უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 26 ნოემბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ელხან შაბანოვი (პირადი ნომერი: **01009010055** (*შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, ოჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;

- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.093.

- ზონა: თბილისი 01

- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: **+39.84**
- სართული : 13
- ფართობი: **78 კვ.მ.;**
- **ბინის ნომერი : 93**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“ (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, **მოჭიმული** იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით, გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე,იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **62 400 (სამოცდაორი ათას ოთხასი)**აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმინობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე

მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების

შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის

გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, აეტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 31 ოქტომბერი 2018

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ირმა კობერიძე (პირადი ნომერი: 01010005639 (*შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირავ, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, სავალო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, სავალო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: 16.6
- სართული : 6
- ფართობი: 47 კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 23
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“ (*შემდგომში* “ნასყიდობის საგანი”);

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა და მოხსნას აღნიშნულ ფართზე იპოთეკა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **34 310 (ოცდათოთხმეტი ათას სამას ათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე

მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების

შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს

01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უკმაყოფილებას თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი

ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დაყის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი “
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

_____

მყიდველი:
ირმა კობერიძე
ტელ/ნომ: 577 77 80 50

_____

[illegible]

[illegible] ტიპის [illegible]

[illegible] 26 [illegible]

[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

- ნივთის საკადასტრო კოდი 01.14.04.029.059;

ა) ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.088

- ფართობი: 39.84

- სართული : 13

- ფოტოები: 87 ცალი

- ბინის ნომერი : 88

- შენობა-ობიექტი 01

- სექციის ნომერი 14

- კორპუსი: 04

- ნაკვეთი: 029059;

- ნივთის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.

- ნაკვეთის ზონა ნომერი : 01.14.04.029.051;

- ბინათმესაკუთრეთა ქალაქი თბილისი , ბაქოს ქუჩა ნომერი 58;

- შესაკუთრე "ბინა ცხელ ხელებში" (შემდგომში "ნასყიდობის საგანი").

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის შეფასება

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის საგანი არის შეფასებული შეფასების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2.2. ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველი ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობის ვიზუალური დათვალიერების შედეგად ნასყიდობის საგნის ნაკლოვანებების (დეფექტების) არსებობასთან და ხასიათთან, მისთვის ცნობილ ან ცნობილი უნდა ყოფილიყო (ელექტრონული ნივთების თანმდევი ტექნიკური დოკუმენტაციის ნაკლოვანებების) შესახებ, ასევე ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობის და ნაკლოვანებების ხასიათის თაობაზე ინფორმაციის მიუწოდებლობასთან დაკავშირებით მყიდველს პრეტენზია არ აქვს და ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობა ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის გადაცემის მომენტისათვის მისთვის ცნობილია და ნასყიდობის საგანი მყიდველისათვის ვარგისია ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის.

2.3. მხარეები ადასტურებენ და ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობის ვიზუალური დათვალიერების შედეგად ნასყიდობის საგნის ნაკლოვანებების არსებობასთან და ხასიათთან, მისთვის ცნობილ ან ცნობილი უნდა ყოფილიყო (ელექტრონული ნივთების თანმდევი ტექნიკური დოკუმენტაციის ნაკლოვანებების) შესახებ, ასევე ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობის და ნაკლოვანებების ხასიათის თაობაზე ინფორმაციის მიუწოდებლობასთან დაკავშირებით მყიდველს პრეტენზია არ აქვს და ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობა ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის გადაცემის მომენტისათვის მისთვის ცნობილია და ნასყიდობის საგანი მყიდველისათვის ვარგისია ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის.

2.4. <u>მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი ფიზიკურად ნაწილობრივ ამორტიზებულია, ნასყიდობის საგანზე წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობის გათვალისწინებით.</u>

4. ხელშეკრულების ფასებისა და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების ჯამური ფასი არის 66 000 (სამოცდაექვსი ათასი) ლარი დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით.
4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილად ითვლება ხელშეკრულების ფინანსურ განყოფილებაში ნაღდი ფულადი ანგარიშსწორების შედეგად, ნაღდი ფულის მიღების დადასტურების შემდეგ.
4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგნის ფასისთვის გადასახადებს სრულ და ხარჯთაღრიცხვის და იგი ამომწურავ ზომას სრულად გადასახადებს და მოიცავენ.

მუხლი 5. მხარეთა ურთიერთ პასუხისმგებლობა
5.1 მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესები და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განსაზღვროს რომელ სახის სანქციასთან/პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებით ხელშეკრულების ფარგლებში და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე

5.3. მის წინაშე, რაც მოიცავს დარღვევისგან, მოთხოვნა ნასყიდობის საგნის შეცვლის მოთხოვნას ხელშეკრულების განმავლობაში ნასყიდობის საგნის ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში.

5.3.1. მყიდველი ვალდებულია მომწოდებელს ნაკლის აღმოჩენიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში, რომ ის აქვს განსაზღვრული ნაკლის შესახებ შეტყობინება, რომელშიც ნაკლის ხასიათი უნდა იყოს აღწერილი. ამ შეტყობინების მიღებიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში მომწოდებელი ვალდებულია ნაკლის აღმოსაფხვრელად გამოგზავნოს სპეციალისტი. თუ მომწოდებელი ამ ვალდებულებას არ შეასრულებს, მყიდველს უფლება აქვს ნაკლის აღმოსაფხვრელად მოიწვიოს სხვა სპეციალისტი მომწოდებლის ხარჯზე.

5.3.2. ნასყიდობის საგნის ან სხვა ნივთების დაზიანების, დანაკლისის, ხელშეკრულების დაგვიანების და ნასყიდობის საგნის ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მომწოდებელი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის ან სხვა ნივთების დაზიანების, დანაკლისის, ხელშეკრულების დაგვიანების და ნასყიდობის საგნის ნაკლის აღმოჩენიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში მყიდველის სასარგებლოდ გადაიხადოს ჯარიმა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის ჯარიმის ოდენობით, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საგნის ფასის 0.1%-ს.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ტრანსპორტირება
6.1 ხელშეკრულების დადებისთანავე მხარეები ადგენენ ნასყიდობის საგნის ტრანსპორტირების ვადებს.
6.2. ნასყიდობის საგნის მიწოდების ვადების ცვლილება ნებისმიერ მხარეს შეუძლია მოითხოვოს მეორე მხარისგან ხელშეკრულების ფარგლებში, ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია ასეთი მოთხოვნა განიხილოს 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში.
6.3. ნასყიდობის საგნის ტრანსპორტირების ხარჯებს ანაზღაურებს მომწოდებელი.

ხელშეკრულების ფარგლებიდან ან ეკონომიურად დაუსაბუთებელი ხარჯების ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წარმდგენის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები

7.1.1. შესრულების წარმდგენის ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულების

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, ნივთების ან მის წარმომადგენელს ნივთის ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია მოწყობა საჭირო ფარგლებში ნივთის ფლობისთვის

7.1.3. ოპერაციონალის ნივთებთან და მიწის ყველა საჭირო ნაწილ, რათა განსაზღვრულ წარმდგენის ხელშეკრულების და შემდგომ ნებისმიერ ხელშეკრულების სწორი რესურსი ფლობისა

7.2. წარმდგენის ხელშეკრულებით ნივთების ვალდებულება

7.2.1. ფრთხილად და ჯეროვნად შესრულების განხორციელის წინაშე ნებისმიერ ვალდებულებები

7.2.2. არ დაუშვას ნებისმიერის სამის გადაცემის შემდეგ შიგა მოქმედის სამუშაოების და შიგა ინფორმაციების შედეგად შეძლის არამატერიალური ხასიათ, ფასების შიგა კანონის განსაზღვრის, ტარიფების ნებ ანგარიშების შიგა კანონის და ინფორმაციების შედეგი

7.2.3. არ დაუშვას ვინმე ფასების შიგნით შიგა ნებისმიერ ხასიათ, სანქციების ნებისმიერ სანქციების ვალდებულება

7.2.4. ნებისმიერის სამუშაო არ განხორციელებული ისეთ ფასის სამუშაოების შიგნით ან ფასების სამუშაოების ვალდებულების შესრულების შემდეგ ან ინფორმაციული სანქციების ფასების ვალდებულების ფასების ნებისმიერ ფასების ნებისმიერ ფასების ნებისმიერ

8.13. ელექტრული შეკვეთის ხელშეკრულება და მიმართვის ფიზიკური ნაწილის ანაზღაურება შეკვეთის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.14. თუ ნივთები 4.2.2 უხსნი გათვალისწინებული ნებადართული ვადის დარღვევით ხელშეკრულების გაფორმების 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ელექტრული შეკვეთის ხელშეკრულება და ნაღების ნებადართის ხელშეკრულების ნივთები. ამ შემთხვევაში, მყიდველმა დარღვევის ნებისმიერ ფაქტზე მყიდველის ანაზღაურების გამყიდველისთვის მიმდინარე ნაწილი ანაზღაურების შესახებ და ასევე ფაქტის - ნებადართის ფასის 20%-ის ოდენობით ანაზღაურების შესახებ. გამყიდველი თანხა დაუბრუნებლად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, დაბრუნებული ნივთების ხელშეკრულების ნივთების ხელშეკრულების შეწყვეტისა და ნივთების, რომლის შესაძლოა ხელშეკრულების შეწყვეტის ნებადართის ნებადართის ნებადართ

მხარეს ამ ვალდებულების დაცვის და შეწყვეტის თაობაზე წინასწარ შეტყობინება მაინც გაუგზავნოს მეორე მხარეს. ასეთ შემთხვევაში ვალდებულების შეწყვეტამდე ან არაუგვიანეს შეწყვეტისა ვალდებულება ვალდებულია მეორე მხარეს გადასცეს ყველა ის ინფორმაცია, მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ტიპის დოკუმენტი და ინფორმაციის მატარებელი, რომელიც მან მიიღო ამ ხელშეკრულების შესრულების ფარგლებში და დაუყოვნებლივ გაანადგუროს ან დაბრუნოს მეორე მხარეს ასეთი ინფორმაციის ნებისმიერი ასლი.

9.3. ყოველ მხარეს ნებისმიერ დროს შეუძლია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება ნებისმიერი მიზეზის გარეშე და ამის შესახებ მეორე მხარეს წერილობით აცნობოს.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, ხელშეკრულების შესრულების ფარგლებში მხარეთა მიერ ერთმანეთისთვის გადაცემული ნებისმიერი ტიპის ინფორმაციის მატარებლის ანონიმურად.

მუხლი 10. მონაცემთა დამუშავება და დაცვის ღონისძიებები

10.1. ხელშეკრულების დადებით და განხორციელებით მხარეებს შორის ურთიერთობის ფარგლებში.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეთა მიერ ერთმანეთისთვის გადაცემული ინფორმაციის [illegible] ხელშეკრულების შესრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ტიპის ინფორმაციის მატარებლის [illegible]. შეწყვეტისთან და ვალდებულების დარღვევის მხარეთა შორის მიღებისთანავე, სადაც ინფორმაციის წარმოადგენს მხარეთა შორის ურთიერთობის საფუძველზე.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1 წინამდებარე ხელშეკრულება [illegible] და სრული [illegible]

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების [illegible] ნებისმიერ [illegible] ხელშეკრულების [illegible] ნებისმიერი [illegible] ხელშეკრულების [illegible] ნებისმიერი [illegible] ხელშეკრულების [illegible] ნებისმიერი

ტერიტორიულ საკუთრებაში არსებული ფაქტის კონსტატაციის და აღების.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ამ ტერიტორიის ნებისმიერ ფრაგმენტში შეცვალოს გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნებისმიერი ფაქტი, ტექნიკური პარამეტრი 01.14.04.000.000 მიწის ნაკვეთის დაგეგმარებული მოცულობები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის ფართი, კონფიგურაცია, მისასვლელი შესასვლელი, მიწის ფარგლის ტიპები, შენობა-ნაგებობის კონფიგურაციული ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებლობა, აშენებული ქონების შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციაში, მოცულობებში, შენობის ფასადის გამოსახულების ცვლილება, მათ შორის კონსტრუქციის მოხატვა/გარემოცვაში, ასევე ნებისმიერი ფაქტის, მათ შორის საერთო, არასაერთო, ტექნიკური, სივრცითი ხასიათის ცვლილებებში, სახურავი და ა. შ. განხორციელებაზე.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ შეცვალოს ნებისმიერი ფაქტი ნებისმიერ დროს მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ამ ტერიტორიის ნებისმიერ ფრაგმენტში, ასევე ნებისმიერი ფაქტის, ტექნიკური პარამეტრის ცვლილება, მათ შორის საერთო, არასაერთო, ტექნიკური, სივრცითი ხასიათის ცვლილებებში, სახურავი და ა. შ. განხორციელებაზე.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არქიტექტურა არ ფასდება და არც მოიცავს ესთეტიკის ნორმებს. ზემოთ ჩამოთვლილ ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ ეტაპის შემდეგ ობიექტის დაგეგმარების ცვლილების შეტანა.

11.10. მიუხედავად, წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით გამყიდველის 5.11 ქვეშ ნებისმიერ ცვლილებებზე დაგეგმარების ცვლილების შესახებ ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულების ხელმოწერით.

11.11 ფაქტის ცვლილების ან ნებისმიერი ფაქტის შესახებ, თუნდაც ფაქტის წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველის ინფორმირების ვალდებულების ხელმოწერით.

მუხლი 12. მხარეთა ვალდებულება და პასუხისმგებლობა

12.1 თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველის ინფორმირების ვალდებულების ხელმოწერით.

12.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ან ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველის ინფორმირების ვალდებულების ხელმოწერით.

12.3 ამასთანავე, გამყიდველი არ აგებს პასუხს ნებისმიერ ზიანზე და ზარალზე, რომელიც მყიდველს მიადგა ან შეიძლება მიადგეს ნებისმიერი ფაქტის ან ნებისმიერი ფაქტის ცვლილების ან ნებისმიერი ფაქტის ცვლილების ან ნებისმიერი ფაქტის ცვლილების

ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი "
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბ/კ: HABGGE22XXX
ა/ა: GE68HB0000000002833605
ს.ს. „თიბისი ბანკი"
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: GE92VT6600000002093605
სს „საქართველოს ბანკი "
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
შპს „თეგიმი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 439392818 (შემდგომში "მყიდველი")

დირექტორი გია მაჭვარიანი:
555 202020

10

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 6 აგვისტო 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: **01009016356** მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ზაზა ბიბილაშვილი (პირადი ნომერი: **59001008269** (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არახასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +39.84
- სართული : 13
- ფართობი: 45 კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 92
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **35 100** (ოცდათხუთმეტი ათას ასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. ამ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით. წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს

წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის

გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი “
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:ზაზა ბიბილაშვილი
ტელ/ნომ: 593 32 36 21

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 3 ოქტომბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

გიორგი თევდორაშვილი (პირადი ნომერი: 01026002047 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.056
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +26.56
- სართული : 9
- ფართობი: 45კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 56
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **33 750** (ოცდაცამეტი ათას შვიდას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონიერულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს

წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის

გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
მყიდველი: გიორგი თევდორაშვილი
ტელ/ნომ: 577 9216 16

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი **10 აპრილი 2019**

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

გიორგი სერებრიაკოვი (პირადი ნომერი: 01009000399 (*შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისათვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი I. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს რიდეშაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეზღუდვის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღიარება, გირავნობა, ყადაღა, დაბეჭდვის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილი და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილი უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +9.96
- სართული : 4
- ფართობი: 47 კვ.მ;
- **ბინის ნომერი : 5**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: **ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.**
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა **2019 წლის 31 დეკემბრამდე** .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, **მოჭიმული იატაკი**, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **36 660 (ოცდათექვსმეტი ათას ექვსას სამოცი)**აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს

წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის

გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მომდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უფლებას თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
გიორგი სერებრიაკოვი
ტელ/ნომ: 599 90 55 90

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 2 ოქტომბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ეთერ ბერიშვილი (პირადი ნომერი: 01009008784 *შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თაყისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

ეთერ ბერიშვილი

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონიერულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059.01.01.038
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +19.92
- სართული : 7
- ფართობი: 45კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 38
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **34 290 (ოცდათოთხმეტი ათას ორას ოთხმოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

გიორგი ჭყონია

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს

წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეთება.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმინობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის

გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გაელენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი “
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
ეთერ ბერიშვილი
ტელ/ნომ: 555 46 48 52

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 25---- დეკემბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: **01009016356** მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ეკატერინე ხარშილაძე (პირადი ნომერი: 01027066563 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

ეკატერინე ხარშილაძე

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.102
- ზონა: თბილისი 01

- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: +46.48
- სართული : 15
- ფართობი: 47კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 102
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით, გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე,იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **37 000** (ოცდაჩვიდმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

ელენე ხახანაშვილი

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე

მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გაელენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების

შესრულების გადადების საგარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის

ეკატერინე ხარხელაძე

გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და იძლევა გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.
12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.
12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
ეკატერინე ხარშილაძე
ტელ/ნომ: 555 98 76 76

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 12 ივნისი 2018

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ეკატერინე მესხიშვილი პირადი ნომერი: 01005014834 (*შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს რიდღესაც ბანკები ახორციელებენ ნეტულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეკვნის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირავ, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განკადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან ითვიზირებული დახიჩების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მოუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +53.12
- სართული : 17
- ფართობი: 45 კვ.მ.;
- **ბინის ნომერი : 118**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა და მოხსნას აღნიშნულ ფართზე იპოთეკა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **36 450 (ოცდათექვსმეტი ათას ოთხას ორმოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.
4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მიტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემონტირებების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მხიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეახერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების

შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოყვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უკმაყოფილებას თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა

ხელშეკრულების თარიღამდე გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას გააჩნია ქონება, ისეთი როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაკეთებული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი "
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
ეკატერინე მესხიშვილი
ტელ/ნომ: 599 23 02 26

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 26 მარტი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ვლადისლავ არუთინოვი (პირადი ნომერი: 01009000439 (*შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღიარება, გირავნობა, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილი და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მოუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +36.52
- სართული : 12
- ფართობი: 45 კვ.მ.;
- **ბინის ნომერი : 83**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: **ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.**
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა და მოხსნას აღნიშნულ ფართზე იპოთეკა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მოყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **35 100 (ოცდათხუთმეტი ათას ასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით. წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს

ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეთება.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე

დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმოწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოყვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება,

კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უკმაყოფილებას თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე. გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.
12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.
12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის საშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობიერნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი “
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
სს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
ვლადისლავ არუთინოვი
ტელ/ნომ: 593 31 57 06

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 29 ოქტომბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ზამური ლომსიანიძე (პირადი ნომერი: 09001002270 (*შემდგომში* "მყიდველი")

ზანდა ლომსიანიძე (პირადი ნომერი: 21001032709 (შემდგომში "მინდობილი პირი ")

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 190542048, რეგისტრაციის თარიღი 16.05.2019წ. ნოტარიუსი: თამარ ჩაფიძე, სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი: 06950774375119. ზამური ლომსიანიძე უფლებამოსილებას ანიჭებს ზანდა ლომსიანიძეს, რომ შეიძინოს მისი სახელით ნებისმიერი უძრავი ქონება საქართველოს ტერიტორიაზე, დარეგისტრიროს იგი.

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თაებსი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის მეზღვის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან ობლიგაცია, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, ალნაგობა, გირავნობა, ყადაღა, დაბლობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქარავნობა, განიარაღების ხელშეკრულება, ოპცია ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;
1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აფერხებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არახასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დაკები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, სანქარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გაელენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწყებს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვეშოთ

აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.024
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14
- **ნიშნული: +16.6**
- **სართული : 6**
- **ფართობი: 79 კვმ;**
- **ბინის ნომერი : 24**
- ავტოსადგომის ნომრი: 32
- ავტოსადგომის ფართი : 13.75
- ავტოსადგომის ნიშნული : -3.32
- ავტოსადგომის სართული: -1
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის ჩინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“ (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი ვადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დაცვირთულია იპოთეკით, გამყიდველი ვალდებულია ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **67 000** (სამოცდა შვიდი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.
4.2. ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი დოლარის კურსის შესაბამისად.
4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ძიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის შესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებულია იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მიზნებისთვის, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ მიდა მოწყობის სამუშაოების და მიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მხიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული მიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, მიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი

უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი ვერნიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულების შესრულების გადადების საჭიროდ ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად, მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეყარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოყვნა, მომიჯნავეებთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მ/შენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საწყობული, კომერციული, საოფისე, აეროსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნულმა არ დაეყარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ჩაითვლება ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი

გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს მიწოდება, უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და იძლევა გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე ხელშეკრულებასა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე ხელშეკრულებაში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გაიმოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობებისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დაყვის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი

შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად საჭიროა იქნება ამის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილ ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობიერნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას. აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება სავალო რეესტრის წარმომადგენელს. მისი შემდგომი რეგისტრაციისათვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: HABGGE22XXX
ა/ა: GE68HB0000000002833605
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: GE92VT6600000002093605
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
ზამური ლომსიანიძე (პ/ნ: 09001002270) მიწ. პირი: ზანდა ლომსიანიძე (პ/ნ: 21001032709)
598 12 68 66

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №723
თარიღი - 29 - ოქტომბერი 2019წ.
გვ.რაოდენობა 11 ასლთან ერთად

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი

7 ოქტომბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

შპს „თეგიმი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 439392818 (*შემდგომში* "მყიდველი")

მისამართი : საქართველო ,ქ.თბილისი, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, ბელიაშვილის 3 კვარტ.,კორპ 15-ს მოპირდაპირედ. tegimi@posta.ge.

დირექტორი გია მაჭავარიანი 38001010385.

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლიეად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);

1.1.6. **დატვირთვა** გულისმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირაენობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;

1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;

1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.

1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონიერულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გაელენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცებები და სხვა შრომითი დაეები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებელი ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რეეოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქეეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქეეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.

1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.

1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილი უნდა იქნეს მხარეების მიერ.

1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.

1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. **ხელშეკრულების საგანი**

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.068
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

ნიშნული : 33.20

- სართული : 11
- ფართობი : 47 კვ.მ
- ბინის ნომერი : 68
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის)** თანხა.

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **38 000 (ოცდათვრამეტი ათასი)**აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგეის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ექისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების

შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულების შესრულების გადადების საჭარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა

ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება

საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი "
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი"
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი "
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
შპს „თეგიმი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 439392818 (*შემდგომში* "მყიდველი")
დირექტორი გია მაჭვარიანი:
555 202020

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი **20 აპრილი 2019**

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: **01009016356** მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

თინათინ დარჩია (პირადი ნომერი: **61002021815** (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი I. ტერმინები და განმარტებები

I.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
I.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
I.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
I.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
I.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
I.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
I.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, ოჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

ა. ლ.

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილი და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: 49.8
- სართული : 16
- ფართობი: 45 კვ.მ.;
- **ბინის ნომერი : 113**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, **მოჭიმული იატაკი**, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **35 000** (ოცდათხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს

ი.ლ

წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემონტირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის

გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაფერხებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უკმაყოფილებას თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობიერნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატონი

მყიდველი: თინათინ დარჩია
ტელ/ნომ: 568 22 17 95

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 27 ნოემბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: **01009016356** მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ირინე ცხვარაძე (პირადი ნომერი: **01024008867**(*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თაყისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059.01.01.053
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: 26.56
- სართული : 9
- ფართობი: 73კვ.მ;
- ბინის ნომერი : 53
- ავტოსადგომის ნომერი : 44
- ავტოსადგომის ნიშნული: -3.32
-ავტოსადგომის ფართობი : 13.75
- ავტოსადგომის სართული: -1
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“ (*შემდგომში* “ნასყიდობის საგანი”);

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **63 575** (სამოცდასამი ათას ხუთას სამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი დოლარის კურსის შესაბამისად.
4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმინობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

ცხვარაძე

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების

შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

ცხვარაძე

გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 6 დეკემბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: **01009016356** მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

მაკა სანებლიძე (პირადი ნომერი: 60002008956 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონიერულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უხუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი ჩამოშვის დღიდან) რომელიც იწყებს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +16.6
- სართული : 6
- ფართობი: 87 კვ.მ;
- ბინის ნომერი : 25
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ ვრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე,იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **65 000** (სამოცდა ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო ხარჯაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უსრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაფორმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეარჩევს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე

მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაებრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების

შესრულების გადადების საყარაულო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაბრკოლებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შენელების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნეოდა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეყრდნობა მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის

გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეკრთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება. მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ სტანდარტზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგების გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას უკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.
12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.
12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დაყის საგანი და არ არსებობს სარწმელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გაყლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გაყლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან აუტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი "
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბ/კ: HABGGE22XXX
ა/ა: GE68HB0000000002833605
ს.ს. „თიბისი ბანკი"
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: GE92VT6600000002093605
სს „საქართველოს ბანკი "
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
მაკა სანებლიძე
ტელ/ნომ: 599 96 81 50

მაკა სანებლიძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №353
თარიღი: 06 [illegible] 2019 წ.
[illegible] ხელმოწერა

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 9 დეკემბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

მარინა ჯაფარიძე (პირადი ნომერი: 35001022406 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს რომელსაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირავნობა, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განკარგების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განკარგების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- **მიწის** საკადასტრო კოდი: **01.14.04.029.059;**
- ზონა: **თბილისი 01**
- სექტორი: **ვაკე 14**

- ნიშნული: 19.92
- სართული : 7
- ჯამური ფართობი: 126 კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 32 – 47კვ.მ

  33 - 79 კვ.მ

-ავტოსადგომის ნომერი : 35

-ავტ.ნიშნული : -3.32

- ავტ.ფართობი: 13.75

-ავტ.სართული: -1 .

- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, **მოჭიმული იატაკი**, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. <u>მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე,იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.</u>

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **85 000** (ოთხმოცდახუთი ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის

ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე

მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის

ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია

ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
მარინა ჯაფარიძე
ტელ/ნომ: 593 442 777

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი

10 მაისი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

მარინე ჩაჩუა (პირადი ნომერი: 01009007452 *შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირავნობა, ყადაღა, დაპირების უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: +46.48
- სართული : 15
- ფართობი: 45 კვ.მ.;
- **ბინის ნომერი : 108**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დახუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: **ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.**
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, **მოჭიმული იატაკი**, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მოყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დახუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **36 000 (ოცდათექვსმეტი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო ჯამურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს

წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემონტირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა. შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის

გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმოწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოყვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უკმელა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას გააჩნია ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე. მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი "
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
მარინე ჩაჩუა
ტელ/ნომ: 595 51 44 54

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 21 თებერვალი 2020

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

მერაბი ბზიკაძე (პირადი ნომერი: 60001014695 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დაბრკოლების უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირაუნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებულ ნებისმიერი ფორმით მაგრ ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;

1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;

1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.

1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.

1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.

1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.

1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწყებს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.

1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.065
- ზონა: თბილისი 01

- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: +29.88
- სართული: 10
- ფართობი: 45 კვ.მ.
- ბინის ნომერი : 65
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“ (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ნასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს **ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **34 875** (ოცდათოთხმეტიათას რვაასსამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო სანღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი აგონიერულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების სავალდო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე

მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების

შესრულების გადადების საყარაულო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის

გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნაეებასთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება შეიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, იხელე როგორც ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.
12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.
12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დაყის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან აუტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა ხაფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: HABGGE22XXX
ა/ა: GE68HB0000000002833605
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: GE92VT6600000002093605
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
მერაბი ბზიკაძე
ტელ/ნომ: 599-90-93-00

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი

17 აგვისტო 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

მიშიკო სივსივაძე (პირადი ნომერი: 38001049266 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლიეად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;

1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;

1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.

1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონიერულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.

1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.

1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.

1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.

1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- **ნიშნული: +29.88**
- **სართული : 10**
- **ფართობი: 47კვ.მ.;**
- **ბინის ნომერი : 59**
- ბინის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059.01.01.059
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა **2019 წლის 31 დეკემბრამდე** .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **38 775** (ოცდათვრამეტი ათას შვიდას სამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. <u>ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად</u> საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონიერულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმინობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის

არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით

ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავეებთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.
12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან აუტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.
14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.
14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: HABGGE22XXX
ა/ა: GE68HB0000000002833605
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: GE92VT6600000002093605
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
მყიდველი: მიშიკო სივსივაძე
ტელ/ნომ: 599 93 35 95

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 21 თებერვალი 2020

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ნათია ბოლათბაშ (პირადი ნომერი: 01027058866 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ნეგულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირავნობა, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განკარგვის ხელშეკრულება, ოპციონი ან სხვა რაიმე შეთანხმება განკარგვის პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არახახურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაკეთებულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილი და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.030
- ზონა: თბილისი 01

- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: +16.60
- სართული: 6
- ფართობი: 78 კვ.მ.;
- ბინის ნომერი: 30
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის დასრულებულ მდგომარეობაში. გამყიდველმა დაასრულა მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბერს .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით, გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე,იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **58 500** (ორმოცდათვრამეტი ათას ხუთასი)აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო სახელაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე

მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების

შესრულების გადადების საყარაულო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმოწერ მხარეებზე, მას სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის

გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მუ-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას უკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.
12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.
12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დაყის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ნაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობიერნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება სანოტარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი "
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი"
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი "
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
ნათია ბოლათბაშ პირადი ნომერი: 01027058866
557-48-77-84

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 28 იანვარი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ნათელა ბოსტაშვილი (პირადი ნომერი: 01009023468 (*შემდგომში* "მყიდველი"); თანამესაკუთრეები :**ია ჯორჯიკია** (პირადი ნომერი:01021011951). თანამესაკუთრე **ქიშვარდი გლუნჩაძე** (პირადი ნომერი: 01009000584).ქიშვარდი გლუნჩიძე-ს მინდობილობა ნათელა ბოსტაშვილზე :

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი 61179941938418. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N181219011; რეგისტრაციის თარიღი 02.10.2018წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი : N181227112; სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი:85957933159618.

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი I. ტერმინები და განმარტებები

I.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
I.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
I.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
I.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
I.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

1.1.5. **საბუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);

1.1.6. **დატვირთვა** გულისმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, ადნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;

1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;

1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.

1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.

1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.

1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.

1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.

1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებული შშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ

აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: +16.6
- სართული: 6
- ფართობი: 45 კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 29
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა და მოხსნას აღნიშნულ ფართზე იპოთეკა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, „მოჭიმული იატაკი", ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მოყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის 32 850 (ოცდათორმეტი ათას რვაას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.
4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.
4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეანერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს

გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაფერხებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე. ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის,

გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამოჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში

არასწორ. შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიულია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე. რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ

პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს. მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი "
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბ/კ: HABGGE22XXX
ა/ა: GE68HB0000000002833605
სს. „თიბისი ბანკი"
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: GE92VT6600000002093605
სს „საქართველოს ბანკი "
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი: ნათელა ბოსტაშვილი
ტელ/ნომ: 551 17 55 54

თანამესაკუთრეები :ია ჯორჯიკია (პირადი ნომერი:01021011951).

თანამესაკუთრე : ქიშვარდი გლუნჩაძე (პირადი ნომერი: 01009000584). მინდობილი პირი ნათელა ბოსტაშვილი

უძრაეი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 1 ოქტომბერი 2019

წინამდებარე უძრაეი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ნატალია განჯელაშვილი (პირადი ნომერი: 01010017929 (*შემდგომში* "მყიდველი")

მარინე ჩიტიაშვილი (პირადი ნომერი: 01010014982 (შემდგომში "მინდობილი პირი ")

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 190168239, რეგისტრაციის თარიღი 16.02.2019წ. ნოტარიუსი: ქეთევან ტყეშელაშვილი, სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი: 55516885453919. ნატალია განჯელაშვილი უფლებამოსილებას ანიჭებს მარინე ჩიტიაშვილს, რომ შეიძინოს მისი სახელით ნებისმიერი უძრავი ქონება საქართველოს ტერიტორიაზე; დაარეგისტრიროს იგი.

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადეოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. ქონება გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;

1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;
1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრიეი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღერელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონიერულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებელი ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გაელენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღერული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: +33.20
- სართული : 11
- ბინის ნომერი : 74
- ფართობი : 45.კვ.მ
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის)** თანხა.

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **34 290** (ოცდათოთხმეტიათას ორასოთხმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.
4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონიერულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათელის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალდებულებების

შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოების. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოშვა

ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირეელადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დაყის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან აეტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 25---- -დეკემბერი----------
2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ნინო კეკენაძე (პირადი ნომერი: 01024060195 (*შემდგომში* "მყიდველი")

მინდობილი პირი **როზა კეკენაძე** (პირადი ნომერი: 01024052800 ;დაბადებული 09.08.1957წ)

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი : 08306530122919;სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N190511748 .რეგისტრაციის თარიღი :10.05.2019წ. ნოტარიუსი :ნინო მათუაშვილი.

„მე **ნინო კეკენაძე** ვანიჭებ შემდეგ უფლებამოსილებას **როზა კეკენაძეს** : შეუზღუდავად მართოს და განკარგოს მიმდობის კუთვნილი ნებისმიერი საბანკო ანგარიში;აიღოს და დაფაროს ნებისმიერი სახის სესხი; მართოს და განკარგოს ჩემს საკუთრებაში არსებული უძრავ/მოძრავი ქონება. ჩემი სახელით შეიძინოს, გაასხვისოს, გააჩუქოს ,იპოთეკით, გირავნობით დატვირთოს ჩემს საკუთრებაში არსებული უძრავ/მოძრავი ქონება,მათ შორის იპოთეკით დატვირთოს მშენებარე უძრავი ქონება, ხელი მოაწეროს ნასყიდობის ,ჩუქების ,იპოთეკის ,გირავნობის ხელშეკრულებებს".

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;

1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;
1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.016
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14
- **ნიშნული: +13.28.**
- **სართული : 5**
- **ფართობი: 87კვ.მ.;**
- **ბინის ნომერი : 16**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით, გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე,იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **63 500** (სამოცდასამი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.
4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.
4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონიერულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი

უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონიერულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმოწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უკმაყოფილებას თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი

შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი: ნინო კეკენაძე
მინდობილი პირი :
როზა კეკენაძე
ტელ/ნომ: 599 05 00 45

[illegible]

- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: +23.24
- სართული : 8
- ფართობი: 47 კვმ
- ბინის ნომერი : 41
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის ერთ ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ ჰოლდინგი" (შემდგომში "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის შენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გაპრესილი, მოჭიმული ატაკი, ბეტონის დებეტი (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ შორდება ზემოთ გაწერილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას); ელექტრო ქსელის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, შეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რეზინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) ფასი.

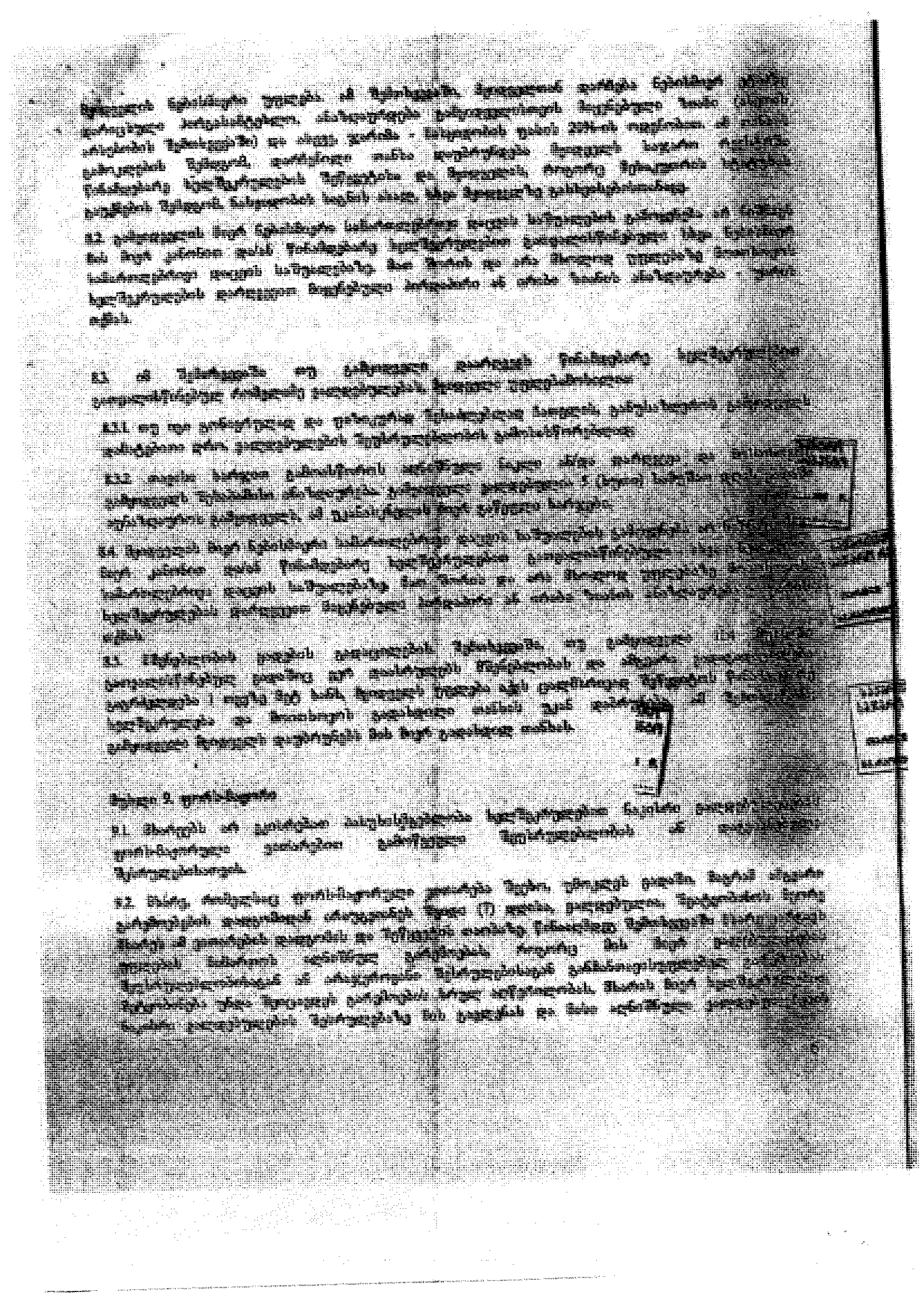
3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით შემცირებული ან გაზრდილი უმრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარისთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით, გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნული უძრავ ქონებაზე იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების ფინანსური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის 30 000 (ოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში ლარში ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი ბანკის მიერ დადგენილი გაყიდვის კურსის შესაბამისად.



უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

28 იანვარი 2019

თბილისი

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ლაშა ბაგრატიონის** (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: **01009016356** მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

რეგაზ ტატიშვილი (პირადი ნომერი: 01024068754 (*შემდგომში* "მყიდველი"))

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების ხრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს რომელსაც ბანკები ახორციელებენ ხელფასებით საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირავნობა, ყადაღა, დაპირობების უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილი და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწყებს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14

- ნიშნული: 23.24
- სართული :8
- ფართობი: 45კვ.მ.;
- **ბინის ნომერი : 47**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: **ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.**
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა და მოხსნას აღნიშნულ ფართზე იპოთეკა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, „მოჭიმული იატაკი", ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. გამყიდველი ვალდებულია .ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე. იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის 33 750 (**ოცდაცამეტი ათას შვიდას ორმოცდაათი**)აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასის გადახდა ხდება ორ ეტაპად :

1. 28 იანვარს მყიდველი რიცხავს 5 000 (ხუთი ათასი) დოლარს საქართველოს ეროვნულ ვალურა ლარში;

2. 1 თებერვალს 28 750 (ოცდარვა ათას შვიდას ორმოცდაათი) დოლარს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში,

გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე. ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების

შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეწყარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ

გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი უკმელა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგების გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა

ხელშეკრულების თარიღამდე გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას გააჩნია ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან. უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება

საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს. მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი“
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
სს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:
რევაზ ტატიშვილი
ტელ/ნომ: 593 69 67 94

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 26 ---- დეკემბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: **404499556**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: **01009016356** მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

სოფიო ცისკარიშვილი (პირადი ნომერი: **01009021019**(*შემდგომში* "მყიდველი")პასპორტის ნომერი :10AA69168;

მინდობილი პირი - **ბელა კუპრეიშვილი** (პირადი ნომერი: 01009004847) .

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი **41737843407317**; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი **N170452880** /რეგისტრაციის თარიღი:29.04.2017.ნოტარიუსი :როზა ნადირიანი.(ქ.თბილისი,გლდანი,,,ა"მკ/რ 50-ე კორპუსი) .ტელეფონი: 265 25 55.

,, ჩემი სახელით შეიძინოს ,გაასხვისოს უძრავ/მოძრავი ქონება.ხელი მოაწეროს ნასყიდობის ,იპოთეკის ,გირავნობის ხელშეკრულებებს.. ჩემი სახელით აიღოს ან/და დაფაროს სესხი ,,საქართველოს ბანკში",აწარმოოს ნებისმიერი საბანკო ოპერაცია. მინდობილობა ძალაშია 2019 წლის 29 აპრილამდე. ''

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თავისი დანართების ჩათვლით;

1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;
1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;
1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;
1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.
1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონიერულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე. გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.
1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.
1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.
1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.
1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.014
- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: ვაკე 14
- ნიშნული: 13.28
- სართული :5
- ფართობი: 47 კვ.მ.;
- ბინის ნომერი : 14

- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.050
- ბინის ნომერი : 50
- სართული: 9
- კვ.მ: 47
- ნიშნული: 26.56
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით. გამყიდველი ვალდებულია ,ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე,იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **71 675 (სამოცდათერთმეტი ათას ექვსას სამოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონიერულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს

მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმინობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის

თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების შესრულების გადადების სავარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ. დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების

ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავესთან შეერთება, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას ეკუთვნის ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.

12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.

12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.

12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს საერთოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი

13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით

მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი “
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: **HABGGE22XXX**
ა/ა: **GE68HB0000000002833605**
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: **TBCBGE22**
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: **UGEBGE22**
ა/ა: **GE92VT6600000002093605**
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: **BAGAGE22**
ა/ა : **GE80BG0000000101313251**

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი:

სოფიო ცისკარიშვილი პ/ნ: 01009021019
მინდობილი პირი :
ბელა კუპრეიშვილი პ/ნ 01009004847
577 19 94 91

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 25 დეკემბერი 2019

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404499556) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009016356 მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ქეთევან შელია (პირადი ნომერი: 01024005800 (*შემდგომში* "მყიდველი")

გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე."

ვინაიდან:

გამყიდველს სურს გაყიდოს, ხოლო მყიდველს სურს იყიდოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება;
მხარეები თანხმდებიან და გამოთქვამენ მზადყოფნას გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და პირობები;
გამყიდველი და მყიდველი აძლევენ ერთმანეთს გარანტიას, რომ ყველა განცხადება და გარანტია არის მართალი და სწორი წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღისათვის და დასრულების თარიღამდე არსებულ პერიოდში ყველა დღისთვის;

ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

მუხლი 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **ხელშეკრულება** გულისხმობს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას თაეისი დანართების ჩათვლით;
1.1.2. **ხელშეკრულების თარიღი** გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღს, როგორც ეს ზემოთ არის განსაზღვრული;
1.1.3. **ქონება** გულისხმობს უძრავ ქონებას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში;
1.1.4. **ხელშეკრულების სრული ფასი** ნიშნავს იმ ფულად თანხას, რომელიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში და რომელსაც უხდის გამყიდველს მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
1.1.5. **სამუშაო დღე** გულისხმობს დღეს როდესაც ბანკები ახორციელებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას საქართველოში (გარდა შაბათისა და კვირისა);
1.1.6. **დატვირთვა** გულისხმობს ნებისმიერი პირის ინტერესსა და უფლებას (მათ შორის შეძენის უფლება, ოფციის უფლება ან უპირატესი შესყიდვის უფლება) ან იპოთეკა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, აღნაგობა, გირაო, ყადაღა, დათმობის უფლება, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (მათ შორის წარმოქმნილი კანონის საფუძველზე), საკუთრების დაკავების უფლება ან სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულება ან შეთანხმება, ქირავნობა, განვადების ხელშეკრულება, იჯარა ან სხვა რაიმე შეთანხმება განვადების პირობებზე;

1.1.7. **იურიდიული პირი** ნიშნავს კომპანიას, კორპორაციას, ასოციაციას, ორგანიზაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ტრასტს, ან სხვა იურიდიულ პირს ნებისმიერი ფორმით, დაფუძნებული ნებისმიერი ფორმით მათი ორგანიზაციული სამართლებრივი ფორმის მიუხედავად;

1.1.8. **ფიზიკური პირი** გულისხმობს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს;

1.1.9. **მესამე პირი** ნიშნავს ნებისმიერ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს, ასევე სახელმწიფოს ან მის რომელიმე სტრუქტურას, გარდა მხარეებისა.

1.1.10. **დაუძლეველი ძალა** – გარდაუვალი და წინასწარგანუსაზღვრელი მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, და რომელიც წარმოიშვა არა მხარის ან ნებისმიერი კონტროლირებადი პირის ბრალის ან დაშვებული უზუსტობის შედეგად; რომელიც მნიშვნელოვნად აყოვნებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის, მაგრამ შეუზღუდავად – მიწისძვრა, ქარიშხალი, აფეთქება, ხანძარი, წყალდიდობა, მეხის დაცემა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საზღვაო და სატრანსპორტო კატასტროფები, რომლებიც წარმოიშობიან სტიქიური უბედურებების შედეგად და რომლებიც არასასურველ გავლენას ახდენენ ერთ-ერთ მხარეზე, გაფიცვები და სხვა შრომითი დავები და ემბარგოები; საომარი მდგომარეობის შემოღება, ომი (გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი), ბლოკადა, შეიარაღებული კონფლიქტი ან მტრული ელემენტების მოქმედებები; რევოლუცია, ამბოხება, აჯანყება, საჯარო დემონსტრაციები ან სხვა სამოქალაქო მღელვარებები და უწესრიგობები; ტერორისტული აქტები, დივერსიები; ატომური აფეთქება, რადიოაქტიური ან ქიმიური დაბინძურება ან იონიზირებული დასხივების ზემოქმედება.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითება პუნქტზე, ქვეპუნქტსა ან დანართზე გულისხმობს წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტს, ქვეპუნქტსა და დანართს და მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე გულისხმობს პრეამბულას, ტერმინთა განმარტებასა და დანართებს.

1.3. ხელშეკრულების პუნქტების სათაურები მოცემულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და მათ არ აქვთ რაიმე გავლენა და არ უნდა მიექცეს ყურადღება წინამდებარე ხელშეკრულების განმარტებისას.

1.4. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, საჭიროა რომელიმე მხარის მიერ გაცემულ იქნეს ნებართვა, ამგვარი ნებართვა მოთხოვნილ და მიღებულ უნდა იქნეს წერილობითი შეტყობინებისა ან შეთანხმების სახით, რომელიც ხელმოწერილ უნდა იქნეს მხარეების მიერ.

1.5. ნებისმიერი დროის მონაკვეთი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში უნდა დაითვალოს იმ გარემოების დადგომის პირველი სრული დღიდან (ან თუ რომელიმე პუნქტის პირობა მიუთითებს მაშინ პირველი სამუშაო დღიდან) რომელიც იწვევს ამგვარი დროის მონაკვეთის ათვლას და ამ პერიოდის ბოლო დღე შედის ამ პერიოდში.

1.6. ტერმინებს, რომლებიც არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ამ მუხლით, მაგრამ გამოყენებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აქვთ მნიშვნელობა, როგორც ეს დადგენილია 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა ქონება, უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნული უძრავ ქონება, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული ფართი:

- მიწის საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.059;
- ბინის საკადასტრო კოდი : 01.14.04.029.059.01.01.101
- ზონა: თბილისი 01

- სექტორი: ვაკე 14
- **ნიშნული: 43.16**
- **სართული : 14**
- **ფართობი: 45 კვ.მ;**
- **ხინის ნომერი : 101**
- კვარტალი: 04
- ნაკვეთი: 029/059;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 3114.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი : 01.14.04.029.051.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , პეტრე ქავთარაძის ქუჩა 58.
- მესაკუთრე: შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი " (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2019 წლის 31 დეკემბრამდე .

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, მოჭიმული იატაკი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დამონტაჟებული. **მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონირების (აბონენტად რეგისტრაციის) თანხა.**

3.3. მხარეები აცნობიერებენ და აცხადებენ თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის დაზუსტებული ფართი მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა რაიმე მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებულ ფართთან შედარებით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ დროს ფართის ნებისმიერი სახის ცვლილება რეგისტრირებული ფართის 3%-ის ფარგლებში - არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და არ წარმოშობს არანაირ ფინანსურ ვალდებულებას არცერთი მხარესთვის.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია,რომ წინარე ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით. გამყიდველი ვალდებულია ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე იპოთეკის მოხსნა განახორციელოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათ დღეში.

4. ხელშეკრულების საფასური და გადახდის პირობები

4.1. ხელშეკრულების სრული ფასი არის **35 000** (ოცდათხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ნასყიდობის ფასი გადახდილია სრულად საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით გადასახდელ სრულ და საბოლოო საზღაურს და იგი აგრეთვე შეიცავს ყველა გადასახადსა და მოსაკრებელს.

მუხლი 5. შიდა სარემონტო სამუშაოები

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ სამშენებლო ობიექტი წარმოადგენს დაცულ ტერიტორიას და შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის შემოწმება და სამშენებლო მოედნის მონახულება შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს არ აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციამდე და ნასყიდობის საგნის მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემამდე.

5.3. მას შემდგომ, რაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

5.3.1. მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართის დაბინძურება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დააბინძურებს საერთო ფართს, იგი ვალდებული იქნება გადაუხადოს ჯარიმა გამყიდველს, თითოეულ ამგვარ კონკრეტულ შემთხვევაზე, 100 (ასი) ლარის ოდენობით და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს აღნიშნული ადგილის დასუფთავება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი 2 (ორი) საათის განმავლობაში არ მოახდენს ნაგვის ან სამშენებლო ნარჩენების გატანას, გამყიდველი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს დასუფთავება და მოსთხოვოს მყიდველს გაწეული ხარჯების და ჯარიმის გადახდა.

5.3.2. სარემონტო მასალების და სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის, დანადგარის, ხელსაწყოს მოტანა და ნასყიდობის საგანში ატანა უნდა განხორციელდეს გამყიდველთან შეთანხმებით, გამყიდველის მიერ მითითებულ დროს და გამყიდველის ზედამხედველობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი დაჯარიმდება 100 (ასი) ლარით ყოველი ამგვარი შეუთანხმებელი ქმედებისათვის. ამასთანავე გამყიდველს უფლება აქვს აუკრძალოს მყიდველს ასეთი შეუთანხმებელი ქმედების განხორციელება, თუკი გამყიდველი შეამჩნევს, რომ ადგილი აქვს მსგავს ქმედებას.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია

6.1. ხელშეკრულების დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრში.

6.2. მყიდველის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩაითვლება დასრულებულად საჯარო რეესტრის მიერ ნასყიდობის საგანზე ამონაწერის გაცემის მომენტიდან, სადაც მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.3. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი.

მუხლი 7. მხარეთა ვალდებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი ვალდებულია:

7.1.1. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება.

7.1.2. საკუთრების უფლების გადაცემის შემდგომ, მყიდველს ან მის წარმომადგენელს მიაწოდოს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა უძრავი ქონების ფლობისთვის.

7.1.3. ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების და შემდგომი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დროული რეგისტრაცია.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველი ვალდებულია:

7.2.1. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2.2. არ დაუშვას ნასყიდობის საგნის გადაცემის შემდგომ შიდა მოწყობის სამუშაოების და შიდა რემოდელირების შედეგად შენობის არქიტექტურული სახის, ფასადის, მზიდი კედლების განლაგების, გამყიდველის მიერ აშენებული შიდა კედლების და ინფრასტრუქტურის შეცვლა.

7.2.3. არ დაუშვას გარე ფასადის შეცვლა, შიდა ტიხრების დანგრევა, სან-კვანძების გადატანა, ცენტრალური სისტემების გადაკეტვა.

7.2.4. ნასყიდობის საგანში არ განახორციელოს ისეთი ტიპის საქმიანობა რაც აკრძალულია საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად ან ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მიხედვით იწვევს ადმინისტრაციული სახდელის დადებას. ამასთანავე, მას არ აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც მორალურ ან/და ფიზიკურ ზიანს მიაყენებს შენობის სხვა მობინადრეებს ან/და განახორციელოს ისეთი საქმიანობა რაც შენობის პრესტიჟს ან/და კომპანიის საქმიან რეპუტაციას მიაყენებს ზიანს.

7.2.5. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ ფართში, სარემონტო სამუშაოები ან/და ნასყიდობის საგნის ფუნქციური გამოყენება/საქმიანობა გამოიწვევს მობინადრეთა შეწუხებას ის მაშინვე შეაჩერებს მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

7.2.6. მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს 7.2.3-7.2.4 მუხლებით გათვალისწინებული სამუშაოები, მხოლოდ გამყიდველის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებანი

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს რომელიმე ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

8.1.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს მყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.1.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს მყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. მყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.1.3. ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მყიდველს ზიანის ანაზღაურება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში.

8.1.4. თუ მყიდველი 4.2.2 მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდის ვალდებულებას გადააცილებს 20 (ოცი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გააუქმოს ნასყიდობის საგანზე

მყიდველის ნებისმიერი უფლება. ამ შემთხვევაში, მყიდველთან დარჩება ნებისმიერ ეტაპზე დარიცხული პირგასამტეხლო, ანაზღაურდება გამყიდველისთვის მიყენებული ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ჯარიმა - ნასყიდობის ფასის 20%-ის ოდენობით. ამ თანხის გამოკლების შემდგომ, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მყიდველს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მყიდველის, როგორც მესაკუთრის სტატუსის გაუქმების შემდგომ, ნასყიდობის საგნის ახალ, სხვა მყიდველზე გასხვისებისთანავე.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.3. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მყიდველი უფლებამოსილია:

8.3.1. თუ იგი გონივრულად და ფიზიკურად შესაძლებლად ჩათვლის, განუსაზღვროს გამყიდველს დამატებითი დრო, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამოსასწორებლად;

8.3.2. თავისი ხარჯით გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი ან/და დარღვევა და მოსთხოვოს გამყიდველს შესაბამისი ანაზღაურება. გამყიდველი ვალდებულია 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში აუნაზღაუროს გამყიდველს, ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯები.

8.4. მყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერ სამართლებრივი დაცვის საშუალებაზე, მათ შორის და არა მხოლოდ უფლებაზე მოითხოვოს ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული პირდაპირი ან ირიბი ზიანის ანაზღაურება - უარის თქმას.

8.5. მშენებლობის ვადების გადაცილების შემთხვევაში, თუ გამყიდველი 11.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადაშიც ვერ დაასრულებს მშენებლობას და ამგვარი ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 თვეზე მეტ ხანს, მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება. ამ შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს დაუბრუნებს მის მიერ გადახდილ თანხას.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

9.2. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს შვიდი (7) დღისა, ვალდებულია, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების დადგომის და შეწყვეტის თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას მიმართოს აღნიშნულ გარემოებას, როგორც მის მიერ ვალებულებების შეუსრულებლობისაგან ან არაჯეროვანი შესრულებისაგან განმანთავისუფლებელ გარემოებას. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს გარემოების სრულ აღწერილობას, მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე მის გავლენას და მისი აღნიშნული ვალდებულებების

შესრულების გადადების საუარაუდო ვადას.

9.3. ფორს მაჟორული გარემოების არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს მაჟორის ვადის პროპორციულად.

9.4. ვადების ათვლა განახლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემაჩერებელი ფორს მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის შემდეგ, დარჩენილი ვადა გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართალი და დავებზე გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 11. სხვადასხვა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების იურიდიული ძალა ვრცელდება ხელმომწერ მხარეებზე, მათ სამართალმემკვიდრეებზე და ნებისმიერ შესაძლო ბენეფიციარებზე, რომლებიც შესაძლოა რაიმე სახით გახდენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტი ან/და ობიექტი.

11.3. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ბათილი დებულება წარმოადგენს ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი ხელახლა მოილაპარაკებენ შესაბამისი პირობების თაობაზე.

11.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების ვადის 6 თვით გადაცილება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის ფასადების (გარე კედლების) გამყიდველისთვის უვადო, უსასყიდლო და შეუზღუდავი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე. მყიდველი თანახმაა, რომ აღნიშნულ კედლებს გამყიდველი გამოიყენებს შეუზღუდავად, ნებისმიერი მიზნით, მყიდველისგან რაიმე დამატებითი ნებართვის და/ან თანხმობის გარეშე, ასევე მყიდველისთვის წინასწარ შეუტყობინებლად. მათ შორის, გამყიდველს უფლება აქვს ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი სახის წარწერა, პლაკატი, ბანერი, აბრა, მონიტორი, განათებები და ა. შ. იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაუფარებს მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მიმდინარე მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულების შემდეგ, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს 01.14.04.029.059 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოქმედებები, მათ შორის: მიწის ნაკვეთის

გაყოფა, გაერთიანება, გამიჯვნა, მომიჯნავეებთან შეცვლა, მიწის ფართობის გაზრდა, შემცირება, კორექტირება,წითელი ხაზების ცვლილება და ა. შ.

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მშენებარე, აშენებული, ექსპლუატაციაში შესული შენობა-ნაგებობის კორექტირება, მიშენება/დაშენება, შენობის ფასადის გაბარიტების ცვლილება, მათ შორის კოეფიციენტის მომატება/კორექტირება, ანუ ნებისმიერი ფართის მათ შორის საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი, საზაფხულო, კომერციული, საოფისე, ავტოსადგომი, ეზო, სახურავი და ა. შ. გაზრდა/შემცირება/კორექტირება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია თავისი შეხედულებით ააშენოს სხვა ნაგებობები, რომლებს შორის მანძილიც შეიძლება იყოს დადგენილ ზღვარზე ნაკლები იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაეფარება მყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის კარ-ფანჯარას და აივანს ფასადის მხრიდან.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში გაუჩნდება შენობის სახურავზე და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ყველა თავის უფლებას შენობის სახურავთან დაკავშირებით უთმობს გამყიდველს.

11.10. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა ტოლფასია ხელშეკრულების მე-11 მუხლში ჩამოთვლილი საკითხებთან დაკავშირებით ამხანაგობის კრების ოქმზე თანხმობის ხელმოწერისა.

11.11. ფართის გასხვისების ან ნებისმიერი ფორმით მესამე პირზე გადაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობები ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე/მფლობელზე.

მუხლი 12. მხარეთა დასტურები და გარანტიები

12.1. თითოეული მხარე იძლევა გარანტიას, რომ გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და უფლებამოსილება შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არსებობს რაიმე ისეთი გარემოება, ან მხარეებისათვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რომლებმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების თარიღისათვის არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება ან ნაკისრი რაიმე ვალდებულება და მათთვის უცნობია რაიმე ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს თუნდაც უმნიშვნელოდ მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

12.3. გამყიდველი დამატებით აცხადებს და აძლევს გარანტიას მყიდველს და მისთვის ცნობილია რომ მყიდველი დებს წინამდებარე გარიგებას გარანტიებსა და განცხადებებზე დაყრდნობით იმ პირობით, რომ: გარანტიები და განცხადებები მოცემული წინამდებარე პუნქტში და მის ქვეპუნქტებში არის და იქნება სრული და სწორი და არ შეიცავს ახლა და არც მომავალში არასწორ, შეცდომაში შემყვან განცხადებას ან ფაქტს ან არ არის გამოტოვებული რაიმე გარემოებისა ან ფაქტის აღწერა, რამაც შეიძლება არასწორი ან არასრული გახადოს გარანტიები და განცხადებები. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი განცხადება და გარანტია ხელშეკრულების თარიღის შემდეგ აღმოჩნდება არასწორი ან არასრული და ქონებას დაეკისრება რაიმე ვალდებულება და/ან ვალი, რომელთა საფუძველიც წარმოიშვა ხელშეკრულების თარიღამდე, გამყიდველი უპირობოდ და გამოუხმობადად იძლევა თანხმობას, რომ როგორც თავისი პირველადი ვალდებულება, გაათავისუფლოს მყიდველი ასეთი ვალდებულებებისაგან და დაიცვას ზიანის, დანაკარგისა და რაიმე პასუხისმგებლობისაგან. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:

12.3.1. მას გააჩნია ქონება, ისევე როგორც ფლობს ყველა იმ საბუთს, რაც აუცილებელია თავისი საქმიანობის უფლების დასადასტურებლად.
12.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული გარანტიები და განცხადებები მყიდველისათვის წარდგენილ ინფორმაციასთან ერთად წარმოადგენს ხელშეკრულების ნაწილს.
12.3.3. ქონება ხელშეკრულების თარიღისათვის არ არის დავის საგანი და არ არსებობს სარჩელი წარდგენილი მესამე პირის მიერ ამ ქონებასტან დაკავშირებით.
12.3.4. მას არ მიუღია რაიმე შეტყობინება ან ბრძანება, რომელიც ახდენს გავლენას მის ქონებაზე რაიმე სახელმწიფო სტრუქტურებიდან, უწყებებიდან ან მესამე პირებიდან და არ არის რაიმე შემოთავაზება, რომელმაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქონებაზე, მათ შორის იძულებით გამოსყიდვაზე, ექსპროპრიაციაზე ან ავტომაგისტრალის სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.4. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ყველა გარანტია არის სრული და სწორი ხელშეკრულების თარიღისათვის.
12.5. ყველა გარანტია განხილულ უნდა იქნეს სათითაოდ როგორც დამოუკიდებელი გარანტია და არ უნდა შეიზღუდოს ხელშეკრულების პირობებზე მითითებით ან მიუთითებლობით.

მუხლი 13. ზიანი
13.1. ყოველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
14.2. მხარისათვის გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს წერილობით ("შეტყობინება") და ჩაითვლება მიღებულად თუ იქნება ჩაბარებული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ან იქნება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ან წინასწარ გადახდილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით მეორე მხარის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან სათანადოდ შეცვლილი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ნებისმიერი შეტყობინება გადაცემული პირადად ან კურიერის მეშვეობით ჩაითვლება მიღებულად იმავე დღეს. ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი ფაქსის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად გაგზავნის მომენტში და ნებისმიერი შეტყობინება გაგზავნილი რეგისტრირებული ფოსტის მეშვეობით ჩაითვლება მიწოდებულად, 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში იმავე ქვეყანაში გაგზავნილ მისამართზე ან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში სხვა ქვეყანაში გაგზავნის შემთხვევაში. ნებისმიერი შეტყობინების მიღების დასამტკიცებლად, საკმარისი იქნება იმის დადასტურება, რომ წერილის შემთხვევაში წერილზე დასმულ იქნა საფოსტო მარკა, დაიწერა მისამართი და გაგზავნილი ფაქსის შემთხვევაში ეს ფაქსი გაიგზავნა შესაბამის ნომერზე.

14.3. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი აღნიშნულ ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ პირობებს.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. აქედან, თითო-თითოს გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ბარდება საჯარო რეესტრის წარმომადგენელს, მისი შემდგომი რეგისტრაციისთვის.

15. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი :
შპს „ნიუ გრუპ პლიუსი “
მის.: პეტრე ქავთარაძის 58

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ბ/კ: HABGGE22XXX
ა/ა: GE68HB0000000002833605
ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ბ/კ: TBCBGE22
ა/ა: GE23TB7772236050100001
სს"ვითიბი ბანკი საქართველო"
ბ/კ: UGEBGE22
ა/ა: GE92VT6600000002093605
სს „საქართველოს ბანკი ”
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა : GE80BG0000000101313251

დირექტორი:
ლაშა ბაგრატიონი

მყიდველი: ქეთევან შელია
ტელ/ნომ: 579 610 808

ქეთევან შელია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
უბანი №254
თარიღი 26 დეკემბერი 2019 წ.
გვ.რაოდენობა 10 ხელმოწერა