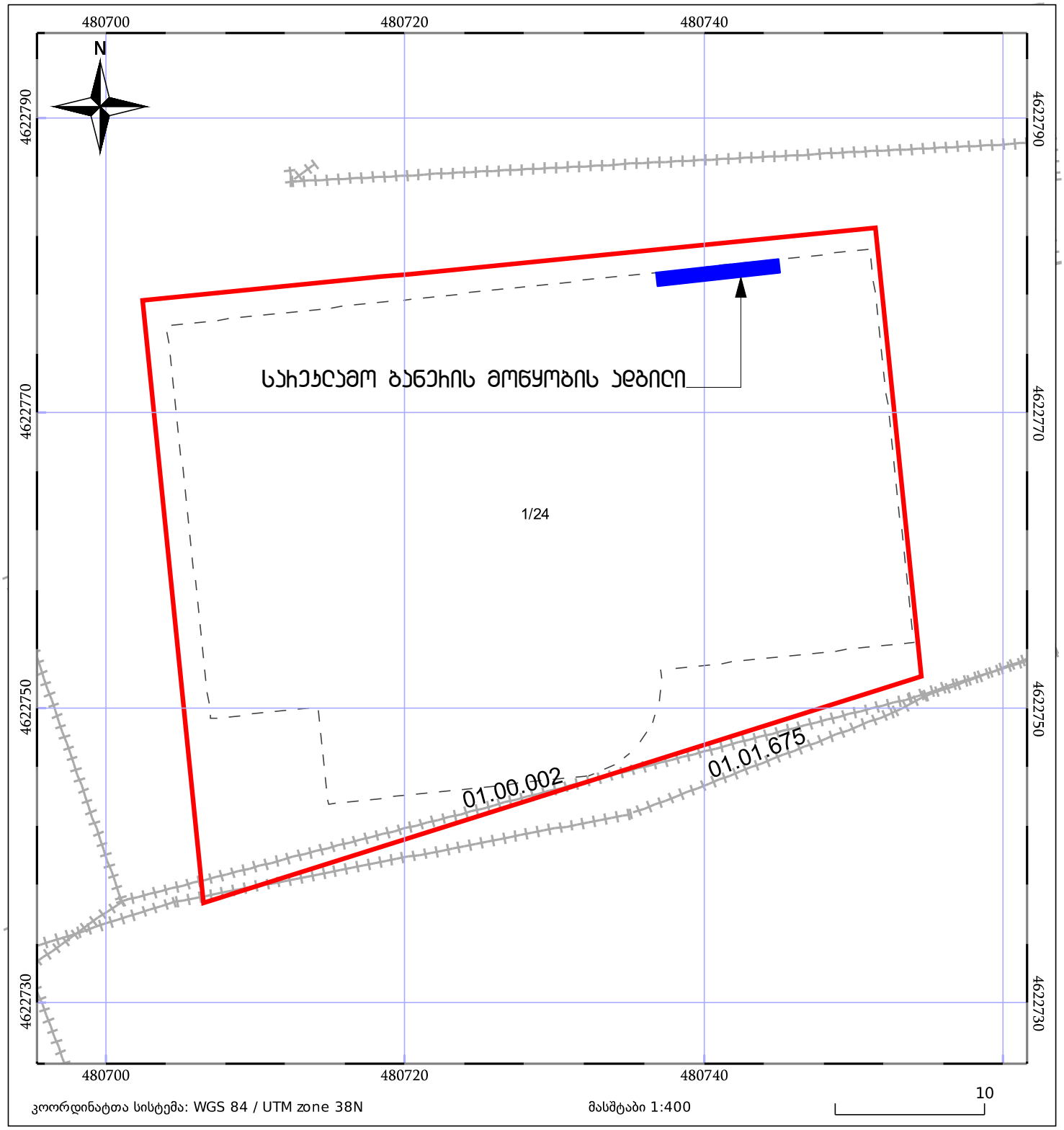
საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

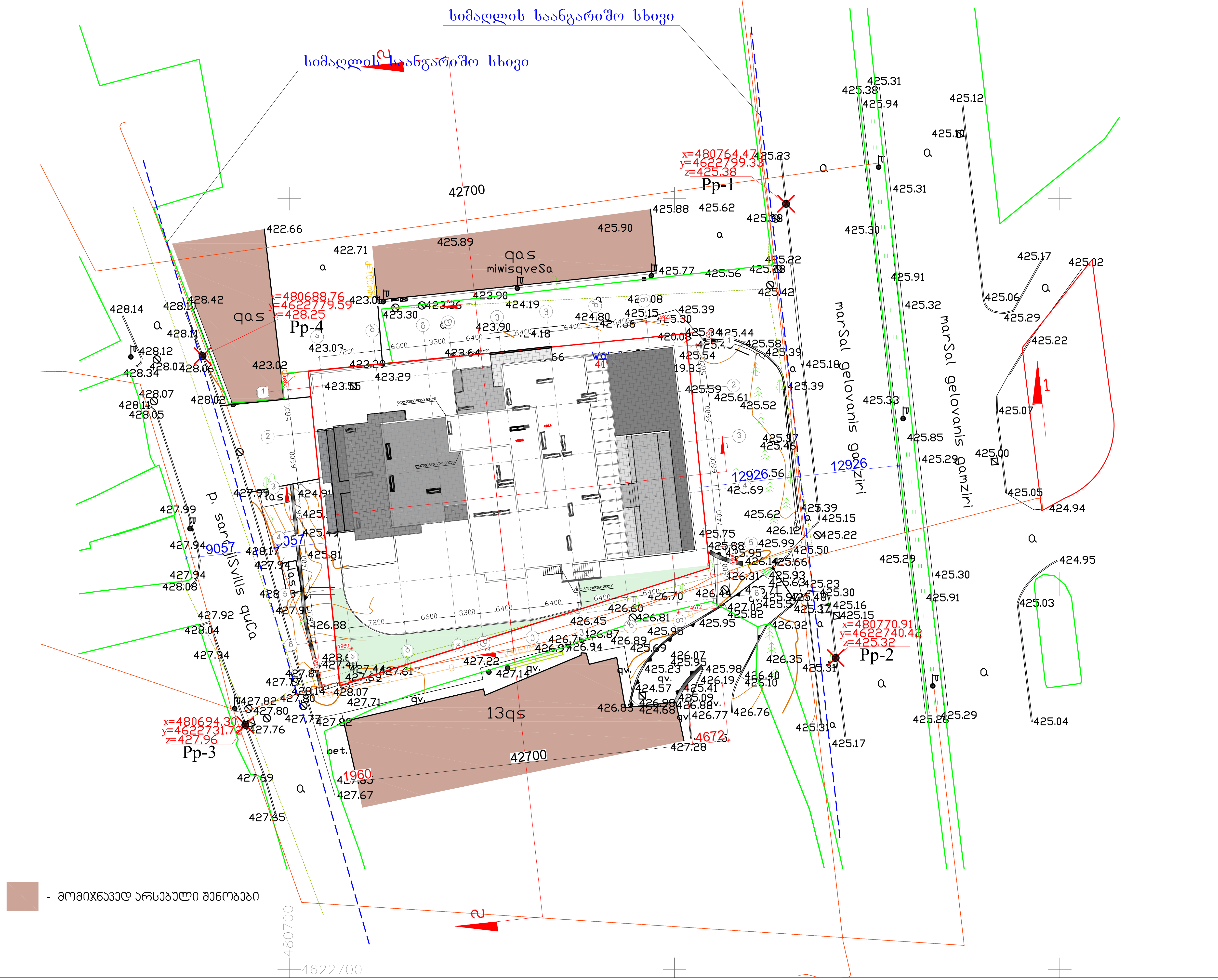
საკადასტრო კოდი: **01.10.10.006.003**
განცხადების ნომერი: **882016262904**
მომზადების თარიღი: **05/05/2016**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **1763 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
ხაზობრივი ნაგებობა
ტყის ფონდი
05/25 შენობა/ნაგებობა
05/25 მშენებარე ნაგებობა
ვალდებულება

გენგეგმა მ 1:500



ფორმატი A-3	დაკვეთა №	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

პირობითი ნიშნები:

(6) –	– კედელი
–	– ტიხარი
–	– რიგელი
კ-6 –	– დიაფრაგმა
ფ-6 –	– კოლონა
მ-6 –	– ღერძის ხაზი
ფარ-6	– საკადასტრო საზღვარი

დამკვეთი

მისამართი
ქ.თბილისი,გამზირი გელოვანი,ავეჯის სახლის მიმდებარედ(ნაკვეთი №6/3)

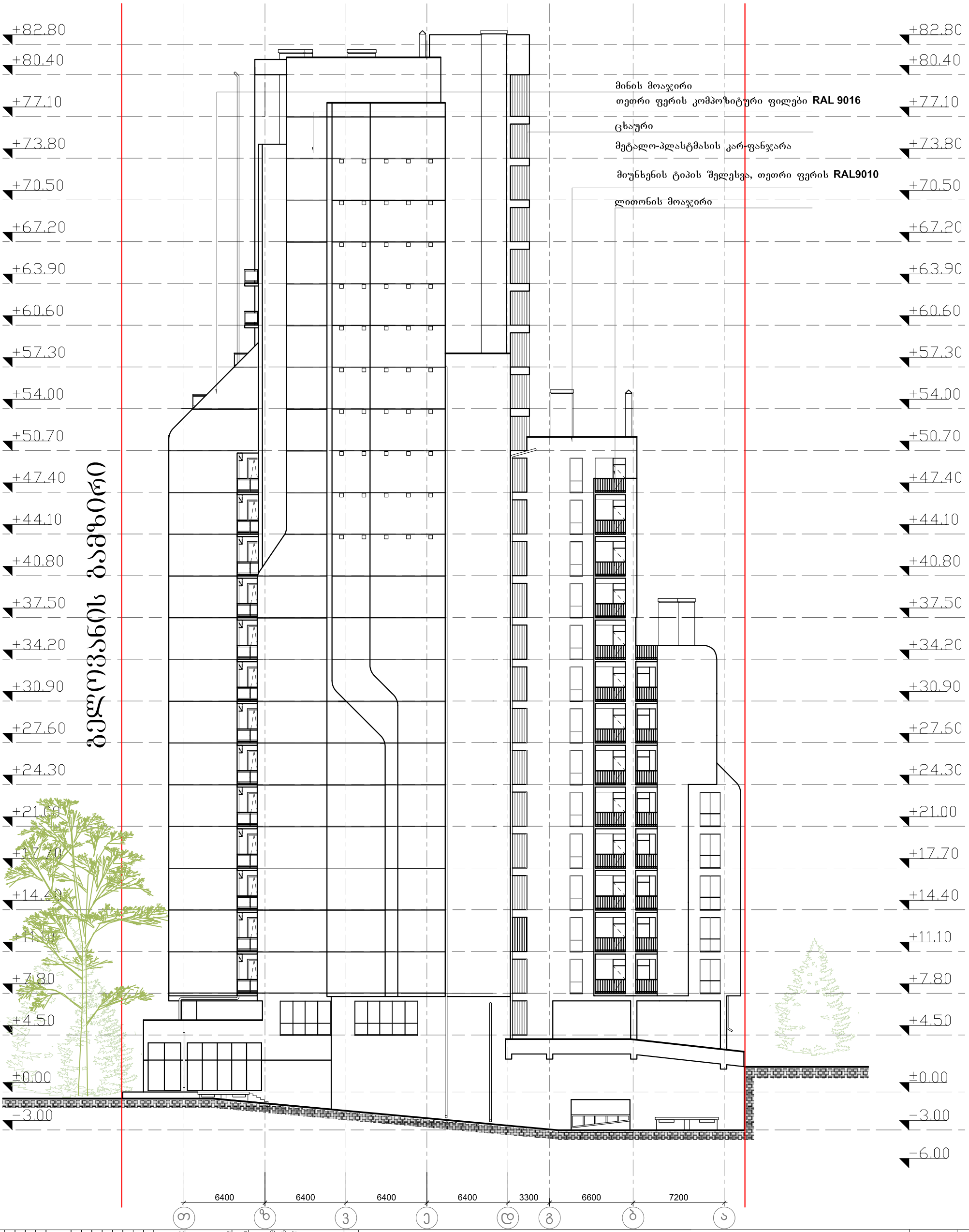
პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
პრ ავტორი	ო.ხუხაშვილი		
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი		

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: გენგეგმა
თარიღი		

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-1	ა-16

ფასადი თ-ა მ 1:200



1:200

ფასადის ელემენტების ფერადოვანი გადაწყვეტა;

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

ქ.ქუთაისი,ბ.ფანასკერტელის ქუჩის მიმდებარედ ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის (ნაკვეთი №6/3) პროექტი

ავტორები		1:200	ნახაზის:
ხელმძღვანელი		ფასადი	ნახაზის დასახელება
კონსულტანტი		ქ.ქუთაისი,ბ.ფანასკერტელის ქუჩის მიმდებარედ ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის (ნაკვეთი №6/3) პროექტი	
გენ.დირექტორი		შპს "ჯორჯიან ჰოუსინგ ფაქტორი"	
ხელმძღვანელი			
გაკონტროლებული			
შემსრულებელი			

ნახაზის ტიპი ნიშანი

- ა
- ბ
- ბ-ბ
- გ-გ
- დ-დ
- ე-ე
- ვ-ვ
- ზ-ზ
- ზ-ზ
- ზ-ზ

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია თბილისში 2017 წლის 12 აპრილს შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს ეკომეტრი (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404464030) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გრიგოლ მორჩილაძის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01018002152) მიერ მინდობილობით ილია ანთაძე პ/ნ 01024013390 (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

გულნარა ასანოვი (საქართველოს მოქალაქე, დაბადების თარიღი: 30.05.1981; პირადი ნომერი: 43001003616)

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

პრეამბულა

ვინაიდან, გამყიდველი არის 1 მუხლში მითითებულ უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე;

ვინაიდან, მყიდველისთვის ცნობილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პროექტი, მასზე ასაშენებელი ნაგებობის პროექტი, უძრავი ქონების გეგმა, განლაგება, შიდა დაგეგმარება და სპეციფიკაცია, ავტოსადგომის განთავსების ლოკაცია და სხვა პარამეტრები, იგი იწონებს მას და სურს იყიდოს 1 მუხლში მითითებული ქონება;

ვინაიდან, გამყიდველი თანახმაა, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დაარეგისტრიროს მყიდველი როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე და გადასცეს მას საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე;

შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტებები

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინა:

- საკადასტრო კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.67
- ზონა: თბილისი 01;
- სექტორი: ვაკე 10;
- **სართული: მე-8;**
- **ბინა: №67;**
- **ფართი: საცხოვრებელი ფართი 68.90 კვ.მ; საზაფხულო ფართი 4.50 კვ.მ; ჯამში 73.40 კვ.მ.**
- კვარტალი: 10;

- ნაკვეთი: 006/003;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1763.00კვ.მ;
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, გელოვანის გამზირი, ავეჯის სახლის მიმდებარედ (ნაკვეთი 6/3);
- მესაკუთრე: შპს ეკომეტრი (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

ექსპლუატაციაში მიღება – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის, ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების და დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას ქალაქ თბილისის მერიის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და ამასთანავე, აღნიშნული მიღების შემდგომ, უფლებამოსილი ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას და შესაბამის უძრავი ქონების ამონაწერში ტერმინის "მშენებარე" გაუქმებას.

საჯარო რეესტრი – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის საჯარო რეესტრში იგულისხმება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერი სტრუქტურული ერთეული.

ხელშეკრულების რეგისტრაცია – წინამდებარე ან/და მხარეთა შორის, საჯარო რეესტრში, მომავალში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების რეგისტრაციაში იგულისხმება, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე დაწყებული წარმოების დასრულება და ახალი ამონაწერის გაცემა, რომელზეც არ იქნება რეგისტრირებული არანაირი ვალდებულება/შეზღუდვა, რაზეც მხარეები წინასწარ არ შეთანხმებულან ან შეუტყობინებიათ ერთმანეთისთვის.

გამყიდველის საბანკო ანგარიში - ნიშნავს გამყიდველის საბანკო ანგარიშს შემდეგი რეკვიზიტებით:

ბანკი: სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბენეფიციარი: შპს „ეკომეტრი" საიდენტიფიკაციო კოდი 404464030
ანგარიშის ნომერი: ლარის ანგარიში - GE85HB0000000000553605.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით და წესით, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი - უძრავ ქონებაზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის მე-8 სართულზე არსებული საცხოვრებელი ბინა №-67, საცხოვრებელი ფართი: 68.90 კვ.მ; საზაფხულო ფართი: 4.50 კვ.მ., ჯამში 73.40 კვ.მ; **რომლის ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი განისაზღვრება საჯარო რეესტრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციისთანავე, რის საფუძველზეც, ასევე გაიცემა შესაბამისი უძრავი ქონების ამონაწერი.**

3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობის შესახებ

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2018 წლის 30 აპრილამდე.

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის

შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: იატაკი მოჭიმული, კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დაყენებული. **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, ბინის მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა ნებისმიერი მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავ 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 არც ერთი მხარესთვის.

4. ნასყიდობის ფასი და გადახდის წესი

4.1. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგანის ფასი შეადგენს 37801 (ოცდაჩვიდმეტიათასრვაასერთი) აშშ დოლარს. (*შემდგომში* "ნასყიდობის ფასი").

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის მყიდველს სრულად აქვს გადახდილი ნასყიდობის ფასი.

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

4.4. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

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 და წინამდებარე შეთანხმების 5.2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დაცვით.

5.2. მას შემდგომ, რაც მყიდველი გამყიდველისაგან მიიღებს წერილობით დადასტურებას, რომ ნასყიდობის საგანი მზად არის სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

- მყიდველი 5 (ხუთი) დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინებით, წერილობით ატყობინებს გამყიდველს სამუშაოების განხორციელების თაობაზე. აღნიშნულ შეტყობინებას უნდა დაერთოს სამუშაოების განხორციელების გრაფიკი, განრიგი და დეტალური

აღწერილობა. მხოლოდ ამგვარი შეტყობინების დადასტურებისა და სამუშაოებზე წერილობითი თანხმობის შემდგომ, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები.

- მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართი 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.
- 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.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია

6.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, უძრავი ქონების ამონაწერში მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.2. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სანოტარო, საბანკო, საჯარო რეესტრის ხარჯი/მოსაკრებელი/საფასური, მათ შორის და არა მხოლოდ, ხელშეკრულების რეგისტრაციისთვის საჯარო რეესტრში გადასახდელი 105 (ასხუთი) ლარი თითოეულ ბინაზე და ასევე, თითოეულ ავტოსადგომზე, ასევე, შემდგომში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების/შეთანხმების რეგისტრაციისთვის გასაღები ნებისმიერი, მათ შორის საჯარო რეესტრში გასაღები ხარჯი.

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 რეპუტაციის მიაყენებს ზიანს.

7.2.6. 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 ამ მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

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

7.2.8. მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესაქმდელად აუცილებელ კრებაში და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა, რომ შეიქმნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 10000 (ათიათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისაგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

7.2.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის, სადაც განთავსებულია ნასყიდობის საგანი, კერძოდ კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (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 შეუტყობინებლად. მყიდველი ასევე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაში, სადაც დღის წესრიგით განსაზღვრული ერთ-ერთი (ან ერთადერთი) საკითხი იქნება: შენობის კერძოდ, კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (კედლების) სრულად გამყიდველისთვის უსასყიდლო და სამუდამო (უვადო) სარგებლობაში გადაცემა და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. მყიდველი ვალდებულია გასცეს აღნიშნულ საკითხზე დამატებითი თანხმობის წერილი, თუ ამას მოითხოვს გამყიდველი, ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ

შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალება

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ 7.2-7.2.9 მუხლში გაწერილი მყიდველის ნებისმიერი განცხადება აღმოჩნდება მცდარი ან არასწორი ან მყიდველი არ შეასრულებს ნებისმიერ ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

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

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. მოსთხოვოს მყიდველს იმ ზიანის ანაზღაურება, რაც გამყიდველს მიადგა მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით და/ან განცხადებისა და გარანტიების სიმცდარით.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით 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. თუ გამყიდველი 11.6 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, წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმებიდან და გამყიდველის როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც სცილდება მხარეთა კონტროლის ფარგლებს, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ამგვარი გარემოებებია მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ბუნებრივი კატაკლიზმები, ამბოხება, საბოტაჟი და სხვა არეულობები, სამოქალაქო არეულობა, ომი (გაცხადებული და არაგაცხადებული), სამხედრო მოქმედებები, ტერორისტული აქტები, ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, წყალდიდობა ან მსგავსი შემთხვევა, რომელიც სცილება იმ მხარის კონტროლს რომელიც აცხადებს ფორს მაჟორულ გარემოებას და

რომლის აცილებას შეუძლებელია.

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.

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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 პუნქტის შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება გამყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა ან/და გადაწყვეტილება, რომლითაც მყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

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. 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.

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

11.6. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების 2018 წლის 30 ივნისამდე დაუსრულებლობა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.7. 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.

გამყიდველი

შპს ეკომეტრი

ს/კ 404464030

დირექტორი

გრიგოლ მორჩილაძე

პ/ნ 01018002152

მინდობილობით ილია ანთაძე

პ/ნ 01024013390

მყიდველი

გულნარა ასანოვი

პ/ნ 43001003616

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.10.10.006.003.01.01.067

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882017297660 - 12/04/2017 18:34:35	20/04/2017 10:35:11

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი საბურთალო				
01	10	10	006/003	01/01/067

მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი გელოვანი , ავეჯის სახლის მიმდებარედ , (ნაკვეთი N6/3)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:1763.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: 6;
სხვა ფართი: შენობა N1 (მშენებარე), საერთო ფართით 19983.10 კვ.მ. მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი 11169.70კვ.მ.
საოფისე ფართობი 267.40კვ.მ.
კომერციული ფართობი 503.00კვ.მ.
საზაფხულო ფართობი 1899.60კვ.მ.
კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 2666.30კვ.მ.
ავტოსადგომის ფართობი 3477.10კვ.მ.

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882017297660 , თარიღი 12/04/2017 18:34:35
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/04/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:12/04/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
გულნარა ასანოვი ,P/N: 43001003616

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
გულნარა ასანოვი	საკუთრება	ფართი(მშენებარე) სართული8,ბინა N67,	73.40 კვ.მ.	

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017297660 თარიღი 12/04/2017 18:34:35	იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "ხალიკ ბანკი საქართველო"205236537; მესაკუთრე: გულნარა ასანოვი P/N: 43001003616; საგანი:ბინა N67 ფართი 73.40 კვ.მ. ; იპოთეკის ხელშეკრულება N000000.302-გ, დამოწმების თარიღი10/07/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/04/2017	

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას სამშობლოსაგან გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს აუტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ–ფოსტით: info@napr.gov.ge

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია თბილისში 2017 წლის 7 ივნისს შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს ეკომეტრი (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404464030) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მუხრანი ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009004352) მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

გრიგოლ მორჩილაძე (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01018002152) (*შემდგომში* "მყიდველი")

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

პრეამბულა

ვინაიდან, გამყიდველი არის 1 მუხლში მითითებულ უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე;

ვინაიდან, მყიდველისთვის ცნობილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პროექტი, მასზე ასაშენებელი ნაგებობის პროექტი, უძრავი ქონების გეგმა, განლაგება, შიდა დაგეგმარება და სპეციფიკაცია, ავტოსადგომის განთავსების ლოკაცია და სხვა პარამეტრები, იგი იწონებს მას და სურს იყიდოს 1 მუხლში მითითებული ქონება;

ვინაიდან, გამყიდველი თანახმაა, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დაარეგისტრიროს მყიდველი როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე და გადასცეს მას საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე;

შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტებები

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინა:

- საკადასტრო კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.058;
- ზონა: თბილისი 01;
- სექტორი: ვაკე 10;
- **სართული: მე - 7; (ნიშნული +21.00)**
- **ბინა: № 58;**
- ფართი: საცხოვრებელი ფართი **35.17** კვ.მ; საზაფხულო ფართი **4.50** კვ.მ; ჯამში **39.67** კვ.მ.
- კვარტალი: 10;
- ნაკვეთი: 006/003;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1763.00კვ.მ;

- მისამართი: ქალაქი თბილისი, გელოვანის გამზირი, ავეჯის სახლის მიმდებარედ (ნაკვეთი 6/3);
- მესაკუთრე: შპს ეკომეტრი (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

ექსპლუატაციაში მიღება – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის, ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების და დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას ქალაქ თბილისის მერიის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და ამასთანავე, აღნიშნული მიღების შემდგომ, უფლებამოსილი ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას და შესაბამის უძრავი ქონების ამონაწერში ტერმინის "მშენებარე" გაუქმებას.

საჯარო რეესტრი – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის საჯარო რეესტრში იგულისხმება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერი სტრუქტურული ერთეული.

ხელშეკრულების რეგისტრაცია – წინამდებარე ან/და მხარეთა შორის, საჯარო რეესტრში, მომავალში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების რეგისტრაციაში იგულისხმება, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე დაწყებული წარმოების დასრულება და ახალი ამონაწერის გაცემა, რომელზეც არ იქნება რეგისტრირებული არანაირი ვალდებულება/შეზღუდვა, რაზეც მხარეები წინასწარ არ შეთანხმებულან ან შეუტყობინებიათ ერთმანეთისთვის.

გამყიდველის საბანკო ანგარიში - ნიშნავს გამყიდველის საბანკო ანგარიშს შემდეგი რეკვიზიტებით:

ბანკი:	სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბენეფიციარი:	შპს „ეკომეტრი" საიდენტიფიკაციო კოდი 404464030
ანგარიშის ნომერი:	ლარის ანგარიში - GE85HB0000000000553605.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით და წესით, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი - უძრავ ქონებაზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის მე-7 სართულზე (ნიშნული +21.00) არსებული საცხოვრებელი ბინა №58, საცხოვრებელი ფართი: 35.17 კვ.მ; საზაფხულო ფართი: 4.50 კვ.მ., ჯამში 39.67 კვ.მ; საკ. კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.058;

3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობის შესახებ

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2018 წლის 30 აპრილამდე.

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: იატაკი მოჭიმული, კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ

მოიცავს შიდა გაყვანილობას, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დაყენებული. **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, ბინის მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა ნებისმიერი მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავ 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 არც ერთი მხარესთვის.

4. ნასყიდობის ფასი და გადახდის წესი

4.1. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგანის ფასი შეადგენს 11901 (თერთმეტიათასცხრაასერთი) აშშ დოლარს. (*შემდგომში* "ნასყიდობის ფასი").

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის მყიდველს სრულად აქვს გადახდილი ნასყიდობის ფასი.

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

4.4. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

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 და წინამდებარე შეთანხმების 5.2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დაცვით.

5.2. მას შემდგომ, რაც მყიდველი გამყიდველისაგან მიიღებს წერილობით დადასტურებას, რომ ნასყიდობის საგანი მზად არის სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

- მყიდველი 5 (ხუთი) დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინებით, წერილობით ატყობინებს გამყიდველს სამუშაოების განხორციელების თაობაზე. აღნიშნულ შეტყობინებას უნდა დაერთოს სამუშაოების განხორციელების გრაფიკი, განრიგი და დეტალური აღწერილობა. მხოლოდ ამგვარი შეტყობინების დადასტურებისა და სამუშაოებზე წერილობითი თანხმობის შემდგომ, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები.

- მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართი 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.
- 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.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია

6.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, უძრავი ქონების ამონაწერში მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.2. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სანოტარო, საბანკო, საჯარო რეესტრის ხარჯი/მოსაკრებელი/საფასური, მათ შორის და არა მხოლოდ, ხელშეკრულების რეგისტრაციისთვის საჯარო რეესტრში გადასახდელი 105 (ასხუთი) ლარი თითოეულ ბინაზე და ასევე, თითოეულ ავტოსადგომზე, ასევე, შემდგომში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების/შეთანხმების რეგისტრაციისთვის გასაღები ნებისმიერი, მათ შორის საჯარო რეესტრში გასაღები ხარჯი.

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 რეპუტაციის მიაყენებს ზიანს.

7.2.6. 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 ამ მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

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

7.2.8. მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესაქმდელად აუცილებელ კრებაში და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა, რომ შეიქმნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისაგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

7.2.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის, სადაც განთავსებულია ნასყიდობის საგანი, კერძოდ კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (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 შეუტყობინებლად. მყიდველი ასევე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაში, სადაც დღის წესრიგით განსაზღვრული ერთ-ერთი (ან ერთადერთი) საკითხი იქნება: შენობის კერძოდ, კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (კედლების) სრულად გამყიდველისთვის უსასყიდლო და სამუდამო (უვადო) სარგებლობაში გადაცემა და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. მყიდველი ვალდებულია გასცეს აღნიშნულ საკითხზე დამატებითი თანხმობის წერილი, თუ ამას მოითხოვს გამყიდველი, ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალება

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ 7.2-7.2.9 მუხლში გაწერილი მყიდველის ნებისმიერი განცხადება აღმოჩნდება მცდარი ან არასწორი ან მყიდველი არ შეასრულებს ნებისმიერ ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

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

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. მოსთხოვოს მყიდველს იმ ზიანის ანაზღაურება, რაც გამყიდველს მიადგა მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით და/ან განცხადებისა და გარანტიების სიმცდარით.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით 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. თუ გამყიდველი 11.6 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, წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმებიდან და გამყიდველის როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც სცილდება მხარეთა კონტროლის ფარგლებს, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ამგვარი გარემოებებია მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ბუნებრივი კატაკლიზმები, ამბოხება, საბოტაჟი და სხვა არეულობები, სამოქალაქო არეულობა, ომი (გაცხადებული და არაგაცხადებული), სამხედრო მოქმედებები, ტერორისტული აქტები, ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, წყალდიდობა ან მსგავსი შემთხვევა, რომელიც სცილება იმ მხარის კონტროლს რომელიც აცხადებს ფორს მაჟორულ გარემოებას და რომლის აცილებას შეუძლებელია.

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.

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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 პუნქტის შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება გამყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა ან/და გადაწყვეტილება, რომლითაც მყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

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. 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.

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

11.6. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების 2018 წლის 30 ივნისამდე დაუსრულებლობა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.7. 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.

გამყიდველი	**მყიდველი**
შპს ეკომეტრი	გრიგოლ მორჩილაძე
ს/კ 404464030	პ/ნ 01018002152
დირექტორი	
მუხრანი ბაგრატიონი	
პ/ნ 01009004352	

ნოტარიუსის დამადასტურებელი წარწერა [ფორმულარი]

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის შვიდ ივნისს მე, მერი ბუბაშვილს საქართველოს ნოტარიუსის მეგი მაღალდაძის შემცვლელ პირს, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, კ. მარჯანიშვილის ქ. №19, მომმართეს: **ბ-ნმა მუხრანი ბაგრატიონმა და ბ-ნმა გრიგოლ** მორჩილაძემ, რომლებმაც წარმომიდგინეს მათ მიერ შედგენილი **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება** [ქ. **თბილისი 07.06.2017წ.**] და მოითხოვეს მასზე თავისი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე დავადგინე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით მეშვეობით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: **ბ-ნმა მუხრანი ბაგრატიონმა** [დაბ: 10.04.1959წ. რეგისტრირებული მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის II კვარტალი, კორპუსი 16, ბინა 34, პ/ნ 01009004352, პ/მ#13II46978; მოქმედების ვადა: 17.04.2025წ.] და **ბ-ნმა გრიგოლ მორჩილაძემ** [დაბ:27.08.1965წ. რეგისტრირებული მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, კოტე მაყაშვილის ქუჩა, N 24; პ/ნ 01018002152, პ/მ#13IB94774; მოქმედების ვადა: 01.10.2023წ.], მომმართეს.

ვადასტურებ, რომ სანოტარო მოქმედების მონაწილეთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონია.

ბ-ნმა მუხრანი ბაგრატიონმა და ბ-ნმა გრიგოლ მორჩილაძემ განაცხადეს, რომ მათთვის ცნობილია **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.] შინაარსი, მასზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგი, რომ იგი სრულად გამოხატავს მათ ნებასა და სურვილს, რის შემდეგაც მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავისი ხელისმოწერა **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.], რომელიც თან ერთვის სანოტარო ფორმულარს.

ნოტარიუსმა **ბ-ნ მუხრანი ბაგრატიონს და ბ-ნ გრიგოლ მორჩილაძეს** განუმარტა, რომ იგი ამოწმებს მხოლოდ **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.] მათი ხელმოწერის ნამდვილობას და არა **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.] მოყვანილი ფაქტის სიზუსტეს და ნამდვილობას.

ნოტარიუსმა განუმარტა მხარეებს, რომ ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა კერძო აქტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამისობის, ან კერძო აქტში ხელმომწერის ნების არაადექვატურად ასახვის გამო და შესაბამისად, პასუხს არ აგებს ხელშეკრულების შინაარსის ნამდვილობაზე.

დამოწმებულია თითო ეგზემპლარზე თექვსმეტი ხელმოწერა, სულ დამოწმებულია სამოცდაოთხი ხელმოწერის ნამდვილობა ხელშეკრულების ოთხ ეგზემპლარზე და შესაბამისად გადახდილია სანოტარო საზღაური: "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის #507-ე დადგენილების [29.12.2011წ.] 31-ე მუხლის საფუძველზე 128.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 2.00 ლარი და საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. 23.04 ლარი, ჯამში: 153.04 ლარი.

საქართველოს ნოტარიუსის
მეგი მაღალდაძის შემცვლელი პირი — მერი ბუბაშვილი



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N170627214
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	07.06.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მეგი მაღალდაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, კ. მარჯანიშვილის ქუჩა N19
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2967042
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	87298341098817

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: **www.notary.ge** ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია თბილისში 2017 წლის 07 ივნისის შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს ეკომეტრი (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404464030) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მუხრანი ბაგრატიონის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01009004352) მიერ (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

ნათია საღარაძე (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01024022051) (*შემდგომში* "მყიდველი")

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

პრეამბულა

ვინაიდან, გამყიდველი არის 1 მუხლში მითითებულ უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე;

ვინაიდან, მყიდველისთვის ცნობილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პროექტი, მასზე ასაშენებელი ნაგებობის პროექტი, უძრავი ქონების გეგმა, განლაგება, შიდა დაგეგმარება და სპეციფიკაცია, ავტოსადგომის განთავსების ლოკაცია და სხვა პარამეტრები, იგი იწონებს მას და სურს იყიდოს 1 მუხლში მითითებული ქონება;

ვინაიდან, გამყიდველი თანახმაა, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დაარეგისტრიროს მყიდველი როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე და გადასცეს მას საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე;

შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტებები

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინები:

- ბინა: №38 – 59.14 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.038
- ბინა: №39 – 54.30 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.039
- ბინა: №40 – 46.30 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.040
- ბინა: №44 – 71.49 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.044
- ბინა: №46 – 39.67 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.046
- ბინა: №50 – 59.14 კვ.მ; მე-7 სართ. (ნიშნული +21.00) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.050
- ბინა: №56 – 71.49 კვ.მ; მე-7 სართ. (ნიშნული +21.00) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.056
- ბინა: №89 – 73.40 კვ.მ; მე-10 სართ. (ნიშნული +30.90) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.089

- ბინა: №98 – 73.40 კვ.მ; მე-11 სართ. (ნიშნული +34.20) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.098
- ზონა: თბილისი 01;
- სექტორი: ვაკე 10;
- კვარტალი: 10;
- ნაკვეთი: 006/003;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1763.00კვ.მ;
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, გელოვანის გამზირი, ავეჯის სახლის მიმდებარედ (ნაკვეთი 6/3);
- მესაკუთრე: შპს ეკომეტრი (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

ექსპლუატაციაში მიღება – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის, ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების და დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას ქალაქ თბილისის მერიის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და ამასთანავე, აღნიშნული მიღების შემდგომ, უფლებამოსილი ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას და შესაბამის უძრავი ქონების ამონაწერში ტერმინის "მშენებარე" გაუქმებას.

საჯარო რეესტრი – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის საჯარო რეესტრში იგულისხმება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერი სტრუქტურული ერთეული.

ხელშეკრულების რეგისტრაცია – წინამდებარე ან/და მხარეთა შორის, საჯარო რეესტრში, მომავალში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების რეგისტრაციაში იგულისხმება, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე დაწყებული წარმოების დასრულება და ახალი ამონაწერის გაცემა, რომელზეც არ იქნება რეგისტრირებული არანაირი ვალდებულება/შეზღუდვა, რაზეც მხარეები წინასწარ არ შეთანხმებულან ან შეუტყობინებიათ ერთმანეთისთვის.

გამყიდველის საბანკო ანგარიში - ნიშნავს გამყიდველის საბანკო ანგარიშს შემდეგი რეკვიზიტებით:

ბანკი:	სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბენეფიციარი:	შპს „ეკომეტრი" საიდენტიფიკაციო კოდი 404464030
ანგარიშის ნომერი:	ლარის ანგარიში - GE85HB0000000000553605.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით და წესით, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი - უძრავ ქონებაზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის, ჯამში 548.33 კვ.მ, კერძოდ:

- ბინა: №38 – 59.14 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.038
- ბინა: №39 – 54.30 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.039
- ბინა: №40 – 46.30 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.040

- ბინა: №44 – 71.49 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.044
- ბინა: №46 – 39.67 კვ.მ; მე-6 სართ. (ნიშნული +17.70) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.046
- ბინა: №50 – 59.14 კვ.მ; მე-7 სართ. (ნიშნული +21.00) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.050
- ბინა: №56 – 71.49 კვ.მ; მე-7 სართ. (ნიშნული +21.00) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.056
- ბინა: №89 – 73.40 კვ.მ; მე-10 სართ. (ნიშნული +30.90) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.089
- ბინა: №98 – 73.40 კვ.მ; მე-11 სართ. (ნიშნული +34.20) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.098
- ზონა: თბილისი 01;
- სექტორი: ვაკე 10;
- კვარტალი: 10;
- ნაკვეთი: 006/003;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1763.00კვ.მ;
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, გელოვანის გამზირი, ავეჯის სახლის მიმდებარედ (ნაკვეთი 6/3);
- მესაკუთრე: შპს ეკომეტრი (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობის შესახებ

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2018 წლის 30 აპრილამდე.

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: იატაკი მოჭიმული, კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დაყენებული. **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, ბინის მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა ნებისმიერი მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავ 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 არც ერთი მხარესთვის.

4. ნასყიდობის ფასი და გადახდის წესი

4.1. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგანის ფასი შეადგენს 164499

(ასსამოცდაოთხიათასოთხასოთხმოცდაცხრამეტი) აშშ დოლარს. (*შემდგომში* "ნასყიდობის ფასი").

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის მყიდველს სრულად აქვს გადახდილი ნასყიდობის ფასი.

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

4.4. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

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 და წინამდებარე შეთანხმების 5.2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დაცვით.

5.2. მას შემდგომ, რაც მყიდველი გამყიდველისაგან მიიღებს წერილობით დადასტურებას, რომ ნასყიდობის საგანი მზად არის სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

- მყიდველი 5 (ხუთი) დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინებით, წერილობით ატყობინებს გამყიდველს სამუშაოების განხორციელების თაობაზე. აღნიშნულ შეტყობინებას უნდა დაერთოს სამუშაოების განხორციელების გრაფიკი, განრიგი და დეტალური აღწერილობა. მხოლოდ ამგვარი შეტყობინების დადასტურებისა და სამუშაოებზე წერილობითი თანხმობის შემდგომ, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები.
- მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართი 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.
- 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.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია

6.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, უძრავი ქონების ამონაწერში მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.2. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სანოტარო, საბანკო, საჯარო რეესტრის ხარჯი/მოსაკრებელი/საფასური, მათ შორის და არა მხოლოდ, ხელშეკრულების რეგისტრაციისთვის საჯარო რეესტრში გადასახდელი 105 (ასხუთი) ლარი თითოეულ ბინაზე და ასევე, თითოეულ ავტოსადგომზე, ასევე, შემდგომში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების/შეთანხმების რეგისტრაციისთვის გასაღები ნებისმიერი, მათ შორის საჯარო რეესტრში გასაღები ხარჯი.

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 რეპუტაციის მიაყენებს ზიანს.

7.2.6. 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 ამ მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

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

7.2.8. მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესაქმნელად აუცილებელ კრებაში და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა, რომ შეიქმნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისაგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

7.2.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის, სადაც განთავსებულია ნასყიდობის საგანი, კერძოდ კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (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 შეუტყობინებლად. მყიდველი ასევე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაში, სადაც დღის წესრიგით განსაზღვრული ერთ-ერთი (ან ერთადერთი) საკითხი იქნება: შენობის კერძოდ, კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (კედლების) სრულად გამყიდველისთვის უსასყიდლო და სამუდამო (უვადო) სარგებლობაში გადაცემა და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. მყიდველი ვალდებულია გასცეს აღნიშნულ საკითხზე დამატებითი თანხმობის წერილი, თუ ამას მოითხოვს გამყიდველი, ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალება

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ 7.2-7.2.9 მუხლში გაწერილი მყიდველის ნებისმიერი განცხადება აღმოჩნდება მცდარი ან არასწორი ან მყიდველი არ შეასრულებს ნებისმიერ ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

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

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. მოსთხოვოს მყიდველს იმ ზიანის ანაზღაურება, რაც გამყიდველს მიადგა მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით და/ან განცხადებისა და გარანტიების სიმცდარით.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით 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. თუ გამყიდველი 11.6 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, წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმებიდან და გამყიდველის როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც სცილდება მხარეთა კონტროლის ფარგლებს, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ამგვარი გარემოებებია მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ბუნებრივი კატაკლიზმები, ამბოხება, საბოტაჟი და სხვა არეულობები, სამოქალაქო არეულობა, ომი (გაცხადებული და არაგაცხადებული), სამხედრო მოქმედებები, ტერორისტული აქტები, ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, წყალდიდობა ან მსგავსი შემთხვევა, რომელიც სცილება იმ მხარის კონტროლს რომელიც აცხადებს ფორს მაჟორულ გარემოებას და რომლის აცილებას შეუძლებელია.

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.

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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 პუნქტის შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება გამყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა ან/და გადაწყვეტილება, რომლითაც მყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

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. 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.

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

11.6. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების 2018 წლის 30 ივნისამდე დაუსრულებლობა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.7. 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.

გამყიდველი	მყიდველი
შპს ეკომეტრი	ნათია საღარაძე
ს/კ 404464030	პ/ნ 01024022051
დირექტორი	
მუხრანი ბაგრატიონი	
პ/ნ 01009004352	

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის შვიდ ივნისს მე, მერი ბუბაშვილს საქართველოს ნოტარიუსის მეგი მაღალდაძის შემცვლელ პირს, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, კ. მარჯანიშვილის ქ. №19, მომმართეს: **ბ-ნმა მუხრანი ბაგრატიონმა და ქ-ნმა ნათია საღარაძემ,** რომლებმაც წარმომიდგინეს მათ მიერ შედგენილი **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.] და მოითხოვეს მასზე თავისი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე დავადგინე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით მეშვეობით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: **ბ-ნმა მუხრანი ბაგრატიონმა** [დაბ: 10.04.1959წ. რეგისტრირებული მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის II კვარტალი, კორპუსი 16, ბინა 34, პ/ნ 01009004352, პ/მ#13II46978; მოქმედების ვადა: 17.04.2025წ.] და **ქ-ნმა ნათია საღარაძემ** [დაბ:20.11.1973წ. რეგისტრირებული მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირი, N 29ა, ბინა 7. პ/ნ 01024022051. პ/მ#15IE83668; მოქმედების ვადა: 24.10.2026წ.] მომმართეს.

ვადასტურებ, რომ სანოტარო მოქმედების მონაწილეთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონია.

ბ-ნმა მუხრანი ბაგრატიონმა და ქ-ნმა ნათია საღარაძემ განაცხადეს, რომ მათთვის ცნობილია **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.] შინაარსი, მასზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგი, რომ იგი სრულად გამოხატავს მათ ნებასა და სურვილს, რის შემდეგაც მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავისი ხელისმოწერა **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.], რომელიც თან ერთვის სანოტარო ფორმულარს.

ნოტარიუსმა **ბ-ნ მუხრანი ბაგრატიონს და ქ-ნ ნათია საღარაძეს** განუმარტა, რომ იგი ამოწმებს მხოლოდ **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.] მათი ხელმოწერის ნამდვილობას და არა **უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში** [ქ. თბილისი 07.06.2017წ.] მოყვანილი ფაქტის სიზუსტეს და ნამდვილობას.

ნოტარიუსმა განუმარტა მხარეებს, რომ ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა კერძო აქტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამისობის, ან კერძო აქტში ხელმომწერის ნების არაადექვატურად ასახვის გამო და შესაბამისად, პასუხს არ აგებს ხელშეკრულების შინაარსის ნამდვილობაზე.

დამოწმებულია თითო ეგზემპლარზე თვრამეტი ხელმოწერა, სულ დამოწმებულია სამოცდათორმეტი ხელმოწერის ნამდვილობა ხელშეკრულების ოთხ ეგზემპლარზე და შესაბამისად გადახდილია სანოტარო საზღაური: "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის #507-ე დადგენილების [29.12.2011წ.] 31-ე მუხლის საფუძველზე 144.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 2.00 ლარი და საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. 25.92 ლარი, ჯამში: 171.92 ლარი.

საქართველოს ნოტარიუსის
მეგი მაღალდაძის შემცვლელი პირი

მერი ბუბაშვილი



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N170627234
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	07.06.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მეგი მაღალდაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, კ. მარჯანიშვილის ქუჩა N19
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2967042
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	95834473499317

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია თბილისში 2017 წლის 12 აპრილს შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს ეკომეტრი (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404464030) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გრიგოლ მორჩილაძის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01018002152) მიერ მინდობილობით ილია ანთაძე პ/ნ 01024013390 (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

რომან გუსეინოვი (საქართველოს მოქალაქე, დაბადების თარიღი: 19.10.1966; პირადი ნომერი: 52001000213)

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

პრეამბულა

ვინაიდან, გამყიდველი არის 1 მუხლში მითითებულ უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე;

ვინაიდან, მყიდველისთვის ცნობილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პროექტი, მასზე ასაშენებელი ნაგებობის პროექტი, უძრავი ქონების გეგმა, განლაგება, შიდა დაგეგმარება და სპეციფიკაცია, ავტოსადგომის განთავსების ლოკაცია და სხვა პარამეტრები, იგი იწონებს მას და სურს იყიდოს 1 მუხლში მითითებული ქონება;

ვინაიდან, გამყიდველი თანახმაა, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დაარეგისტრიროს მყიდველი როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე და გადასცეს მას საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე;

შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტებები

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინა:

- საკადასტრო კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.78
- ზონა: თბილისი 01;
- სექტორი: ვაკე 10;
- **სართული: მე-9;**
- **ბინა: №78;**
- **ფართი: საცხოვრებელი ფართი 68.90 კვ.მ; საზაფხულო ფართი 4.50 კვ.მ; ჯამში 73.40 კვ.მ.**
- კვარტალი: 10;
- ნაკვეთი: 006/003;

- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1763.00კვ.მ;
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, გელოვანის გამზირი, ავეჯის სახლის მიმდებარედ (ნაკვეთი 6/3);
- მესაკუთრე: შპს ეკომეტრი (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

ექსპლუატაციაში მიღება – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის, ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების და დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას ქალაქ თბილისის მერიის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და ამასთანავე, აღნიშნული მიღების შემდგომ, უფლებამოსილი ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას და შესაბამის უძრავი ქონების ამონაწერში ტერმინის "მშენებარე" გაუქმებას.

საჯარო რეესტრი – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის საჯარო რეესტრში იგულისხმება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერი სტრუქტურული ერთეული.

ხელშეკრულების რეგისტრაცია – წინამდებარე ან/და მხარეთა შორის, საჯარო რეესტრში, მომავალში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების რეგისტრაციაში იგულისხმება, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე დაწყებული წარმოების დასრულება და ახალი ამონაწერის გაცემა, რომელზეც არ იქნება რეგისტრირებული არანაირი ვალდებულება/შეზღუდვა, რაზეც მხარეები წინასწარ არ შეთანხმებულან ან შეუტყობინებიათ ერთმანეთისთვის.

გამყიდველის საბანკო ანგარიში - ნიშნავს გამყიდველის საბანკო ანგარიშს შემდეგი რეკვიზიტებით:

ბანკი:	სს „ხალიკ ბანკი საქართველო"
ბენეფიციარი:	შპს „ეკომეტრი" საიდენტიფიკაციო კოდი 404464030
ანგარიშის ნომერი:	ლარის ანგარიში - GE85HB0000000000553605.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით და წესით, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი - უძრავ ქონებაზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის მე-9 სართულზე არსებული საცხოვრებელი ბინა №-78, საცხოვრებელი ფართი: 68.90 კვ.მ; საზაფხულო ფართი: 4.50 კვ.მ., ჯამში 73.40 კვ.მ; **რომლის ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი განისაზღვრება საჯარო რეესტრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციისთანავე, რის საფუძველზეც, ასევე გაიცემა შესაბამისი უძრავი ქონების ამონაწერი.**

3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობის შესახებ

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2018 წლის 30 აპრილამდე.

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ

მდგომარეობაში: იატაკი მოჭიმული, კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დაყენებული. **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, ბინის მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა ნებისმიერი მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავ 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 არც ერთი მხარესთვის.

4. ნასყიდობის ფასი და გადახდის წესი

4.1. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგანის ფასი შეადგენს 37801 (ოცდაჩვიდმეტიათასრვაასერთი) აშშ დოლარს. (*შემდგომში* "ნასყიდობის ფასი").

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის მყიდველს სრულად აქვს გადახდილი ნასყიდობის ფასი.

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

4.4. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის **გაყიდვის** კურსის შესაბამისად.

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 და წინამდებარე შეთანხმების 5.2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დაცვით.

5.2. მას შემდგომ, რაც მყიდველი გამყიდველისაგან მიიღებს წერილობით დადასტურებას, რომ ნასყიდობის საგანი მზად არის სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

- მყიდველი 5 (ხუთი) დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინებით, წერილობით ატყობინებს გამყიდველს სამუშაოების განხორციელების თაობაზე. აღნიშნულ შეტყობინებას უნდა დაერთოს სამუშაოების განხორციელების გრაფიკი, განრიგი და დეტალური აღწერილობა. მხოლოდ ამგვარი შეტყობინების დადასტურებისა და სამუშაოებზე

წერილობითი თანხმობის შემდგომ, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები.

- მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართი 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.
- 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.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია

6.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, უძრავი ქონების ამონაწერში მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.2. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სანოტარო, საბანკო, საჯარო რეესტრის ხარჯი/მოსაკრებელი/საფასური, მათ შორის და არა მხოლოდ, ხელშეკრულების რეგისტრაციისთვის საჯარო რეესტრში გადასახდელი 105 (ასხუთი) ლარი თითოეულ ბინაზე და ასევე, თითოეულ ავტოსადგომზე, ასევე, შემდგომში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების/შეთანხმების რეგისტრაციისთვის გასაღები ნებისმიერი, მათ შორის საჯარო რეესტრში გასაღები ხარჯი.

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 რეპუტაციის მიაყენებს ზიანს.

7.2.6. 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 ამ მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

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

7.2.8. მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესაქმდელად აუცილებელ კრებაში და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა, რომ შეიქმნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 10000 (ათიათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისაგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

7.2.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის, სადაც განთავსებულია ნასყიდობის საგანი, კერძოდ კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (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 შეუტყობინებლად. მყიდველი ასევე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაში, სადაც დღის წესრიგით განსაზღვრული ერთ-ერთი (ან ერთადერთი) საკითხი იქნება: შენობის კერძოდ, კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (კედლების) სრულად გამყიდველისთვის უსასყიდლო და სამუდამო (უვადო) სარგებლობაში გადაცემა და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. მყიდველი ვალდებულია გასცეს აღნიშნულ საკითხზე დამატებითი თანხმობის წერილი, თუ ამას მოითხოვს გამყიდველი, ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ

შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალება

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ 7.2-7.2.9 მუხლში გაწერილი მყიდველის ნებისმიერი განცხადება აღმოჩნდება მცდარი ან არასწორი ან მყიდველი არ შეასრულებს ნებისმიერ ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

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

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. მოსთხოვოს მყიდველს იმ ზიანის ანაზღაურება, რაც გამყიდველს მიადგა მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით და/ან განცხადებისა და გარანტიების სიმცდარით.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით 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. თუ გამყიდველი 11.6 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, წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმებიდან და გამყიდველის როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც სცილდება მხარეთა კონტროლის ფარგლებს, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ამგვარი გარემოებებია მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ბუნებრივი კატაკლიზმები, ამბოხება, საბოტაჟი და სხვა არეულობები, სამოქალაქო არეულობა, ომი (გაცხადებული და არაგაცხადებული), სამხედრო მოქმედებები, ტერორისტული აქტები, ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, წყალდიდობა ან მსგავსი შემთხვევა, რომელიც სცილება იმ მხარის კონტროლს რომელიც აცხადებს ფორს მაჟორულ გარემოებას და

რომლის აცილებას შეუძლებელია.

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.

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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 პუნქტის შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება გამყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა ან/და გადაწყვეტილება, რომლითაც მყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

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. 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.

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

11.6. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების 2018 წლის 30 ივნისამდე დაუსრულებლობა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.7. 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.

გამყიდველი	**მყიდველი**
შპს ეკომეტრი	**რომან გუსეინოვი**
ს/კ 404464030	პ/ნ 52001000213
დირექტორი	
გრიგოლ მორჩილაძე	
პ/ნ 01018002152	
მინდობილობით ილია ანთაძე	
პ/ნ 01024013390	

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.10.10.006.003.01.01.078

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882017297663 - 12/04/2017 18:35:31	20/04/2017 17:53:52

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
01	10	10	006/003	01/01/078

მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი გელოვანი , ავეჯის სახლის მიმდებარედ , (ნაკვეთი N6/3)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დამუშავებული ფართობი:1763.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: 6;
სხვა ფართი: შენობა N1 (მშენებარე), საერთო ფართით 19983.10 კვ.მ. მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი 11169.70კვ.მ.
საოფისე ფართობი 267.40კვ.მ.
კომერციული ფართობი 503.00კვ.მ.
საწარმოო ფართობი 1899.60კვ.მ.
კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 2666.30კვ.მ.
ავტოსადგომის ფართობი 3477.10კვ.მ.

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882017297663 , თარიღი 12/04/2017 18:35:31
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/04/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:17/04/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
რომან გუსეინოვი ,P/N: 52001000213

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
რომან გუსეინოვი	საკუთრება	ფართი(მშენებარე) სართული9,ბინა N78,	73.40 კვ.მ.	

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015387564 თარიღი 10/07/2015 16:05:17

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "ხალიკ ბანკი საქართველო"205236537;
მესაკუთრე: რომან გუსეინოვი P/N: 52001000213;

იპოთეკის ხელშეკრულება N000000.302-გ, დამოწმების თარიღი10/07/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/07/2015

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (*შემდგომში* "ხელშეკრულება") დადებულია თბილისში 2017 წლის 19 აპრილს შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს ეკომეტრი (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404464030) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გრიგოლ მორჩილაძის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01018002152) მიერ მინდობილობით ილია ანთაძე პ/ნ 01024013390 (*შემდგომში* "კომპანია" ან/და "გამყიდველი");

და

შპს თი ელ ჯი (კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად; საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404940150) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბექა სურამელის (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01024040542) მიერ (*შემდგომში* "მყიდველი");

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

პრეამბულა

ვინაიდან, გამყიდველი არის 1 მუხლში მითითებულ უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე;

ვინაიდან, მყიდველისთვის ცნობილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პროექტი, მასზე ასაშენებელი ნაგებობის პროექტი, უძრავი ქონების გეგმა, განლაგება, შიდა დაგეგმარება და სპეციფიკაცია, ავტოსადგომის განთავსების ლოკაცია და სხვა პარამეტრები, იგი იწონებს მას და სურს იყიდოს 1 მუხლში მითითებული ქონება;

ვინაიდან, გამყიდველი თანახმაა, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დაარეგისტრიროს მყიდველი როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე და გადასცეს მას საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე;

შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტებები

ნასყიდობის საგანი - წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მშენებარე სტატუსის მქონე ქვემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ინდივიდუალურად დარეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინები:

- ბინა: №103 – 40.15 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.103
- ბინა: №104 – 58.05 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.104
- ბინა: №108 – 73.40 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.108
- ბინა: №109 – 89.43 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.109
- ბინა: №110 – 39.67 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.110
- ბინა: №112 – 46.14 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.112

- ბინა: №113 – 40.15 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.113
- ბინა: №114 – 58.05 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.114
- ბინა: №118 – 73.40 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.118
- ბინა: №119 – 89.43 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80 საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.119
- ბინა: №120 – 39.67 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.120
- ბინა: №122 – 46.14 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.122
- ბინა: №123 – 40.15 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.123
- ბინა: №124 – 58.05 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.124
- ბინა: №128 – 73.40 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.128
- ბინა: №129 – 89.43 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.129
- ბინა: №130 – 39.67 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.130
- ბინა: №132 – 46.14 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10) საკ კოდი: 01.10.10.006.003.01.01.132
- ზონა: თბილისი 01;
- სექტორი: ვაკე 10;
- კვარტალი: 10;
- ნაკვეთი: 006/003;
- მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1763.00კვ.მ;
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, გელოვანის გამზირი, ავეჯის სახლის მიმდებარედ (ნაკვეთი 6/3);
- მესაკუთრე: შპს ეკომეტრი (*შემდგომში* "ნასყიდობის საგანი");

ექსპლუატაციაში მიღება – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის, ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების და დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას ქალაქ თბილისის მერიის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ და ამასთანავე, აღნიშნული მიღების შემდგომ, უფლებამოსილი ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას და შესაბამის უძრავი ქონების ამონაწერში ტერმინის "მშენებარე" გაუქმებას.

საჯარო რეესტრი – წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის საჯარო რეესტრში იგულისხმება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერი სტრუქტურული ერთეული.

ხელშეკრულების რეგისტრაცია – წინამდებარე ან/და მხარეთა შორის, საჯარო რეესტრში, მომავალში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების რეგისტრაციაში იგულისხმება, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე დაწყებული წარმოების დასრულება და ახალი ამონაწერის გაცემა, რომელზეც არ იქნება რეგისტრირებული არანაირი ვალდებულება/შეზღუდვა, რაზეც მხარეები წინასწარ არ შეთანხმებულან ან შეუტყობინებიათ ერთმანეთისთვის.

გამყიდველის საბანკო ანგარიში - ნიშნავს გამყიდველის საბანკო ანგარიშს შემდეგი რეკვიზიტებით:

ბანკი:	სს „ხალიკ ბანკი საქართველო”
ბენეფიციარი:	შპს „ეკომეტრი” საიდენტიფიკაციო კოდი 404464030
ანგარიშის ნომერი:	ლარის ანგარიში - GE85HB0000000000553605.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით და წესით, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი - უძრავ ქონებაზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის, კერძოდ:

- ბინა: №103 – 40.15 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5)
- ბინა: №104 – 58.05 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5)
- ბინა: №108 – 73.40 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5)
- ბინა: №109 – 89.43 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5)
- ბინა: №110 – 39.67 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5)
- ბინა: №112 – 46.14 კვ.მ; მე-12 სართ. (ნიშნული +37.5)
- ბინა: №113 – 40.15 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80)
- ბინა: №114 – 58.05 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80)
- ბინა: №118 – 73.40 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80)
- ბინა: №119 – 89.43 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80
- ბინა: №120 – 39.67 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80)
- ბინა: №122 – 46.14 კვ.მ; მე-13 სართ. (ნიშნული +40.80)
- ბინა: №123 – 40.15 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10)
- ბინა: №124 – 58.05 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10)
- ბინა: №128 – 73.40 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10)
- ბინა: №129 – 89.43 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10)
- ბინა: №130 – 39.67 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10)
- ბინა: №132 – 46.14 კვ.მ; მე-14 სართ. (ნიშნული +44.10)

რომლის ინდივიდუალური საკადასტრო კოდები განისაზღვრება სჯარო რეესტრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციისთანავე, რის საფუძველზეც, ასევე გაიცემა შესაბამისი უძრავი ქონების ამონაწერი.

3. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობის შესახებ

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისთვის, ნასყიდობის საგანი არის მშენებარე მდგომარეობაში. გამყიდველი ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა 2018 წლის 30 აპრილამდე.

3.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წინაპირობების დადგომის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნასყიდობის საგანი მყიდველს შემდეგ მდგომარეობაში: იატაკი მოჭიმული, კედლები (ტიხრები) ამოყვანილი და გალესილი, ძირითადი დგარები (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი) მიყვანილი (აღნიშნული არ მოიცავს შიდა გაყვანილობას, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველების და აბონენტად რეგისტრაციის თანხას), ელექტრო ენერგიის ავტომატური ჩამრთველები დაყენებული, მეტალოპლასტმასის ფანჯრები ჩასმული და რკინის ცენტრალური კარები დაყენებული. 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, ბინის მყიდველისთვის ფაქტობრივი გადაცემის ეტაპზე შესაძლოა ნებისმიერი მიზეზით იქნეს შემცირებული ან გაზრდილი უძრავ 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 არც ერთი მხარესთვის.

4. ნასყიდობის ფასი და გადახდის წესი

4.1. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგანის ფასი შეადგენს 312156 (სამასთორმეტიათასასორმოცდათექვსმეტი) აშშ დოლარს. (*შემდგომში* "ნასყიდობის ფასი").

4.2. ნასყიდობის საგნის ღირებულება მყიდველმა უნდა გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ ჩაბარებიდან 7 (შვიდი) სამუშაო დღეში.

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

4.4. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტა ლარში, გამყიდველის მომსახურე კომერციული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი, ბანკის მიერ დოლარის გაყიდვის კურსის შესაბამისად.

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 და წინამდებარე შეთანხმების 5.2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დაცვით.

5.2. მას შემდგომ, რაც მყიდველი გამყიდველისაგან მიიღებს წერილობით დადასტურებას, რომ ნასყიდობის საგანი მზად არის სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს ბინის სარემონტო სამუშაოები შემდეგი წესების დაცვით:

- მყიდველი 5 (ხუთი) დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინებით, წერილობით ატყობინებს გამყიდველს სამუშაოების განხორციელების თაობაზე. აღნიშნულ შეტყობინებას უნდა დაერთოს სამუშაოების განხორციელების გრაფიკი, განრიგი და დეტალური აღწერილობა. მხოლოდ ამგვარი შეტყობინების დადასტურებისა და სამუშაოებზე წერილობითი თანხმობის შემდგომ, მყიდველი უფლებამოსილია განახორციელოს შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები.
- მყიდველი გონივრულ ფარგლებში უზრუნველყოფს შიდა სარემონტო სამუშაოების იმგვარ განხორციელებას, რომ არ იქნეს გამოწვეული ხმაური ან საერთო ფართი 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.

- 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.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია

6.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, უძრავი ქონების ამონაწერში მყიდველი დარეგისტრირდება, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე.

6.2. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ან გაუქმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სანოტარო, საბანკო, საჯარო რეესტრის ხარჯი/მოსაკრებელი/საფასური, მათ შორის და არა მხოლოდ, ხელშეკრულების რეგისტრაციისთვის საჯარო რეესტრში გადასახდელი 105 (ასხუთი) ლარი თითოეულ ბინაზე და ასევე, თითოეულ ავტოსადგომზე, ასევე, შემდგომში გასაფორმებელი ნებისმიერი ხელშეკრულების/შეთანხმების რეგისტრაციისთვის გასაღები ნებისმიერი, მათ შორის საჯარო რეესტრში გასაღები ხარჯი.

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 რეპუტაციის მიაყენებს ზიანს.

7.2.6. 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 ამ მობინადრეთათვის დისკომფორტის გამომწვევ საქმიანობას.

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

7.2.8. მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესაქმდელად აუცილებელ კრებაში და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა, რომ შეიქმნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისაგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

7.2.9. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი აცხადებს თანხმობას, შენობის, სადაც განთავსებულია ნასყიდობის საგანი, კერძოდ კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (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 შეუტყობინებლად. მყიდველი ასევე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაში, სადაც დღის წესრიგით განსაზღვრული ერთ-ერთი (ან ერთადერთი) საკითხი იქნება: შენობის კერძოდ, კიბის უჯრედის მიმდებარედ, ჩრდილოეთისა და სამხრეთის ფასადების (კედლების) სრულად გამყიდველისთვის უსასყიდლო და სამუდამო (უვადო) სარგებლობაში გადაცემა და ხელმოწერით დააფიქსიროს თავისი თანხმობა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. მყიდველი ვალდებულია გასცეს აღნიშნულ საკითხზე დამატებითი თანხმობის წერილი, თუ ამას მოითხოვს გამყიდველი, ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ წინამდებარე ვალდებულებას მას დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადახდის ვალდებულება მყიდველს წარმოეშვება გამყიდველისგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

8. ვალდებულების შეუსრულებლობა და სამართლებრივი დაცვის საშუალება

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ 7.2-7.2.9 მუხლში გაწერილი მყიდველის ნებისმიერი განცხადება აღმოჩნდება მცდარი ან არასწორი ან მყიდველი არ შეასრულებს ნებისმიერ ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია:

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

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. მოსთხოვოს მყიდველს იმ ზიანის ანაზღაურება, რაც გამყიდველს მიადგა მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით და/ან განცხადებისა და გარანტიების სიმცდარით.

8.2. გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენება არ ნიშნავს მის მიერ კანონით 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. თუ გამყიდველი 11.6 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, წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმებიდან და გამყიდველის როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც სცილდება მხარეთა კონტროლის ფარგლებს, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ამგვარი გარემოებებია მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ბუნებრივი კატაკლიზმები, ამბოხება, საბოტაჟი და სხვა არეულობები, სამოქალაქო არეულობა, ომი (გაცხადებული და არაგაცხადებული), სამხედრო მოქმედებები, ტერორისტული აქტები, ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, წყალდიდობა ან მსგავსი შემთხვევა, რომელიც სცილება იმ მხარის კონტროლს რომელიც აცხადებს ფორს მაჟორულ გარემოებას და რომლის აცილებას შეუძლებელია.

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.

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 თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 პუნქტის შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება გამყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა ან/და გადაწყვეტილება, რომლითაც მყიდველის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

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. 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.

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

11.6. მხარეები თანხმობას აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების 2018 წლის 30 ივნისამდე დაუსრულებლობა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად გამყიდველის მიერ და აღნიშნულის გამო გამყიდველს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

11.7. 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.

გამყიდველი	მყიდველი
შპს ეკომეტრი	შპს თი ელ ჯი
ს/კ 404464030	ს/კ 404940150
დირექტორი	დირექტორი
გრიგოლ მორჩილაძე	ბექა სურამელი
პ/ნ 01018002152	პ/ნ 01024040542
მინდობილობით ილია ანთაძე	
პ/ნ 01024013390	