ხელშეკრულება

წილის და შესაბამისი უძრავი ქონების პირობადებული ნასყიდობის შესახებ

ქ.თბილისი

26 სექტემბერი,2017 წ.

მხარეები:

გოდერძი გურგენიძე (პ/ნ: 01025017968; დაბადებული: 05.10.1937; მცხოვრები მისამართზე: ქ.გორი მეჯვრისხევის 1-ლი შესახვევი N2) 32/100 წილის მესაკუთრე;

ელისაბედ ფაუსტი (პ/ნ: 01025001326; დაბადებული: 23.03.1951; მცხოვრები მისამართზე: ს.დილომი;) 34/100 წილის მესაკუთრე; წარმომადგენელი რწმუნებული ხათუნა ზაქაიძე (დაბადებული13.06.1968წ. პირადი N: 01011048866. მცხოვრები მისამართზე: ქ.თბილისი, ნიწო ჩხეიძის ქ. N34/36, ბინა N36.) რომლის უფლებამოსილება უნაკლოა და დასტურდება შემდეგი დოკუმენტაციით: სანოტარო აქტი რწმუნებულება/მინდობილობა. სანოტარო აქტის რეგისტრაციის ნომერი: 17114094 5 რეგისტრაციის თარიღი: 27.09.2017 ნოტარიუსი: ლუდა ცაგარეიშვილი.

შემდგომში „გამყიდველები“ და

შ.პ.ს „უმბ“ (ს/კ: 406197770; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ვაკე-საბურთალოს მეურნეობის დასახლება, მეგობრობის ჩიხი N4;) წარმომადგენელი მისი დირექტორის ზურაბ უმანკოშვილის (პ/ნ: 01005007733) სახით, შემდგომში „მყიდველი“ ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ეროვნული რეგისტრაციის სააგენტო
შემოსულია
ელექტრონული ფორმით
ნომერი ___ - ___
თარიღი ___ - ___
ფურცელი ___ ბეჭდი

ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველები ყიდიან, ხოლო მყიდველი ყიდულობს წილობრივი ოდენობის შესაბამის უძრავ ქონებას (წასყიდობის საგანი: წილები და შესაბამისი უძრავი ქონება) ქ.თბილისი, სოფელი დიღომი, ჩალიბორები, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 2500 (ორიათას ხუთასი) კვ.მ-დან გოდერძი გურგენიძის 32/100 და ელისაბედ ფაუსტის 34/100 წილს. საკადასტრო კოდი: 01.72.14.094.820; შენობა-ნაგებობის რაოდენობა: N1, N2, N3, N4; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.72.14.034.137; 01.72.14.034.135;

1.2. შ.პ.ს „უმბ“-ს (ს/კ:406197770) მიერ გამყიდველებისგან გადასაცემ (ს/კ: 01.72.14.094.820) წილზე და შესაბამის უძრავ ქონებაზე მომზადებულია ასაშენებელი კორპუსის გეგმა, აგრეთვე შეთანხმებულია და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა (ბრძანება N3521746; გაცემობის თარიღი: 07/09/2017; განაცხადის ნომერი: AR1508495)

1.3. მხარეთა შორის ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი: გამყიდველები მყიდველს თავის საკუთრებაში არსებულ წილის შესაბამის უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს სასყიდლით - ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესების შესაბამისად, მყიდველი კი აცხადებს მზადყოფნას ხსენებულ მისამართზე განახორციელოს მრავალფუნქციური , მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

1.4. ნასყიდობის საგანზე გამყიდველების საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში (რეგისტრაციის თარიღი: 03/08/2017 12:46:06; განაცხადის ნომერი:

Scanned by TapScanner

882017698431; მომზადების თარიღი: 15/08/2017 13:02:04); ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა, მასზე არ ფიქსირდება ყადაღა/აკრძალვა, საგადასახადო გირავნობა, იპოთეკა, არ არის რეგისტრირებული მოვალეთა რეესტრში რაც დასტურდება ამონაწერით: ს/კ: 01.72.14.094.820;

1.5. საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე, მყიდველის საკუთრების უფლებასთან ერთად, დაეგისტრირდება აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამყიდველების მიმართ მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები.

2. ნასყიდობის ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი

2.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება დგინდება მყიდველის მიერ გამყიდველებზე ასაშენებელი უძრავი ქონებიდან გამომდინარე, გადასაცემი კვადრატული მეტრის მხარეების მიერ დადგენილი ღირებულებით.

2.2. ანგარიშწორების წესი თითოეულის გამყიდველის მიმართ განისაზღვრება შემდეგი სახით:

2.3. გამყიდველი და მყიდველი თანხმდებიან, რომ გადასაცემი ფართის ერთი კვადრატულის საცხოვრებელი ფართის ღირებულება შეადგენს 700(შვიდასი) ლარს; კომერციული ფართის ერთი კვადრატულის ღირებულება შეადგენს 1400 (ათასოთხასი) ლარს; ავტოსადგომი გარე პერიმეტრზე 1500 (ათასხუთასი) ლარი; ავტოსადგომი შენობის შიგნით 3000 (სამიათასი) ლარი;

2.4. ნასყიდობის საგნის სრული ღირებულება შეადგენს 878900(რვაას სამოცდათვრამეტი ათას ცხრაასი)ლარს.

2.5. მესაკუთრეების მიერ მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის წილის/წილების (გოდერძი გურგენიძე, პ/ნ: 01025017968; 32/100 წილის მესაკუთრე. ელისაბედ ფაუსტი, პ/ნ: 01025001326; 34/100 წილის მესაკუთრე; საკადასტრო კოდი №01.72.14.094.820) ღირებულება და მყიდველის მიერ მესაკუთრეებისთვის გადასაცემი ფართების ღირებულება (დღგ-ის ჩათვლით) ტოლფარდოვანია. მყიდველი გამყიდველს არ გადაუხდის დამატებით თანხას.

2.6. მყიდველი გამყიდველს საკუთრებაში გადასცემს საჯარო რეესტრში განშლის ოქმის დარეგისტრირების შემდგომ უძრავ ქონებებს:

2.6.1.გოდერძი გურგენიძე:

ა)ბინა N4, სართული 2 (ორი) ფართი: 64.9 (სამოცდაოთხი მთელი ცხრა) კვ.მ;

ბ)ბინა N34, სართული 4 (ოთხი) ფართი: 93.3 (ოთხმოცდაცამეტი მთელი სამი) კვ.მ;

გ)ბინა N43, სართული 5 (ხუთი) ფართი: 126.7 (ასოცდაექვსი მთელი შვიდი) კვ.მ;

დ)ბინა N45, სართული 5 (ხუთი) ფართი: 60.7 (სამოცი მთელი შვიდი) კვ.მ;

ე) ბინა N46, სართული 5 (ხუთი) ფართი: 66 (სამოცდაექვსი) კვ.მ;

ვ)ავტოსადგომი: N8;

ზ) გარე ავტოსადგომი: N34; N35;

2.6.2.ელისაბედ ფაუსტი:

ა) ბინა N21, სართული 3 (სამი) ფართი: 111.15 (ასთერთმეტი მთელი თხუთმეტი) კვ.მ;

ბ)ბინა N23, სართული 3 (სამი) ფართი: 60.7 (სამოცი მთელი შვიდი) კვ.მ;

გ)ბინა N24, სართული 3 (სამი) ფართი: 65.1 (სამოცდახუთი მთელი ერთი) კვ.მ;

დ)ბინა N25, სართული 4 (ოთხი) ფართი: 78.8 (სამოცდათვრამეტი მთელი რვა) კვ.მ;

ე)ბინა N26, სართული 4 (ოთხი) ფართი: 71.53 (სამოცდათერთმეტი მთელი ორმოცდაცამეტი) კვ.მ;

ვ)ბინა N27, სართული 4 (ოთხი) ფართი: 82.2 (ოთხმოცდაორი მთელი ორი) კვ.მ;

ზ)ბინა N33,სართული 4 (ოთხი) ფართი: 111.15 (ასთერთმეტი მთელი თხუთმეტი),კვ.მ;

თ) ავტოსადგომი: N26; N27;

ი) გარე ავტოსადგომი: N52;

Scanned by TapScanner

2.1 ქ. [illegible] საერთო ფართი: 149 (ასორმოცდაცხრამეტი) კვ.მ-დან 126 (ასოცდაექვსი) კვ.მ ფართით, (განშლისა და რეგისტრაციის შემდეგომ მოხდება აღნიშნული ფართის გამოკვეთა)

ლისტინგის პ.3.1 „ეზო" ობიექტის ვალდებულების, რომ ელისაბედ ფაღავა-ს გადაუხდის 20 (ოცი) თვის განმავლობაში ყოველთვიურად 700 (შვიასი) ლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება დაიწყება 2017 წლის 01 ოქტომბრიდან

2.7 წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგანი სრულად იქნება ვალდებულებებით გამოყენების სასარგებლოდ. ვალდებულების ნაწილში მყიდველს ეკრძალება, ნასყიდობის საგნის 1.გაყიდვა 2.იჯარით გაცემა.3 იპოთეკით დატვირთვა.4.დაგირავება.5 უზუფრუქტი.6.სერვიტუტი.7.განათხოვრება.8.ლიზინგი.და ა.შ გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. გამყიდველი ვალდებულია:

3.1.1. გადასცეს მყიდველს, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე, საკუთრებაში 1.1. პუნქტში აღნიშნული ნივთები და შესაბამისი უძრავი ქონება

3.1.2 მყიდველის მიერ რეესტრში განშლის ოქმის დარეგისტრირებისთანავე, მოუხსნას ყველა შეზღუდვა და აკრძალვა ნასყიდობის საგანს.

3.2. გამყიდველი უფლებამოსილია:

3.2.1 მოითხოვოს და დროულად მიიღოს მყიდველისგან 3.3. მუხლის ყველა ქვეპუნქტებით დაფიქსირებული ვალდებულებების შესრულება.

3.2.2.განახორციელოს მშენებლობის დაგეგმილი გრაფიკისა და ხარისხის კონტროლი ყოველთვიურად. სურვილისამებრ გააკეთოს აღნიშნულ სამუშაოებზე „სამუშაოების წარმოების" დღიური.

3.2.3

3.3. მყიდველი ვალდებულია:

3.3.1. დროულად მიიღოს საკუთრებაში პირველი მუხლის პირველ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ბინა უძრავი ქონება.

3.3.2. მოითხოვოს გამყიდველისგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნივთები და შესაბამისი უძრავი ქონების დროულად გადაცემა.

3.3.3. მყიდველი ვალდებულია 2018 წლის 31 მარტამდე განახორციელოს პროექტის შენობა ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია ე.წ. „განშლა".

3.3.4. მყიდველი ვალდებულია შენობა ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთანავე გადაუჯაროს ძირითადი ნასყიდობებით წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართები.

3.3.5. მყიდველი ვალდებულია მშენებლობა დაასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის განმავლობაში. დასრულებაში იგულისხმება ასაშენებელი მრავალფუნქციური, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის პროექტით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე მიყვანა.

3.3.6. მყიდველი ვალდებულია 3.3.5. მუხლის ვადის ამოწურვიდან 3 (სამი) თვის განმავლობაში ჩაბაროს მერიის შესაბამის სამსახურებს შენობა-ნაგებობა და მოახდინოს მისი ექსპლუატაცია. აგრეთვე მოახდინოს საჯარო რეესტრში ექსპლუატაციის საბუთების რეგისტრაცია ვინაიდან ფართებს მოეხსნას მშენებარეს სტატუსი.

3.3.7. დროულად და ხარისხიანად შეასრულოს ხელშეკრულების **3.3.3. / 3.3.4. / 3.3.5.** / მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულება.

Scanned by TapScanner

3.3.8. გამყიდველს გადასცეს საკუთრებაში თეთრი კარკასი მდგომარეობაში ფართები, რაც გულისხმობს შემდეგ მდგომარეობამდე მიყვანას:

3.3.8.1. გარე ფასადი დასრულებული სახით (ორმაგი მინაპაკეტის კარ-ფანჯრები) აივანზე მოაჯირები დამონტაჟებული, კერამიკული ფილები დაგებული.

3.3.8.2. სადარბაზო დასრულებული.

3.3.8.3. წყლის და კანალიზაციის დგარები დამონტაჟებული (აბონენტად აყვანილი).

[redacted]სადარბაზოში დამონტაჟებული ცენტრალური ელექტროგაყვანილობა (მიყვანილი თითოეულ ინდივიდუალურ ფართამდე) (აბონენტად აყვანილი)

3.3.8.5. ბინაში იქნება გაზის მილი შეყვანილი (აბონენტად აყვანილი)

3.3.8.6. სახურავი გადახურული პროექტის მიხედვით, ტერიტორია მოწყობილი პროექტის მიხედვით.

3.3.8.7. ლიფტები დამონტაჟებული.

3.3.8.8. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული.

3.3.8.9. შიდა ტიხრები ამოშენებული მყიდველთან შეთანხმებით ან პროექტით გათვალისწინების მიხედვით. ელექტროგაყვანილობა არ იქნება დამონტაჟებული, კედლები იქნება გალესილი, იატაკი იქნება მოშანდაკებული (მოჭიმული).

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია:

3.4.1. მოითხოვოს გამყიდველისგან ხელშეკრულებით განსაზღვრული წილები და შესაბამისი უძრავი ქონების დროულად გადაცემა.

3.4.2. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გამყიდველის მიერ გადაცემულ ქონებაზე მუხლი/მუხლები: 3.3.3. / 3.3.4. / 3.3.5. / - ით აღებული ვალდებულებების დროულად შესრულებას დააბრკოლებს მყიდველის ნებისა და სურვილის საწინააღმდეგო ფაქტორები, როგორიცაა: საჩივარი/საჩივრები ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში/ზედამხედველობის სამსახურში/და აღნიშნულიდან გამომდინარე მოხდება სამშენებლო სამუშაოების ვადების ცვლილება. მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველს წერილობით აცნობოს ზემოთ აღნიშნული გარემოებების შესახებ და მხარეებმა დამატებითი მოლაპარაკებით შეიძლება მოახდინონ ვადის დინების შეჩერება, აღნიშნული საკითხის სრულად აღმოფხვრამდე, (შეთანხმება ვადის შეჩერებასთან დაკავშირებით გაფორმდება მხარეებს შორის წერილობითი ფორმით);

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა.

4.1. მხარეები მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანად შესრულებისათვის პასუხს აგებენ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

4.2. მხარეები ვალდებულნი არიან მოვალეობები შეასრულონ დადგენილი წესითა და შეთანხმების ფარგლებში. მხარე რომელიც არღვევს ნაკისრი, ვალდებულებებს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს მისი აღმოფხვრა.

4.3. მყიდველი მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, რომელიც გამოწვეულია მისი ბრალეულობით, დადგენილი ვადის ყოველ გადაცილებულ დღეზე იხდის პირგასამტეხლოს ხელშეკრულების ღირებულების 0.05% - ის ოდენობით.

5. ფორს-მაჟორი

5.1. მხარეთა პასუხისმგებლობას გამორიცხავს ფორს-მაჟორული გარემოებებით გამოწვეული ვალდებულებათა შეუსრულებლობა/არაჯეროვანი შესრულება. ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება ომი, სტიქიური უბედურება, მეტეოროლოგიური პირობები, ხანძარი, მასობრივი არეულობა

Scanned by TapScanner

და სხვა ისეთი გარემოება, რომელიც არ არის დამოკიდებული მხარეთა ნებაზე და რომელიც ზღუდავს, ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას, აგრეთვე ხელისუფლების მიერ გამოცემული საბართლებრივი/ნორმატიული აქტები, რომლებიც ზღუდავს, ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას.

5.2. თუ ფორს-მაჟორულ გარემოებებს აქვთ დროებითი ხასიათი, მათზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ პერიოდის მიმართ, როცა ისინი გავლენას ახდენდა მხარეთა ვალდებულებების შესრულებაზე.

5.3. თითოეული მხარე ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს

5.4. ამ მუხლის ჩინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები არ გაათავისუფლებს მხარეთა მიერ ვალდებულებათა შესრულებას. შესასრულებელი ვალდებულებები გადავადდება ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების პერიოდით.

5.5. მხარეებს უფლება აქვთ, ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო ურთიერთშეთანხმებით გადასინჯონ ამ ხელშეკრულების პირობები. ამასთან თუ ფორსმაჟორი გრძელდება 3 თვეზე მეტ ხანს, მხარეებს უფლება აქვთ შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულება ხელშეკრულების მე-7 მუხლით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად.

6. დავის მოწესრიგება

6.1. ყველა უთანხმოება და დავა უნდა გადაწყდეს ურთიერთმოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში მხარეები მიმართავენ სასამართლოს.

6.2. მხარეთა შორის არსებული ნებისმიერი დავა განიხილება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, და იმგვარად, რომ პირველი ინსტანციის სასმართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მოექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1 პრიმა მუხლისა.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

7.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მასზე ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

7.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა გამყიდველისაგან ჩაიბარა ნივთობრივად და უფლებრივად თავისუფალი ნასყიდობის საგანი, მიუხედავად ამისა მყიდველი ვერ ახორციელებს მშენებლობის დაწყებას, გაგრძელებას ან/და დასრულებას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადებითა და პირობების დაცვით, გამყიდველი უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლო ხელშეკრულების 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

8. დამატებითი პირობები

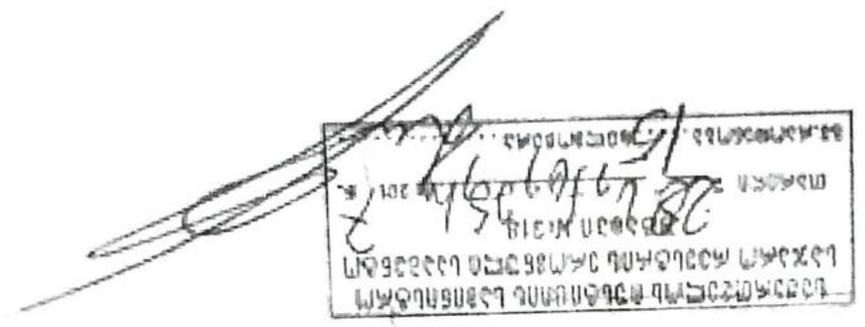
8.1. ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ ეგზემპლარად, რომელთაც აქვთ თანაბარი იურიდიული ძალა. ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი ბარდება უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ სამსახურს, ხოლო თითო ეგზემპლარი რჩება მხარეებს.

8.2 წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) გადასაცემი უძრავი ქონების საგნის გეგმებს. (სართულზე განთავსება)

ბ)ამონაწერით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში (რეგისტრაციის თარიღი: 03/08/2017 12:46:06: განაცხადის ნომერი: 88201769843 1; მომზადების თარიღი: 15/08/2017 13:02:04) მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №01.72.14.094.820.

Scanned by TapScanner



9. ბმული ფიზიკურ პირებზე

სახელი, გვარი		
ბ.პ.ს. „ეფექტი" წარმოადგენილი მხრის ორთქლგენერატორის ტექნიკური მომსახურების ხელშეკრულების ფარგლებში.		
ორთქლგენერატორის მწყობრიდან გამოყვანის ნებართვა №-ის გაცემა.		
ორთქლგენერატორის მწყობრში ჩაყენების ნებართვა №-ის გაცემა.		

Scanned by TapScanner