საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

გადაწყვეტილება No:TT2020002799-03 (14.01.2020 13:39:41)

რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება(No:TT2020002799;14/01/2020 13:37:11;განმცხადებელი:ქეთევან ოსიყმიშვილი/01027004006/; მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, დელისის ქუჩა, N 34). განცხადებით მოთხოვნილია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტების ასლის მომზადება, მდებარე ქალაქი თბილისი, არჩილ მეფის ქუჩა, N 3 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.10.08.005.058

განცხადებაში მოთხოვნილია საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტები :

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტების ასლი

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოსკანონის მე-6 მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. გადაწყვეტილება ძალაში შევიდეს გამოქვეყნებისთანავე. გადაწყვეტილება გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (მის: ქ. თბილისი, სანაპიროს ქ. N2) და მხოლოდ შემდეგ - სასამართლო წესით.

ხელშეკრულება უძრავი ქონების

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.ს.--ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "დიღომი-3" (საკადასტრო კოდი 01.10.08.005.058, ხელშეკრულება №180070185, დამოწმების თარიღი 06.02.2018, ნოტარიუსი ქეთევან ოდილავაძე, რომელსაც წარმოადგენს ამხანაგობის თავჯდომარე ქეთევან ოსიყმიშვილი (პ/ნ 01027004006) და გამგეობის წევრები: ლიანა ანტონიშვილი (პ/ნ 01030009039),თამარ კახელი (პ/ნ 01001050668)

ბ) მეორე მხარე: შპს "რელუქსი" (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 07.09.2016წ. საიდენტიფიკაციო კოდი:402038237, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბე–ჩუღურეთის რაიონი, ს. ქურდიანის ქ. #45, რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი ია ახალაია პ/ნ 01034003356

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 ააშენოს მეორე მხარემ და რომლის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

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

ვ) `გონივრული ვადა: დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში ბრალეული გაჭიანურების გარეშე ჯეროვანი და კეთილსინდისიერი 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 ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების დადების მოტივაციისა 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 ღირებულება, 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 სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: პირველმა მხარემ მიიღოს მისთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ბინა და ამ გზით გაიუმჯობესოს თავისი საყოფაცხოვრებო-მატერიალური პირობები, ხოლო მეორე მხარემ განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.

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 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 გაიქვითება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

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 პუნკტებიდან გამომდინარე მხარეები თანხმდებიან , რომ:

ა) მეორე მხარე მიწას იძენს, რათა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიღოს ყველა სამშენებლო ნებართვა და ააშენოს შენობა-ნაგებობა.

ბ) მეორე მხარე ვალდებულია, სამშენებლო პროექტის მერიის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმების და საქართველოს კანონმდებლობით ყველა სამშენებლო ნებართვის მიღების შემდგომ უძრავ ქონებაზე დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში პროექტის განშლა, რის შემდეგაც პირველი მხარე მიიღებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ბინებს.

4. მხარეები თანხმდებიან, რომ (წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული პირველი მხარისთვის გადასაცემი ფართების გარდა), უძრავ ქონებაზე მერიაში საქართველოს კანონმდებლობით შეთანხმებულ პროექტში არსებული ფართები დაუბრკოლებლად და პირველი მხარის თანხმობის გარეშე განშლის საფუძველზე აისახება მეორე მხარის საკუთრებად და მეორე მხარეს უფლება აქვს დამოუკიდებლად, პირველი მხარისაგან ნებართვის გარეშე განკარგოს ყველა ის ფართი, რომელიც აისახება განშლის ოქმში მეორე მხარის სასარგებლოდ.

მეორე მხარეს მიწა საკუთრებაში გადაეცემა შეზღუდული საკუთრების უფლებით კერძოდ:

სანამ მეორე მხარე არ მიიღებს უძრავ ქონებაზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ყველა სამშენებლო ნებართვას და შეთანხმებულ პროექტს მოერე მხარეს უფლება არ აქვს უძრავი ქონება გაასხვისოს, გამოიყენოს უზრუნველყოფის საშუალებად (იპოთეკა) ან დატვირთოს ქონება რაიმე სხვა სახის სახელშეკრულებო უზრუნველყოფით.

მერიის სამსახურებში უძრავ ქონებაზე შეთანხმებული პროექტის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების (განშლის) შემდგომ მხარეები თანხმდებიან რომ პირველ მხარეზე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების გარდა მეორე მხარე მის საკუთრებაში აღრიცხულ ფართებს გაასხვისებს პირველ მხარესთან შეთანხმებით კერძოდ:

40 % სასარგებლო ფართების გასხვისების შემდეგ მეორე მხარემ უნდა განახორციელოს პროექტის მშენებლობის აღრიცხვიანობა პირველ მხარესთან ერთად რაზეც გაფორმდება მშენებლობის აღრიცხვიანობის აქტი. იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარე არ ჩამორჩება მშენებლობის შეთანხმებულ გრაფიკს, პირველი მხარე ვალდებულია წერილობით განუცხადოს თანხმობა მეორე მხარეს დარჩენილი ფართების რეალიზაციაზე. იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარემ მშენებლობის დასრულებამდე და პროექტის ექსპლუატაციაში ჩაბარებამდე განახორციელა მის საკუთრებაში არსებული ფართების 80% რეალიზება მეორე მხარე ვალდებულია პირველ მხარესთან განახორციელოს მშენებლობის აღრიცხვის აქტი და მხოლოდ მეორე მხარის თანხმობით განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული (დარჩენილი) ქონების რეალიზაცია.

5. მეორე მხარეს უფლება აქვს მოშალოს ხელშეკრულება ცალმხრივად იმ შემთხვევაში თუ ვერ მოხერხდა უძრავ ქონებაზე განაშენიანების კოეფიციენტის k2 არანაკლებ 4 მინიჭება.

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: 10

_ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #01.10.08.005.058

– განცხადების რეგისტრაცია: №892018071167 – 29.01.2018 წ.

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 #01.10.08.005.058

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 #01.10.08.005.058.

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 ხელმოწერისთანავე, ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია, მიიღოს უძრავი ქონება.

ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში გამყიდველს ეკისრება მეორე მხარისათვის ფაქტიურად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

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

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

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 დაუმალა 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 იღებს უძრავ ქონებას.

მუხლი 12. უძრავი ქონების ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის 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

1. მეორე მხარე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე (რომლის მახასიათებლები მითითებულია ამ მუხლის მეორე პუნქტში) ააშენოს შენობა-ნაგებობა და პირველ მხარეს გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართები.

3. 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 გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 6 თვისა. ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში პირველ მხარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ორმხრივი რესტიტუცია (პირველ მხარეს უფლება აქვს დაიბრუნოს მიწის ნაკვეთი). გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც ვადის გადაცილება არ მოხდა მეორე მხარის მიზეზით.

4. შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს (სართულების ოდენობა, საერთო ფართი და სხვა) განსაზღვრავს მეორე მხარე თავისი შეხედულებისამებრ ისე, 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 შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართები, რომლის საერთო ოდენობა უნდა იყოს 1580კვ. მ და 5 ავტოსადგომი

ამხანაგობა "დიღომი -3"

საკადასტრო კოდი: 01.10.08.005.058 - მიწის ნაკვეთი ფართი 3642 კვ.მ

N	სახელი, გვარი	პირადი ნომერი	მიწის ნაკვეთის წილი კვ.მ	საცხოვრებელი ბინის ფართობი
1	ნინო შიომვილი	36001045542		55
2	მარინე მესხი	01008004964		50
3	ლიანა ანტონიშვილი	01030009039		55
4	რებეკა ბალავაძე	01006006100		90
5	გივი სირაძე	01019046552		60
6	მაყვალა ხოფერია	01013030672		60
7	თამარ კახელი	01001050668		55
8	ნინო ნასარიძე	01024007878		40
9	მარიამ კვარაცხელია	01017046353		30
10	ქეთევან ოსიყმიშვილი	01027004006		580
11	ზვიად მერაბიშვილი	01024014495		90
12	მანანა მიქიაშვილი	01019051169		55
13	ემზარ დანელია	01006010992		70
14	მზია კუჭუხიძე	01007000783		60
15	ცისმარი დოლენჯაშვილი	06001002296		40
16	ციალა კასრაძე	01025013124		30
17	სერგო კვარაცხელია	01018005835		30
18	ევტეხი ინასარიძე	01011053226		60
19	მედიკო მაჭარაშვილი	01008032855		40
20	თამარ ალადაშვილი	01006007382		30

2. პირველი მხარისათვის ფართის გადაცემა მოხდება უძრავი ქონების გადაცემი-სათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით _ ნასყიდობის ძირითადი

ხელშეკრულების დადებით. მეორე მხარე იღებს ვალდებულებას არ გადაახდევინოს პირველ მხარეს ბინების კვადრატულობაში ცდომილების 3%, ხოლო თუ ცდომილება აღემატება 3% პირველი მხარე მეორე მხარეს გადაუხდის სხვაობას საბაზრო ღირებულების 80%.

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 მოშანდაგებული 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).

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.

3. მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ეკისრებათ პირგასამტეხლო 0.07% ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. 2 თვის პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში მხარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება.

მუხლი 17. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვადის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველ მხარეს მიჰყიდოს 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 თ ეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

3. შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში მიღებულ უნდა იქნას და ფართი პირველ მხარეს (მისგან უფლებამოსილ პირებს) უნდა გადაეცეს მშენებლობის პროექტის დამტკიცებიდან 3 წელში.

4. თუ ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებულ ვადაში მეორე მხარემ ვერ ააშენა 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.

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

ნაწილი IV. მხარეთა რისკების სამართლებრივი დაზღვევის შესახებ

მუხლი 18. პირველი მხარის უფლების უზრუნველყოფის შესახებ

1. მხარეთა შეთანხმებით, პირველი მხარის უფლებების უზრუნველსაყოფად უნდა გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში. წინასწარი ჩანაწერის სახით მიეთითება, რომ მეორე მხარეს აქვს ვალდებულება, შეთანხმებული პროექტის საჯარო რეესტრში განშლის დარეგისტრირების შემდგომ პირველ მხარეს საკუთრებაში გადასცეს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ფართები. 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 2 წელში.

3. წინასწარი ჩანაწერში სხვა აუცილებელ მონაცემებთან ერთად უნდა აღინიშნოს ფართის ზუსტი ადგილმდებარეობა _ სართული, ნომერი და ფართის ზუსტი ფართობი. ფართის ადგილმდებარეობის 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 ავანსის სახით სრულად გადაუხადა შესასყიდი (ასაშენებელი) ბინის ფასი.

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 ეკისრება რაიმე ვალდებულების შესრულება, ხოლო მეორე მხარეს ეკისრება 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 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, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, მიწისძვრებით, საომარი მოქმედებებით, ხელისუფლების აქტებით. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით აღებული 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.--ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "დიღომი-3" (საკადასტრო კოდი 01.10.08.005.058, ხელშეკრულება №180070185, დამოწმების თარიღი 06.02.2018, ნოტარიუსი ქეთევან ოდილავაძე, რომელსაც წარმოადგენს ამხანაგობის თავჯდომარე ქეთევან ოსიყმიშვილი (პ/ნ 01027004006) და გამგეობის წევრები: ლიანა ანტონიშვილი (პ/ნ 01030009039),თამარ კახელი (პ/ნ 01001050668)

ბ) მეორე მხარე: შპს "რელუქსი" (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი:07.09.2016წ. საიდენტიფიკაციო კოდი:402038237, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბე–ჩუღურეთის რაიონი, ს. ქურდიანის ქ. #45, რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი ია ახალაია პ/ნ 01034003356

ე.ს.--ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დიღომი-3"

ამხანაგობის თავჯდომარე: ქეთევან ოსიყმიშვილი (პ/ნ 01027004006)

გამგეობის წევრები:

ლიანა ანტონიშვილი (პ/ნ01030009039)

თამარ კახელი (პ/ნ01001050668)

მეორე მხარე:

შპს "რელუქსი" დირექტორი

ია ახალაია (პ/ნ 01034003356)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო