად (2-3 კვადრატული მეტრის ფარგლებში, რა ფარგლებშიც ნამეტი ფართის გადაცემა მოხდება უსასყიდლოდ) მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალური ფართის გამოყოფა, მაშინ მეორე მხარე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ:

- განახორციელოს ფართის დამატება (შევსება) იმ ოდენობით, რაც აუცილებელია კონკრეტულ ინდივიდუალურ ფართზე რეგისტრაციისათვის ან პირიქით;

- დაუთმოს ფართი პირველ მხარეს. ასეთ შემთხვევაში დამატებითი შევსებული ან დათმობილი ფართის ღირებულება განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით.

2. პირველი მხარისათვის ფართის გადაცემა მოხდება უძრავი ქონების გადაცემისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით – ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებით.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების ნორმები, რომლებიც ეხება ამ მუხლის წინა პუნქტებში მითითებულ ვალდებულებებს, წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების ნორმებს.

მუხლი 15. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ფართის მდგომარეობის შესახებ

1. ფართი უნდა გადაეცეს „თეთრი კარკასი" შემდეგ მდგომარეობაში:

გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, შესასვლელი რკინის კარი (ურდულით, საკეტით) დამონტაჟებული, ტიხრები (შიდა კედლები) ამოშენებული საკედლე ბეტონის ბლოკით; კედლები და ტიხრები გაჯით გალესილი, (პირველი მხარის სურვილის შესაბამისად), იატაკი მოშანდაკებული ცემენტის ხსნარით. წყალსადენის, კანალიზაციის ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული; შიდა ელექტროგაყვანილობის, (ელმომარაგების, წყალმომარაგების ქსელებში ჩართვის, გამრიცხველიანებისა და აბონირების სამუშაოებს აწარმოებენ შესაბამისი სამსახურები და მეორე მხარე ანგარიშსწორებას აწარმოებს უშუალოდ ამ სამსახურებთან).

2. ამ მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მეორე მხარეს ეკისრება პირველი მხარის (უფლებამოსილი პირების) სასარგებლოდ საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ნული მთელი და თხუთმეტი მეასედი პროცენტის ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე გადახდის ვალდებულების წარმოშობიდან ორ თვეში სრულად არ გადაიხდის დარიცხულ

საურავს, პირველ მხარეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 16. პასუხისმგებლობის შესახებ

1. მეორე მხარე პირველი მხარის წინაშე უშუალოდ აგებს პასუხს ფართის 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. ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებებს დადების ვადის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველ მხარეს მიაწოდოს სტანდარტებისა და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისი ფართი. თუ ფართის მახასიათებლები არ შეესაბამება სტანდარტებსა და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს, მეორე მხარე ვალდებულია გონივრულ ვადაში თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი. თუ აღნიშნული ვადა უშედეგოდ გავიდა, მეორე მხარე ვალდებულია პირველ მხარეს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, მიიღოს ბინა.

3. შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში მიღებულ უნდა იქნას და ფართი პირველ მხარეს (მისგან უფლებამოსილ პირებს) უნდა გადაეცეს მშენებლობის პროექტის დამტკიცებიდან 3 წელში ეტაპობრივად 2380 კვ.მ. (არაუმეტეს 2 კორპუსში).

4. თუ ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებულ ვადაში მეორე მხარემ ვერ აშენა ფართი და ვერ გადასცა პირველ მხარეს, პირველ მხარეს უფლება აქვს:

ა) ფართის სანაცვლოდ მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია ფართის საბაზრო ღირებულებით. მხედველობაში მიიღება კომპენსაციის გადახდის დღისათვის არსებული საბაზრო ღირებულება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნის წერილობითი წარდგენიდან გონივრულ ვადაში, მხარეთა შეთანხმებით.

ბ) მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა (მიწის დაბრუნება) და უფლებამოსილია დაიტოვოს პირგასამტეხლოს ანგარიშში უძრავ ქონებაზე განხორციელებული ნებისმიერი გაუმჯობესება (აშენებული დაან

დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა. მშენებლობა). ამ შემთხვევაში მხარეთა შეთანხმებით მეორე მხარე იღებს ვალდებულებას და ვალდებულია პირველ მხარეს დაუტოვოს უძრავ ქონებაზე შესრულებული გაუმჯობესება (აშენებული და/ან დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა. მშენებლობა) ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე პირგასამტეხლოს ანგარიშში.

5. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ხარჯი ეკისრება მეორე მხარეს.

ნაწილი IV. მხარეთა რისკების სამართლებრივი დაზღვევის შესახებ

მუხლი 18. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესახებ

1.მეორე მხარე უძრავ ქონებაზე იძენს შეზღუდულ საკუთრების უფლებას,კერძოდ:მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისათვის ფართის გადაცემამდე მეორე მხარეს არ აქვს უფლება,პირველი მხარის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე გაასხვისოს,ან იპოთეკით დატვირთოს პირველი მხარისგან მიღებული უძრავი ქონება,ამასთანავე ,მეორე მხარეს აქვს უძრავი ქონების ,მიწის ნაკვეთის მეზობელ(მიმდებარე) მიწის ნაკვეთთანგაერთიანების უფლება.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმის რეალიზაციის მიზნითსაჯარო რეესტრშიგაკეთდება ჩანაწერი,სადაც მიეთითება ამ მუხლის წინა პუნქტითდადგენილი შეზღუდვა.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა საჯარო რეესტრიდან ამოიშლება ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა ერთობლივი აქტი,დამოწმებულისანოტარო წესით:

ბ) პირველი მხარის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა (განცხადება);

გ) სასამართლოს გადაწყვეტილება(დავის შემთხვევაში)

დ) ამ მუხლის პირველ და მეორე მუხლში მითითებული შეზღუდვებისა მოხსნის ,/გაუქმების საფუძველია წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების შესრულება მხარეთა მიერ,ამ ხელშეკრულებით დადგენილი (მე-13 მუხლის 3 პუნქტი) მშენებლობ პროექტის შეთანხმების ვადის უშედეგო გასვლა, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება, ან სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის შემთხვევაში) ან ამხანაგობისათვის შენობა-ნაგებობის დასრულებულ მდგომარეობაში გადაცემის ვადის (2021 წლის თებერვლის თვის ბოლომდე) უშედეგოდ გასვლა. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ 2021 წლის თებერვლის თვის ბოლომდე საჯარო რეესტრს არ წარედგინება

ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ქონება იყიდა პირველმა მხარემ, ან სასამართლოს აქტი,ამ მუხლის პირველი და მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები ქარწყლდება.

ე) პირველ მხარეს უფლება აქვს ამ მუხლის „დ" პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში საჯარო რეესტრს წარუდგინოს განცხადება და მოიტხოვოს საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებასთან დაკავშრებული შეზღუდვების (მითითებული ამ მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებში)ამოშლა.ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს სხვა დამატებითი დოკუმენტის წარდგენის გარეშე.

მუხლი 19. პირველი მხარის უფლების უზრუნველყოფის შესახებ

1. მხარეთა შეთანხმებით, პირველი მხარის უფლების უზრუნველსაყოფად უნდა გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში. წინასწარი ჩანაწერის სახით მითითება, რომ მეორე მხარეს აქვს ვალდებულება, ფართი საკუთრებაში გადასცეს პირველ მხარეს. ასევე უნდა მიეთითოს ამ ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი (წინამდებარე აქტის რეკვიზიტები).

2. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული წინასწარი ჩანაწერი უნდა შესრულდეს გონივრულ ვადაში იმ დღიდან, როცა მეორე მხარე უზრუნველყოფს კანონმდებლობის შესაბამისად აუცილებელ სამშენებლო-არქიტექტურული დოკუმენტების მომზადებასა და რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. ამასთანავე, წინასწარი ჩანაწერი უნდა შესრულდეს სამშენებლო-არქიტექტურული დოკუმენტების დამტკიცებიდან 3 წელში.

3. წინასწარი ჩანაწერში ხელა აუცილებელ მონაცემებთან ერთად უნდა აღინიშნოს ფართის ზუსტი აღგილმდებარეობა – სართული, ნომერი და ფართის ზუსტი ფართობი. ფართის ადგილდებარეობის შესახებ მხარეები შეთანხმდებიან დამატებით.

ნაწილი V. ვალდებულებათა გაქვითვის წესის შესახებ

მუხლი 20. ვალდებულებათა გაქვითვის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის მესამე და მეოთხე პუნქტების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა გაქვითვა ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი წესით.

2. წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედების მომენტიდანვე ითვლება, რომ:

ა) მეორე მხარემ პირველ მხარეს სრულად გადაუხადა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი;

ბ) პირველმა მხარემ მეორე მხარეს აღებისას სახით სრულად გადაუხადა შესასყიდი ქონების ნაწილი.

3. ფულადი ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის შედეგად მეორე მხარეს პირველი მხარის მიმართ შესასრულებელი რჩება შემდეგი ვალდებულება: ფართის აშენება შეთანხმებულ ვადასა და შეთანხმებული ხარისხით და მათი გადაცემა საკუთრებაში პირველი მხარისათვის.

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

ნაწილი VI. დასკვნითი დებულებების შესახებ

მუხლი 21. ხელშეკრულების ამოქმედების შესახებ

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

2. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობა.

მუხლი 22. პირველი მხარის ჩანაცვლების შესახებ

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

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში წინამდებარე აქტით დადგენილი პირობები უცვლელი რჩება.

მუხლი 23. მხარეთა პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების შესახებ

1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის 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, მაგრამ არ შემოიფარგლება ხანძრით, უბედურებებით, მიწისძვრებით, საომარი მოქმედებებით,

ხელისუფლების აქტებით. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაღებული ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით.

მუხლი 24. დასკვნითი დებულებანი

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

2. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა პირობა არის კონფიდენციალური. აკრძალულია რომელიმე მხარის მიერ ამ პირობების გამჟღავნება მესამე პირისათვის მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამ ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი ექვემდებარება სრულ ანაზღაურებას."

მხარეები:

პირველი მხარე:

ე.ს.ი-ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დიდი დიღომი 4619"-ის წარმომადგენლები:

ამხანაგობის თავჯდომარე:

მზია ნოზაძე (01030005118) მზია ნოზაძე

გამგეობის წევრები:

მარინე გიორგაძე (01011015833)

ნანი წიქარიშვილი (01013016772) ნანი წიქარიშვილი

მეორე მხარე:

შპს „ელენ პაუსი" დირექტორი

მოთა ქუთათელაძე მოთა ქუთათელაძე 37001008060

23 თებერვალი 2018 წ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოვიდა
თარიღი 23 თებერვალი 2018 წ.
განრიგის №

ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დიდი დიღომი 4619“
ერთობლივი საქმიანობის შესახებ
ხელშეკრულება
(დებულება)

1. ზოგადი დებულება

1.1. ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „დიდი დიღომი 4619“-ში შესული 25 (ოცდახუთი) ფიზიკური პირი კისრულობს ვალდებულებას, იმოქმედონ ერთობლივად ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნების შესასრულებლად.

1.2. ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:
– „ამხანაგობა“ (შემდგომში ტექსტში „ამხანაგობა“) – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-940-ე მუხლების საფუძველზე შექმნილი ერთობლივი საქმიანობა, რომელიც ეფუძნება ამ ხელშეკრულებას.

1.3. ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი.

2. ხელშეკრულების დამდები ამხანაგობის წევრები

2.1. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან:

ალექსანდრე ბოგვერაძე	პ/ნ 01024026358
გიგა ცხვედაძე	პ/ნ 01001076854
დალი ზაქარიაძე	პ/ნ 01011018150
ზაირა წულაია	პ/ნ 01019035858
ზეინაბ ჩახაია	პ/ნ 19001020970
ზურაბი კობახიძე	პ/ნ 01020007977
თამარა შეშაბერიძე	პ/ნ 01019039545
თეიმურაზი ჩხაიძე	პ/ნ 01011066838
ლალი ნერგაძე	პ/ნ 01008007266
ლეილა ნასყიდაშვილი	პ/ნ 01001016516
ლიანა ლავრელაშვილი	პ/ნ 01021014018
მადლენა ჩხეტიანი	პ/ნ 01005015221
მათე გეგუჩაძე	პ/ნ 01011067166
მარიამ ქარუმიძე	პ/ნ 01001061162
მარინე ბეგლარაშვილი	პ/ნ 01006013564
მარინე გიორგაძე	პ/ნ 01011015833
მზია ბადაგაძე	პ/ნ 01027043928
მზია ნოზაძე	პ/ნ 01030005118
ნინო რუბაშვილი	პ/ნ 01013004183
ანნა კვიციანი	პ/ნ 62602011000
ნანი წიქარიშვილი	პ/ნ 01013016772
სოფიო მიქელაძე	პ/ნ 01011090091
ტარიელ რაზმაძე	პ/ნ 01006006182
ქეთევან ყორანაშვილი	პ/ნ 01005004496
ხათუნა ღავთაძე	პ/ნ01002026550

2.2. დამფუძნებელი წევრების საიდენტიფიკაციო მონაცემები მოცემულია ამ ხელშეკრულებაზე დამფუძნებელთა მიერ შესრულებული ხელმოწერების ნაწილში.

3. ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის სახელწოდება, მისამართი და მიზანი

3.1. ამხანაგობის სახელწოდებაა ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დიდი დიღომი 4619“.

3.2. ამხანაგობის მისამართი: ქ. თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი IV მ/ნი (ნაკვეთი 007/065).

3.3. ამხანაგობის მიზანია წინამდებარე აქტით და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, განსაზღვრული წესითა და მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში, ერთობლივად იმოქმედონ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად.

3.4. საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენდეს მისამართზე: ქ. თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, მე-4 მ/ნი, ნაკვეთი 007/065.

3.5. ამხანაგობა საბანკო დაწესებულებაში გახსნის საბანკო ანგარიშებს, საჭიროების შემთხვევაში.

3.6. ერთობლივი საქმიანობის მიზნის მისაღწევად ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

– განახორციელონ შენატანი ამხანაგობაში მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებისა – მიწის საკადასტრო კოდი: 01.10.07.007.065, ქ. თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, მე-4 მ/ნი, ზონა – 01, სექტორი – 10, კვარტალი – 07, ნაკვეთი – 007/065, 4619 კვ.მ., განცხადების რეგისტრაცია 882017948445, 09.10.2017წ.

3.7. მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების უფლებით ამხანაგობაში მიწის წილის შენატანის განხორციელებით ამხანაგობის თითოეული წევრი უფლებას იძენს, პროექტის განხორციელების შემდეგ მოიპოვოს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ფართზე შემდეგი ოდენობით: თეიმურაზი ჩხაიძე 450კვ.მ.;

ალექსანდრე ბოგვერაძე	90 კვ.მ.
გიგა ცხვედაძე	100 კვ.მ.
დალი ზაქარიაძე	65 კვ.მ.
ზაირა წულაია	85 კვ.მ.
ზეინაბ ჩახაია	50 კვ.მ.
ზურაბი კობახიძე	90 კვ.მ.
თამარა შეშაბერიძე	50 კვ.მ.
ლალი ნერგაძე	70 კვ.მ.
ლეილა ნასყიდაშვილი	65 კვ.მ.
ლიანა ლავრელაშვილი	85 კვ.მ.
მადლენა ჩხეტიანი	65 კვ.მ.
მათე გეგუჩაძე	90 კვ.მ.
მარიამ ქარუმიძე	90 კვ.მ.
მარინე ბეგლარაშვილი	60 კვ.მ.
მარინე გიორგაძე	90 კვ.მ.
მზია ბადაგაძე	90 კვ.მ.
მზია ნოზაძე	70 კვ.მ.
ნინო რუბაშვილი	55 კვ.მ.
ანნა კვიციანი	75 კვ.მ.
ტარიელ რაზმაძე	80 კვ.მ.
ქეთევან ყორანაშვილი	65 კვ.მ.
ხათუნა ღავთაძე	80 კვ.მ.

ნანი წიქარიშვილი ამხანაგობაში შენატანს ახორციელებს ინტელექტუალური იურიდიული მომსახურებით, სანაცვლოდ მიიღებს 90 კვ.მ. ბინის საერთო ფართს;

– ასაშენებელი სახლების პროექტის დამტკიცების შემდეგ შესაძლებელია მოხდეს მისაღები ბინის ფართების კორექტირება დასაშვები პროცენტით (2-3 კვ.მ.) მათი წილის ფარგლებში (მეტობით).

– ამხანაგობის გამგეობის წევრები ისარგებლებენ სართულის არჩევის უპირატესი უფლებით;

– დამფუძნებელი წევრები ისარგებლებენ სართულის არჩევის უფლებით, დამფუძნებელთა საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად;

– საცხოვრებელი სახლების სართულების რაოდენობა, საცხოვრებელი და კომერციული ფართების, ავტოსადგომების რაოდენობა და სხვა მახასიათებლები დადგინდება მშენებელთან შეთანხმებით და სამშენებლო დოკუმენტაციით;

– განხორციელებული შენატანი ამხანაგობაში წარმოადგენს დამფუძნებელ წევრთა საერთო საკუთრებას, წევრთა საერთო საკუთრებაა აგრეთვე საერთო საკუთრებაში არსებული უფლების საფუძველზე შეძენილი ქონება, მიღებული ანაზღაურების სახით, კანონით დადგენილ შემთხვევაში;

– შემოსავლები და ამხანაგობის ვალდებულებები მესამე პირებთან დამფუძნებელთა შორის ნაწილდება მათი წილის პროპორციულად;

– ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა შენატანი ამხანაგობაში პროპორციულია და გამომდინარეობს საკუთრების საგანზე მათი თანასაკუთრების უფლებიდან.

4. ამხანაგობის წევრთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. თითოეულ დამფუძნებელს (მონაწილეს) უფლება აქვს დაუბრკოლებლად გაეცნოს ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებულ დოკუმენტაციას და მიიღოს ინფორმაციები.

4.2. თითოეულ დამფუძნებელს (მონაწილეს) უფლება აქვს ნებისმიერ დროს გავიდეს ამხანაგობიდან, ამასთანავე ამხანაგობიდან გასვლა არ დაიშვება ისეთ დროს ან ისეთ გარემოებაში, რაც საზიანო იქნება ამხანაგობისათვის.

4.3. დამფუძნებლები (მონაწილეები) ვალდებულნი არიან თავიანთი მოქმედებით (უმოქმედობით) ხელი არ შეუშალონ ამხანაგობას ამ ხელშეკრულებით განსახორციელებელი მიზნის მიღწევაში.

4.4. ამხანაგობიდან ერთ-ერთი მონაწილის გასვლა არ იწვევს საქმიანობის შეწყვეტას, ასეთ შემთხვევაში გამსვლელი წევრის წილი ნაწილდება სხვა მონაწილეებზე, ხოლო გამსვლელ პირს მიეცემა ფულადი კომპენსაცია გასვლის დროს შეუსრულებელი გარიგების გათვალისწინებით. შესაბამისად გამოიყენება საქართველოს მოქმედი კანონით დადგენილი ნორმები ერთობლივი საქმიანობისათვის.

4.5. ამხანაგობის რომელიმე წევრის უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდაცვალება) მის ადგილს იკავებს მისი სამართალმემკვიდრე.

4.6. დამფუძნებლები (მოწაწილეები) ვალდებულნი არიან არ გაახმაურონ ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული კონფიდენციალური ინფორმაცია.

5. ამხანაგობის საქმიანობის ვადა, შეწყვეტისა და ლიკვიდაციის წესი

5.1. ამხანაგობა შექმნილია საცხოვრებელი სახლის აშენების ვადით.

5.2. ამხანაგობის საქმიანობა ვადაზე ადრე წყდება, თუ:

– ამხანაგობაში დარჩა 1 დამფუძნებელი (მოწაწილე); დამფუძნებელთა (მოწაწილეთა) ურთიერთშეთანხმებით, რომელიც გაფორმდა სანოტარო აქტით.

– ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში დამფუძნებლებს უკან უბრუნდებათ განხორციელებული შენატანი მას შემდეგ: რაც განაწილებული იქნება ამხანაგობის არსებობის მანძილზე მიღებული შემოსავლები და ამხანაგობის ვალდებულებები მესამე პირებთან.

– შემოსავლები და ამხანაგობის ვალდებულებები მესამე პირებთან დამფუძნებელთა შორის ნაწილდება თანაბრად.

5.3. ამხანაგობის ლიკვიდაციისათვის უნდა დამთავრდეს ჯერ კიდევ შეუსრულებელი გარიგებები და შედგეს საინვენტარიზაციო ნუსხა.

5.4. ამხანაგობის საქმიანობის ლიკვიდაციის შემდეგ დარჩენილი ქონება ნაწილდება მხარეთა შორის მათი წილების პროპორციულად.

6. ამხანაგობის მართვის ორგანოები

6.1. ამხანაგობის მართვის უმაღლესი ორგანოა დამფუძნებელ წევრთა საერთო კრება. საერთო კრების თაობაზე დგება ოქმი, რომელსაც ხელს აწერენ კრების თავმჯდომარე და მდივანი.

6.2. საერთო კრება გადაწყვეტილებაუფლებიანია, თუ მას ესწრება დამფუძნებელ წევრთა ნახევარზე მეტი.

6.3. გადაწყვეტილება მიიღება საერთო კრებაზე დამსწრე წევრთა ხმების უმრავლესობით. .

6.4. ამხანაგობის წევრს გააჩნია ერთი ხმა, მიუხედავად ამხანაგობაში მისი წილის ოდენობისა.

6.5. საერთო კრების მოწვევა ხდება წელიწადში ორჯერ ან გადაუდებელი აუცილებლობისას, ამხანაგობის თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით.

6.6. კრების მოწვევა არ არის აუცილებელი, თუ გადაწყვეტილების მიღებას წერილობით მხარს დაუჭერს წევრთა ნახევარზე მეტი.

6.7. საერთო კრების კომპეტენცია:

– გადაწყვეტილების მიღება თანასაკუთრებაში და ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ან უფლების განკარგვის, გირავნობის, გაყიდვის, იპოთეკით ან კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით მიწის დატვირთვის შესახებ;

– ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა ან გამოწვევა;

– ამხანაგობის შემადგენლობაში ახალი წევრის მიღება;

– ამხანაგობის წევრის პასუხისმგებლობის ფარგლებში საკითხის განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება.

6.8. საერთო კრების ჩატარების ორგანიზება ევალება ამხანაგობის თავმჯდომარეს, რომელიც კრების თარიღისა და დღის წესრიგის შესახებ ატყობინებს ამხანაგობის წევრებს 3 დღით ადრე, პრესის საშუალებით ან ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ მისამართზე ტექნიკური საშუალებებით, ფოსტით ან სატელეფონო შეტყობინებით.

6.9. ამხანაგობის თავმჯდომარე, გამგეობასთან ერთად უფლებამოსილია წარმოადგინოს ამხანაგობა მესამე პირებთან ურთიერთობაში, აგრეთვე ყველა ინსტანციის სასამართლოში სპეციალური მინდობილობის გარეშე.

6.10. სასამართლოში და/ან მესამე პირებთან ურთიერთობაში თავმჯდომარე და გამგეობა სარგებლობენ ყველა იმ უფლებით, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ, ამხანაგობის სახელით მიმართოს განცხადებით ყველა ადმინისტრაციულ ორგანოს, კომერციულ და არაკომერციულ იურიდიულ პირს, აღძრას სარჩელი, იყოს მოპასუხე, გაასაჩივროს სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, დაამთავროს საქმე მორიგებით, გადასცეს საქმე არბიტრაჟს.

6.11. ამხანაგობის თავმჯდომარე და გამგეობა უფლებამოსილები არიან განახორციელონ შემდეგი მოქმედებები:

– მოიძიონ მშენებელი ორგანიზაცია პროექტის განხორციელების მიზნით და აწარმოონ მასთან მოლაპარაკება;

– დადონ ხელშეკრულება მესამე პირებთან, მათ შორის მშენებელ ორგანიზაციასთან;

– ამხანაგობის თავმჯდომარე და გამგეობა პასუხისმგებელი არიან ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებით დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით წარმოებაზე;

– ამხანაგობის თავმჯდომარე და გამგეობა ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად და გულისხმიერად გაუძღვნენ ამხანაგობის საქმიანობას, ისინი პასუხს აგებენ ამხანაგობისათვის ზარალეული მოქმედებით მიყენებული ზიანისათვის.

6.12. ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებით თავმჯდომარეს უფლება აქვს მოიწვიოს შესაბამისი სპეციალისტები ხელშეკრულების საფუძველზე.

6.13. ამხანაგობის თავმჯდომარეს და გამგეობის წევრებს უფლება აქვთ ამხანაგობის წევრებისაგან მოითხოვონ საწევრო შენატანების განხორციელება შრომის ანაზღაურების მიზნით, ხოლო ამხანაგობის წევრები ვალდებულნი არიან გადაიხადონ საწევრო საერთო კრების მიერ დადგენილი ოდენობის ფარგლებში.

6.14. ამხანაგობის სახელით (გამგეობასთან შეთანხმებით) წერილობითი გარიგების დადებისას ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია მიუთითოს, რომ იგი მოქმედებს ამხანაგობის სახელით.

6.15. საერთო კრების გადაწყვეტილებით ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულია მზია ნოზაძე.

6.16. საერთო კრების გადაწყვეტილებით, ამხანაგობის გამგეობა შედგება 2 წევრისაგან: ნანი ჩიქარიშვილი, მარინე გიორგაძე.

6.17. გამგეობის წევრები აირჩევიან ამხანაგობის არსებობის ვადით. გამგეობის წევრთა საქმიანობა წყდება შემდეგ შემთხვევაში:

ა) გადადგომის შესახებ წერილობითი განცხადების საფუძველზე;

ბ) გარდაცვალების შემთხვევაში;

გ) მასზე დაკისრებული მოვალეობების შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში.

7. მესამე პირისათვის წილის გადაცემისა და წევრად მიღების წესი

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილეს უფლება აქვს თავისი წილის უფლება გადასცეს მესამე პირს და უარი თანხმობაზე დაიშვება პატივსადები მიზეზის არსებობისას.

7.2. ხელშეკრულების დანარჩენ მონაწილეებს აქვთ მესამე პირისათვის წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

7.3. წილის (წილის ნაწილის) შეძენა ხორციელდება წილის დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე. წილის (წილის ნაწილის) შემძენზე გადადის წილის დათმობის ყველა უფლება და ვალდებულება შეძენილი წილის პროპორციულად.

7.4. ამხანაგობის წევრი შემდგომში შეიძლება გახდეს ასევე პირი, რომელიც განახორციელებს ამხანაგობაში შენატანს უძრავი ქონების ან ფულადი სახით, მათ შორის არამატერიალური ქონების სახით, რაც აუცილებელია ამხანაგობის მიზნების მიღწევისას.

8. ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა, ამხანაგობის წევრის გარიცხვა და წილის კომპენსაცია, ამხანაგობიდან გასვლა

8.1. ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის მესამე პირების წინაშე პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

8.2. ამხანაგობის წევრები შესაძლებელია გარიცხულ იქნენ ამხანაგობის წევრობიდან, თუ ისინი თავისი მოქმედებით (უმოქმედობით) ხელს უშლიან ამხანაგობას ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნის მიღწევაში.

8.3. წევრის გარიცხვის შემთხვევაში ის კარგავს თავის წილს და მასთან დაკავშირებულ უფლებებს, ხოლო წევრის გარიცხვის შედეგად მისი წილი გასხვისდება და მხოლოდ გასხვისების შემდეგ ის მიიღებს ამონაგებ თანხას.

8.4. ნებისმიერ წევრს ნებისმიერ დროს შეუძლია გავიდეს ამხანაგობიდან, რაც არ გამოიწვევს ერთობლივი ამხანაგობის შეწყვეტას, ამასთანავე ამხანაგობიდან გამსვლელი ვალდებულია, გასვლის შესახებ გასვლამდე გონივრულ ვადაში წერილობით აცნობოს ამხანაგობის გამგეობას.

8.5. ამხანაგობის წევრის ამხანაგობიდან გასვლა დაიშვება მხოლოდ მის მიერ თავისი კუთვნილი წილის რეალიზაციით ამ მესამე პირისათვის დათმობით.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. წინამდებარე აქტი ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან და ექვემდებარება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში სავალდებულო რეგისტრაციას.

9.2. წინამდებარე აქტში ცვლილებები შეიტანება წერილობით, და მასთან, თუ ცვლილება თავისი შინაარსის გამო ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, შესაბამისად უნდა განხორციელდეს რეგისტრაცია.

9.3. დამფუძნებელთა (მონაწილეთა შორის) ყველა საკითხი წყდება ურთიერთმოლაპარაკებით, შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში კი – საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით.

9.4. დამფუძნებელი ამხანაგობის წევრები აცნობიერებენ და ადასტურებენ ხელმოწერით, რომ მათვის მისაღებია ხელშეკრულების (დებულების) პირობები.

ბინათმშენებელთა ერთიანი საქმიანობის ამხანაგობა „დიდი დიღომი 4619“-ის დამფუძნებლები არიან:

ალექსანდრე ბოგვერაძე პ/ნ 01024026358 _____

გიგა ცხვედაძე

წარმომადგენელი მაია მხეიძე პ/ნ 01007013524 _____

დალი ზაქარიაძე პ/ნ 01011018150 _____

ზაირა წულაია პ/ნ 01019035858 _____

ზეინაბ ჩახაია

წარმომადგენელი ქეთო კვიციანი პ/ნ 01030018347 _____

ზურაბი კობახიძე

წარმომადგენელი რუსუდან გოგიძე პ/ნ 01020007962 _____

თამარა მემაბერიძე პ/ნ 01019039545 _____

თეიმურაზი ჩხაიძე პ/ნ 01011066838 _____

ლალი ნერგაძე პ/ნ 01008007266 _____

ლეილა ნასყიდაშვილი პ/ნ 01001016516 _____

ლიანა ლავრელაშვილი პ/ნ 01021014018 _____

მადლენა ჩხეტიანი

წარმომადგენელი ნათია ჯანელიძე პ/ნ 60001007599 _____

მათე გეგუჩაძე

წარმომადგენელი ვახტანგ ჩაჩხიანი პ/ნ 01011042516 _____

მარიამ ქარუმიძე პ/ნ 01001061162 _____

მარინე ბეგლარაშვილი პ/ნ 01006013564 _____

მარინე გიორგაძე პ/ნ 01011015833 _____

მზია ბადაგაძე პ/ნ 01027043928 _____

მზია ნოზაძე პ/ნ 01030005118 _____

ნინო რუბაშვილი პ/ნ 01013004183 _____

ანნა კვიციანი

წარმომადგენელი ქეთო კვიციანი პ/ნ 01030018347 _____

ნანი წიქარიშვილი პ/ნ 01013016772 _____

სოფიო მიქელაძე პ/ნ 01011090091 _____

ტარიელ რაზმაძე პ/ნ 01006006182 _____

ქეთევან ყორანაშვილი პ/ნ 01005004496 _____

ხათუნა ღავთაძე პ/ნ 01002026550 _____

სანოტარო
სამოქმედო ბეჭედი

მე ქალაქ თბილისში, ნოტარიუსს ქალაქ თბილისში, ჩემს სანოტარო სივრცეში, თანმხლები პირების: ქალაქ თბილისი, მარტივის ქუჩა №14-ში მცხოვრები თამარა შეშაბერიძის, პირადი №01024026358), მარინე ბეგლარაშვილის, ქალაქ თბილისი, ფალიაშვილის ქუჩა №5-ში მცხოვრები, პირადი №01005004496), ლიანა ლაგვილავა-შველიძის, ქალაქ თბილისი, ფალიაშვილის ქუჩა №5-ში მცხოვრები, პირადი №01005004496), ნანი წიქარიშვილის, ქალაქ თბილისი, ფალიაშვილის ქუჩა №5-ში მცხოვრები, პირადი №01005004496), ქეთო კვიციანის (პ/ნ 62602011000) და ზეინაბ ჩახაიას (პ/ნ 01001021777) მიმდინარეობდა დამოწმებული 07.11.2017წ. ნოტარიუსი ზ.ბერიკაშვილის წიგნი, რეესტრი №171303555), (მიმდინარეობდა დამოწმებული 16.10.2017წ. ნოტარიუსი ქ.ლაგვილავა-შველიძის წიგნი, რეესტრი №171215924), ზაირა წულაიამ, სოფელ მიქელაძე, თეიმურაზი ჩხაიძემ, ნანი ღონიაშვილის, ფალიაშვილის ქუჩა №5-ში მცხოვრები, პირადი №01005004496), ლეილა ნასყიდაშვილმა, მარიამ ქარუმიძემ, მარინე გელოვანმა, დაბადების მოწმობა №I-ის, გაცემული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტარიელ რაზმაძემ, ზურაბი კობახიძის (პ/ნ 01020007977) მიმდინარეობდა პირმა ლალი ნერგაძემ (მიმდინარეობდა დამოწმებული 08.11.2017წ. ნოტარიუსი ქ.ლაგვილავა-შველიძის წიგნი, რეესტრი №171303555), ხათუნა დავთაძემ, მათე გეგეჭკორის (პ/ნ 01001106716-6) მიმდინარეობდა პირმა ზურაბ ჩაჩხიანმა (მიმდინარეობდა დამოწმებული 21.06.2017წ. ნოტარიუსი ქ.ლაგვილავა-შველიძის წიგნი, რეესტრი №170690232), გოგა ცხვედაძის (პ/ნ 01001076854) მიმდინარეობდა პირმა მაია მზიურმა (მიმდინარეობდა დამოწმებული 14.11.2016წ. ნოტარიუსი ქ.ლაგვილავა-შველიძის წიგნი, რეესტრი №168307295) და მზია ბადაგაძემ.

მათ მიითხოვეს ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება, მზადეს წარედგინა ხელმოწერით დოკუმენტის შინაარსი არ მოწმდება, მე შევამოწმე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად თამარა შეშაბერიძემ (დაბ.16.10.1949წ., პირადი №01019039545), ალექსანდრე ბოგვერიძემ (დაბ.04.09.1958წ., პირადი №01024026358), მარინე ბეგლარაშვილმა (დაბ.08.05.1967წ., პირადი №01006003364), ჭეიშვილმა (დაბ.13.12.1949წ., პირადი №01005004496), ლიანა ლაგვილავა-შველიძემ (დაბ.06.12.1958წ., პირადი №01021014018), ნანი წიქარიშვილმა (დაბ.18.10.1960წ., პირადი №01013016772), მზია ნოზაძემ (დაბ.29.07.1959წ., პირადი №01030005118), ქეთო კვიციანმა (დაბ.12.05.1945წ., პირადი №01030018347), ზაირა წულაიამ (დაბ.28.07.1952წ., პირადი №01019035858), სოფიო მიქელაძე (დაბ.05.07.1996წ., პირადი №01011090091), თეიმურაზი ჩხაიძემ (დაბ.22.03.1989წ., პირადი №01011066838), ნანი ღონიაშვილმა (დაბ.10.08.1960წ., პირადი №01013004183), მაყვლენა ჩხეტიანმა (დაბ.01.01.1946წ., პირადი №01005015221), ლეილა ნასყიდაშვილმა (დაბ.30.10.1960წ., პირადი №01001016516), მარიამ ქარუმიძემ (დაბ.28.08.1967წ., პირადი №01001061162), მარინე გეგეჭკორმა (დაბ.16.10.1963წ., პირადი №01011015833), დალი ზაქარიაძემ (დაბ.08.09.1963წ., პირადი №01011018150), ტარიელ რაზმაძემ (დაბ.23.10.1963წ., პირადი №01006006182), ზურაბი კობახიძის (პ/ნ 01020007977) მიმდინარეობდა პირმა რუსუდან გოგიძემ (დაბ.17.03.1958წ., პირადი №01020007962), ლალი ნერგაძემ (დაბ.12.01.1945წ., პირადი №01008007266), ხათუნა დავთაძემ (დაბ.29.07.1967წ., პირადი №01002026550), მათე გეგეჭკორის (პ/ნ 01001106716-6) მიმდინარეობდა პირმა ზურაბ ჩაჩხიანმა (დაბ.02.08.1986წ., პირადი №01011042516), გოგა ცხვედაძის (პ/ნ 01001076854) მიმდინარეობდა პირმა მაია მზეიძემ (დაბ.11.04.1970წ., პირადი №01007013524) და მზია ბადაგაძემ (დაბ.18.05.1960წ., პირადი №01027043928) მომმართეს.

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში და ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავისი ხელმოწერები, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური 250.00 ლარი, თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დაწესებული საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა და დღგ 45.00 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის №169-ე მუხლის პირველი ნაწილისა, აგრეთვე გადახდილია ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური 2 ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დაწესებული საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507-ე დადგენილების 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი

ქ.ლაგვილავა

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N171316206
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	09.11.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ქეთევან ოდილავაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილის ჟ. შარტავას ქ 14ა
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599514451
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	82160602414317

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