უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე

ხელშეკრულება

ქ. თბილისი *26.12.2018*

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი", ს/კ: 405144703), წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მხეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის **შალვა ჩაჩანიძის** (პ/ნ - 01017049660 დაბ. 04.09.1992) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი არაშ ნასსირი (ARASH NASSIRI (პ/ნ: L44108558 დაბ. 13.12.1970) შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებას თან დაერთვის 2018 წლის 29 მარტს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულება და მისი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების დამდები პირების მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მარეგულირებელ საერთო დოკუმენტებს, შესაბამისად ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე შეთანხმებით რეგულირდება დანართით გათვალისწინებული დოკუმენტაციით.

ორაზროვნების გამორიცხვისათვის მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გამოიყენებენ, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებას, აგრეთვე მის დანართს (2018 წლის 29 მარტის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას) და აღიარებენ მათ საერთო იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებად.

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს, რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;

ბ) ბლოკი: ა

გ) სართული: 12

დ) სასტუმრო ნომერი: 12-05

ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 59.65 კვ.მ.

ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვამონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:

A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;

B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;

C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;

D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;

E) ლიფტები დამონტაჟებული;

F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;

G) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;

H) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;

I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი

J) აივნები მოპირკეთებული;

K) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:

- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

- კანალიზაცია - ძირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;

- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;

- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;

D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლოატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.

E) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 93,054 (ოთხმოცდაცამეტი ათას ორმოცდათოთხმეტი) დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 13,960 (ცამეტი ათას ცხრაას სამოცი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2018 წლის 31 მარტამდე;

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2018 წლის 30 ივნისამდე;

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2018 წლის 30 სექტემბრამდე;

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2018 წლის 30 დეკემბრამდე;

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2019 წლის 30 მარტამდე;

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2019 წლის 30 ივნისამდე;

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2019 წლის 30 სექტემბრამდე;

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2019 წლის 30 დეკემბრამდე;

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2020 წლის 30 მარტამდე;

3.2.10. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2020 წლის 30 ივნისამდე;

3.2.11. ნასყიდობის ფასიდან 6,835 (ექვსი ათას რვაას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2020 წლის 30 სექტემბრამდე;

3.2.12. ნასყიდობის ფასიდან 6,834 (ექვსი ათას რვაას ოცდათოთხმეტი) აშშ დოლარი გადაირიცხება 2020 წლის 30 დეკემბრამდე.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული

ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1,560 (ერთი ათას ხუთას სამოცი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა ანაზღაურდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსი თბილისის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. „თი ბი სი ბანკი", საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: **GE12TB7316736150100001**

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალანდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ განუხორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"–ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3 პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საპატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზღაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"–ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მოცემული მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომელიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის, თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების დამამტკიცებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამციროონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებული და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველის" მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე-5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებულ კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველის" მიერ გაცემული თავდებობა.

5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველის" სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდგარ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველის" მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე:

ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.

ბ) „მყიდველის" ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველის" სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს „გამყიდველის" მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:

– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;

– საერთო სივრცეების განათება;

– ადმინისტრატორით მომსახურება;

– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;

– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება მუშაობდეს სპეციალური საბარათე სისტემით;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი 6.1. მუხლის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შებენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შებენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეტანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და

დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ. ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2020 წლის დეკემბრის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის მემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველის" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე, შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე) ასევე უფლებრივად დატვირთოს მიწის ნაკვეთი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი განშლის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას) რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან", მესამე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

7.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იბენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

კომპანიის დასახელება:	შპს „ალიანსი თბილისი"
ბანკი:	ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"
საბანკო კოდი:	TBCBGE 22
ანგარიშის ნომერი:	GE12TB7316736150100001
შალვა ჩაჩანიძე შ. ჩ /----------/ (ხელმოწერა)	/შალვა ჩაჩანიძე/

"მყიდველი":

სახელი, გვარი:	არაშ ნასირი (ARASH NASSIRI)
ტელეფონის ნომერი:	09122148626
ელ-ფოსტა: ARASH NASSIRI /----------/ (ხელმოწერა)	arash.nasiri1970@gmail.com /ARASH NASSIRI/

(01024075567)

Real Estate Pre-Purchase Agreement

City of Tbilisi 26.12.2018

The company "Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter referred to as the "Seller", e /c №405144703), represented by a trustee of the Director ELGUJA MKHEIDZE (ID card №60001011848, born 04/03/1976), SHALVA CHACHANIDZE (ID N 01017049660, Born 04/09/1992) on the one hand, and the natural person ARASH NASSIRI (Born 13.12.1970, P/N L44108558), referred to as the "Buyer", on the other hand, enter into the present agreement on the following:

Parties agree that this agreement is amended (Annexed) by the agreement signed on 29th of March 2018, correspondingly, mentioned agreement, as well as its Annex is the intergral document regulating the contractual relationships between these parties. Hence, the relationships which are not regulated by this agreement, is regulated according to the amended documentation.

To exclude any ambiguity, parties will refer to to the mentioned agreement as well as to the Annex (Pre agreement signed on 29th of March 2018) and will aknowledge them as the documents having integral legal power.

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, which means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) block: A

c) Floor: 12

d) Hotel room/apartment: 12-05

e) Total area of the hotel room/apartment: 59.65 sqm.

f) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circustance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the "Buyer" the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spaces) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminum doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor - so-called "Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system - main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the 'Alliance Tbilisi', Ltd. and appropriate companies.

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, "the Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the "buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 93,054 (ninety-three thousand and fifty-four) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer to the Seller as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 13,960 (thirteen thousand nine hundred and sixty) USD before March 31, 2018;

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before 30 June, 2018;

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before 30 September, 2018;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before 30 December, 2018;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before 30 March, 2019;

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before June 30, 2019;

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before September 30, 2019;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before December 30, 2019.

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before March 30, 2020.

3.2.10. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before June 30, 2020.

3.2.11. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,835 (six thousand eight hundred and thirty-five) USD before September 30, 2020.

3.2.12. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 6,834 (six thousand eight hundred and thirty-four) USD before December 30, 2020.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1,560 (one thousand five hundred and sixty) USD.

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance Tbilisi": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number GE12TB7316736150100001.

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Registry of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Registry regarding the termination of the contract and the cancellation

of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of Public Registry, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

b) The notification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the "Buyer's" other complaints..

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

e) fire;

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the "Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Buyer" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank. The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123), the "Buyer" shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments for at least 10 years.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

– Cleaning-up of the public spaces;

– Lighting of the public spaces;

– Administrative service;

– Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

– Operation of video control system

– this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the elevator may work with a special card system;

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer, mediation and other), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement (withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7. Other conditions:

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of December 2020.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three months in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the "Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. "Seller" has the right to make any changes in the development plan, construction documentation, technical-economical details of the project, in the borders of the land plot and numbering of the hotel room/apartment (floors, front/facade, etc.) without the "Buyer's" consent. Also to make changes with the state authorities, to obtain the appropriate construction permit and provide receiving the building in exploitation, so that these changes will not affect the hotel room/apartments location, configuration, views and floors (floor elevation) purchased by the "Buyer" as well as the right to put any legal obligation/capture on the land without the prior consent from the Buyer. Taking into consideration the above-mentioned changes, "seller" is authorized to approve the general plan regarding the actual situation of hotel rooms/apartments, other areas, and register in the public registry.

7.6. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

7.7. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

7.8. This Agreement is made in three copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller", and third in the Public Registry of Georgia.

7.9. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

8. The details of the parties:

„Seller":

Company:	'Alliance Tbilisi', Ltd.
Bank:	JSC "TBC Bank"
Bank Code:	TBCBGE 22
Account Number:	GE12TB7316736150100001
/----------/ *(signature)*	/ SHALVA CHACHANIDZE /

„Buyer":

Name, Surname:	ARASH NASSIRI
Phone Number:	09122148626
Mail:	arash.nasiri1970@gmail.com
ARASH NASSIRI /----------/ *(signature)*	/ ARASH NASSIRI /

Translator: Nata Sichinava (01024075567)

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე

ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

29 მარტი, 2018 წ.

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი", ს/კ405144703), წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მზეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის მაგდანა ფეიქრიშვილი (პ/ნ 61003007800 დაბ. 12.02.1986) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი ARASH NASSIRI (პ/ნ: L44108558 დაბ. 13.12.1970) სახით შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე: არაშ ნასირი

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე N498-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს, რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;

ბ) ბლოკი: ა

გ) სართული: 12

დ) სასტუმრო ნომერი: 12-05

ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 59.65 კვ.მ.

ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NASSIRI

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:

A) საშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;

B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;

C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;

D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;

E) ლიფტები დამონტაჟებული;

F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;

G) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;

H) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;

I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი

J) აივნები მოპირკეთებული;

K) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:

- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

- კანალიზაცია - მირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;

- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;

- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NASSERI

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;

D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლოატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.

E) ააზაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 93,054 (ოთხმოცდაცამეტი ათას ორმოცდათოთხმეტი) დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NASIRI

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 13,960 (ცამეტი ათას ცხრაას სამოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 31 მარტამდე;

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 30 ივნისამდე;

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 30 სექტემბრამდე;

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 30 დეკემბრამდე;

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 მარტამდე;

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 ივნისამდე;

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 სექტემბრამდე;

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 დეკემბრამდე;

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 8,790 (რვა ათას შვიდას ოთხმოცდაათი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 მარტამდე;

3.2.10. ნასყიდობის ფასიდან 8,774 (რვა ათას შვიდას სამოცდაათოთხმეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 ივნისამდე.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1,560 (ერთი ათას ხუთას სამოცი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NASSIRI

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის სამუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა ანაზღაურდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსი თბილისის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. „თი ბი სი ბანკი" , საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალანდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატული საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარუდგინება:

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ გაუნახორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ALASH NASERI

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საპატიო გარემოებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზღაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"-ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARAIK NABLDE

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის, თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების დამამტკიცებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამცირონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებული და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველის" მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე-5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებულ კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველის" მიერ გაცემული თავდებობა.

5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველის" სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდგარ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე. ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველის" მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NASSERI

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე;

ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.

ბ) „მყიდველის" ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველის" სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იტარებს კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ. ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასამენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შექმნილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გაფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს „გამყიდველის" მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:

– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NAKHAEI

– საერთო სარგებლების განათება;

– ადმინისტრატორით მომსახურება;

– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;

– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება მუშაობდეს სპეციალური საბარათე სისტემით;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი 6.1. მუხლის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ აბარებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NASSIRI

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეტანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მომალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2020 წლის ივნისის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე, შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე). ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი განშლის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ქართულენოვან ვერსიას), რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან".

7.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

კომპანიის დასახელება:	შპს „ალიანსი თბილისი"
ბანკი:	ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"
საბანკო კოდი:	TBCBGE 22
ანგარიშის ნომერი:	GE12TB7316736150100001
/----------/ (ხელმოწერა)	/მაგდანა ფიქრიშვილი/

„მყიდველი":

სახელი, გვარი:	ARASH NASSIRI / არაშ ნასირი
ტელეფონის ნომერი:	09122148626
ელ-ფოსტა:	arash.nasiri1970@gmail.com
/----------/ (ხელმოწერა) ARASH NASSIRI	/ARASH NASSIRI/

ხელმოწერა („გამყიდველი")

ხელმოწერა („მყიდველი")

ARASH NASSIRI

Real Estate Pre-Purchase Agreement

City of Tbilisi March 29, 2018

The company "Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter referred to as the "Seller", e /c №405144703), represented by a trustee of the Director ELGUJA MKHEIDZE (ID card №60001011848, born 04/03/1976), MAGDANA PEIKRISHVILI (ID N 61003007800, Born 12/02/1986) on the one hand, and the natural person ARASH NASSIRI (Born 13.12.1970, P/N L44108558), referred to as the "Buyer", on the other hand, enter into the present agreement on the following:

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, which means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) block: A

c) Floor: 12

d) Hotel room/apartment: 12-05

e) Total area of the hotel room/apartment: 59.65 sqm.

f) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

Signature ('Seller') Signature ('Buyor')

ARASH NASSIRI

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circustance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the 'Buyer' the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spaces) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminum doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor - so-called 'Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system - main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

ARASH NASSIRI

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the "Alliance Tbilisi", Ltd. and appropriate companies.

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, "the Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the "buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 93,054 (ninety-three thousand and fifty-four) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

AKASH NASSIDI

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer to the Seller as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 13,960 (thirteen thousand nine hundred and sixty) USD before March 31, 2018;

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before 30 June, 2018;

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before 30 September, 2018;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before 30 December, 2018;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before 30 March, 2019;

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before June 30, 2019;

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before September 30, 2019;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before December 30, 2019.

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,790 (eight thousand seven hundred and ninety) USD before March 30, 2020.

3.2.10. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 8,774 (eight thousand seven hundred and seventy-four) USD before June 30, 2020.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the

area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1,560 (one thousand five hundred and sixty) USD.

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance Tbilisi": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number GE12TB7316736150100001.

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Registry of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Registry regarding the termination of the contract and the cancellation of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of Public Registry, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

b) The notification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

ARASH NASSIRI

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the "Buyer's" other complaints..

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

e) fire;

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

ARASH NAISTRI

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the "Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Buyer" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank.

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

ARASH NASSERI

The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123), the "Buyer" shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

– Cleaning-up of the public spaces;

– Lighting of the public spaces;

– Administrative service;

– Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

– Operation of video control system

– this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the elevator may work with a special card system;

Signature ("Seller")

Signature ("Buyer")

ARASH NASSIRI

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer, mediation and other), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement (withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7. Other conditions:

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of June 2020.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three month in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

ARASH NASSERI

"Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. "Seller" has the right to make any changes in the development plan, construction documentation, technical-economical details of the project, in the borders of the land plot and numbering of the hotel room/apartment (floors, front/facade, etc.) without the "Buyer's" consent. Also to make changes with the state authorities, to obtain the appropriate construction permit and provide receiving the building in exploitation, so that these changes will not affect the hotel room/apartments location, configuration, views and floors (floor elevation) purchased by the "Buyer". Taking into consideration the above-mentioned changes, "seller" is authorized to approve the general plan regarding the actual situation of hotel rooms/apartments, other areas, and register in the public registry.

7.6. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

7.7. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

7.8. This Agreement is made in two copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller".

7.9. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

ARASH NASSIRI

8. The details of the parties:

„Seller":

Company:	'Alliance T'bilisi', Ltd.
Bank:	JSC "TBC Bank"
Bank Code:	TBCBGE 22
Account Number:	GE12TB7316736150100001
/----------/ (signature)	/MAGDANA PEIKRISHVILI/

„Buyer":

Name, Surname:	ARASH NASSIRI
Phone Number:	09122148626
Mail:	arash.nasiri1970@gmail.com
/----------/ (signature) ARASH NASSIRI	/ ARASH NASSIRI /

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

ARASH NASSIRI

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი *16.11.2018*

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი", ს/405144703), წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მხეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის მაგდანა ფეიქრიშვილი (პ/ნ 61003007800 დაბ. 12.02.1986) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი ARMEN GRIGORYAN (პ/ნ BA3169428 დაბ 09.08.1970, შემდგომში – „მყიდველი"), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ჰაკობ რადიკის ძე აბრაჰამიანის სახით (პ/ნ - AK0595911, დაბ 24/01/1974) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე: ახლენ გოგოხან

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებას თან დაერთვის 2018 წლის 4 აგვისტოს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულება და მისი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების დამდები პირების მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მარეგულირებელ საერთო დოკუმენტებს, შესაბამისად ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე შეთანხმებით რეგულირდება დანართით გათვალისწინებული დოკუმენტაციით.
ორაზროვნების გამორიცხვისათვის მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გამოიყენებენ, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებას, აგრეთვე მის დანართს (2018 წლის 4 აგვისტოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას) და აღიარებენ მათ საერთო იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებად.

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჰავჰავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს, რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდელისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჰავჰავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა
გ) სართული:07
დ) სასტუმრო ნომერი /07-01
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 33.50 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა
გ) სართული:07
დ) სასტუმრო ნომერი /07-04
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 57. 08 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.
2. მხარეთა ვალდებულებები:
2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:
A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;
B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;
C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;
D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;
E) საცურაო აუზი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
F) სატრენაჟორო დარბაზი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
G) სპა- სალონი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
H) საკონფერენციო დარბაზი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
I) კვების ობიექტი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
J) ლიფტები დამონტაჟებული;
K) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;
L) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;
M) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;
N) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი
O) აივნები მოპირკეთებული;
P) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:
- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;
-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;
- კანალიზაცია - ძირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;
- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;
- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;
B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;
C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;
D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლოატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.
E) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:
3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე თავდებობის არსებობის შემთხვევაში მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 128,624 (ასოცდარვა ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.
3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:
3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 19,295 (ცხრამეტიათას ორას ოთხმოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 5 აგვისტომდე.
3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 15,620(თხუთმეტიათას ექვსას ოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 იანვრამდე.
3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 15,620(თხუთმეტიათას ექვსას ოცი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 აპრილამდე.
3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 15,620(თხუთმეტიათას ექვსას ოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 ივლისამდე.
3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 15,620(თხუთმეტიათას ექვსას ოცი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 ოქტომბრამდე.
3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 15,620(თხუთმეტიათას ექვსას ოცი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 იანვრამდე.
3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 15,620(თხუთმეტიათას ექვსას ოცი)აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 აპრილამდე.
3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 15,609(თხუთმეტიათას ექვსას ცხრა) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 ივნისამდე.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1420(ერთიათას ოთხას ოცი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა ანაზღაურდეს უწაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსი თბილისის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. „თი ბი სი ბანკი", საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალანდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მომალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტკიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ განუხორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.

ზ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"–ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საპატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზღაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"–ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის, თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით

გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების დამამტკიცებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამცირონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებული და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველის" მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"–ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:
5.1. მე–5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებულ კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველის" მიერ გაცემული თავდებობა.
5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველის" სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდაგრ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველის" მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე:
ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.
ბ) „მყიდველის" ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვეევაში „მყიდველი" „გამყიდველის" სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ. ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.
5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გაცემა.
5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად
გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 01 (ერთი) აშშ დოლარი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს „გამყიდველის" მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:
– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;
– საერთო სირვცეების განათება;
– ადმინისტრატორით მომსახურება;
– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;
– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ესპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუქნცია და არა მეთვალყურეობის;
6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება მუშაობდეს სპეციალური საბარათე სისტემით;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება. მყიდველი უფლებამოსილია, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან, ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულება გამყიდველისათვის განხორციელებული წერილობითი შეტყობინებიდან 1 თვის გასვლის შემდგომ. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლების გამოყენების შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია დაეთანხმოს ხელშეკრულების შეწყვეტას ყოველგვარი ჯარიმის, პირგასამტეხლოს ან რაიმე სხვა გადასახდელის დაკისრების გარეშე.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი 6.1. მუხლის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს

იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მომალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:
7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3.და 2.1 პუნქტებით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეტანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მომალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2020 ივნისის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.
7.5. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე, შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე) ასევე უფლებრივად დატვირთოს მიწის ნაკვეთი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად
გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 01 (ერთი) აშშ დოლარი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს „გამყიდველის" მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:
– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;
– საერთო სივრცეების განათება;
– ადმინისტრატორით მომსახურება;
– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;
– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;
6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება მუშაობდეს სპეციალური საბარათე სისტემით;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (ოჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება. მყიდველი უფლებამოსილია, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან, ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულება გამყიდველისათვის განხორციელებული წერილობითი შეტყობინებიდან 1 თვის გასვლის შემდგომ. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლების გამოყენების შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია დაეთანხმოს ხელშეკრულების შეწყვეტას ყოველგვარი ჯარიმის, პირგასამტეხლოს ან რაიმე სხვა გადასახდელის დაკისრების გარეშე.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი 6.1. მუხლის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ წიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს

დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი განშლის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად ქართულ და რუსულს ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას) რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან", მესამე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

7.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":
შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი")
ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"
საბანკო კოდი: TBCBGE 22
ანგარიშისნომერი: GE12TB7316736150100001

„გამყიდველი":
შპს „ალიანსი თბილისი"
/ ქედან ვეფხვაძე / მაგდანა ფეიქრიშვილი/
(ხელმოწერა)

„მყიდველი": ARMEN GRIGORYAN
ტელ: +37455437393
armen70@inbox.ru
ხელმომწერი,
მინდობილი პირი ჰაკობ აბრაჰამიანი

Доверенное лицо Армена Григоряна
/ჰაკობ აბრაჰამიანი/
(ხელმოწერა)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შეტყობინება №777
თარიღი - 16/ივლისი/2018წ.
ამონაწერია 20 ხელმოწერა

Армен Арутюнович Григорян
Образец подписи: для документов
ИНН: 600010271138

Предварительный договор о купле недвижимого имущества

г. Тбилиси *16.11.2018*

ООО «Альянс Тбилиси» (далее «продавец», И/№405144703), представленное доверенным лицом директора ELGUJA MKHEIDZE Л/№ 60001011848, г/р: 04/03/1976) MAGDANA PEIKRISHVILI (л/н 61003007800, г.р 12/02/1986), с одной стороны, и физическое лицо ARMEN GRIGORYAN (г.р 09.08.1970, P/№BA3169428 далее – «покупатель»), представленное доверенным лицом НАКОВ ABRAHAMYAN (г.р 24/01/1974, P/№ AK0595911) с другой стороны, заключаем настоящий договор о следующем:

Стороны соглашаются, что это соглашение включает в себя (kak ПРИЛОЖЕНИЕ), соглашение подписанное 4 августа, 2018 года, соответственноБ упомянутое соглашение, а также его ПРИЛОЖЕНИЕ является едиными документами, регулирующими договорные отношения между этими сторонами. Следовательно, отношения, которые не регулируются данным соглашением, регулируются в соответствии ПРИЛОЖЕНИЕ.

Чтобы исключить любую двусмысленность, стороны будут ссылаться на упомянутое соглашение, а также на Приложение (Соглашение, подписанное 4 августа, 2018 г года) и будут считать их документами, обладающими единой юридической силой.

1. Предмет договора:

1.1. Предмет договора представляет собой передачу в собственность «покупателю» гостиничного номера/апартамента в подлежащей строительству гостинице в г. Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б (кадастровый код земли (недвижимого имущества): 01.14.07.008.123), и оформление в связи с этим основного договора о купле после завершения строительства гостиницы.

1.1.1. Гостиничный номер\апартамент на момент передачи в собственность Покупателю, должен быть лишён правовых недостатков, это обозначает, что недвижимость не должна быть спорной и третьи лица не должны иметь какого-либо рода требования или претензии по отношению к передаваемой в собственность Покупателя гостиничного апартамента.

1.2. Предметом договора является гостиничный номер/апартамент со следующими идентификационными данными:

а) Адрес: Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б

б) блок: А

Предварительный договор о купле недвижимого имущества

г. Тбилиси *16.11.2018*

ООО «Альянс Тбилиси» (далее «продавец», И/№405144703), представленное доверенным лицом директора ELGUJA MKHEIDZE Л/№ 60001011848, г/р: 04/03/1976) MAGDANA PEIKRISHVILI (л/н 61003007800, г.р 12/02/1986), с одной стороны, и физическое лицо ARMEN GRIGORYAN (г.р 09.08.1970, P/№BA3169428 далее – «покупатель»), представленное доверенным лицом НАКОВ ABRAHAMYAN (г.р 24/01/1974, P/№ AK0595911) с другой стороны, заключаем настоящий договор о следующем:

Стороны соглашаются, что это соглашение включает в себя (kak ПРИЛОЖЕНИЕ), соглашение подписанное 4 августа, 2018 года, соответственноБ упомянутое соглашение, а также его ПРИЛОЖЕНИЕ является едиными документами, регулирующими договорные отношения между этими сторонами. Следовательно, отношения, которые не регулируются данным соглашением, регулируются в соответствии ПРИЛОЖЕНИЕ.

Чтобы исключить любую двусмысленность, стороны будут ссылаться на упомянутое соглашение, а также на Приложение (Соглашение, подписанное 4 августа, 2018 г года) и будут считать их документами, обладающими единой юридической силой.

1. Предмет договора:

1.1. Предмет договора представляет собой передачу в собственность «покупателю» гостиничного номера/апартамента в подлежащей строительству гостинице в г. Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б (кадастровый код земли (недвижимого имущества): 01.14.07.008.123), и оформление в связи с этим основного договора о купле после завершения строительства гостиницы.

1.1.1. Гостиничный номер\апартамент на момент передачи в собственность Покупателю, должен быть лишён правовых недостатков, это обозначает, что недвижимость не должна быть спорной и третьи лица не должны иметь какого-либо рода требования или претензии по отношению к передаваемой в собственность Покупателя гостиничного апартамента.

1.2. Предметом договора является гостиничный номер/апартамент со следующими идентификационными данными:

а) Адрес: Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б

б) блок: А

в) Этаж: 7
г) Гостиничный номер/ апартамент: 7-01
д) Общая площадь гостиничного номера/апартамента: 33.50 кв.м.
е) Кадастровый код недвижимого имущества: 01.14.07.008.123

а) Адрес: Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б
б) блок: А
в) Этаж: 7
г) Гостиничный номер/ апартамент: 7-04
д) Общая площадь гостиничного номера/апартамента:57.08 кв.м.
е) Кадастровый код недвижимого имущества: 01.14.07.008.123

1.3. Во время регистрации гостиницы в Публичном реестре возможно, что нумерация и
другие идентифицирующие данные гостиничного номера/апартамента изменятся, что не должно вызвать изменение местонахождения гостиничного номера/апартамента.

2. Обязанности сторон:

2.1. «Продавец» обязуется:
Передать «покупателю» предусмотренную договором площадь в следующем состоянии:

A) Строительно-монтажные работы завершены;
B) Фасады и крыша завершены;
C) Прилегающая территория благоустроена;
D) Подъезд (общие площади) облицованы и покрашены;
E)Плавательный бассейн (до конца июня 2020)
F) Тренажерный зал (до конца июня 2020)
G) Спа - салон (до конца июня 2020)
H) Конференц-зал (до конца июня 2020)
I) Зона питания (до конца июня 2020)
J) Лифты установлены;
K) Входная дверь в гостиничный номер;
L) На экстерьере алюминиевые двери и окна со стеклопакетом;
M) Стены контура и внутренние перегородки гостиничного номера;
N) Натяжной пол – стяжка;
O) Балконы облицованы;
P) Коммуникации устроены по следующим условиям:

-Вода – с индивидуальным счетчиком, подведенным в гостиничный номер;

-Канализация – основной стояк подведен в гостиничный номер;

-Вентиляционный канал – для всех гостиничных номеров;

-Электроэнергия – с индивидуальным счетчиком, проведенным в гостиничный номер;

2.1.1 Общей собственностью не является коммуникационная инфраструктура/ сеть, и она представляет собой индивидуальную собственность продавца, а ее использование покупателем будет происходить в порядке и на условиях договора, заключенного между, с одной стороны, ООО «Альянс Тбилиси», а с другой стороны – соответствующей компанией.

2.2. «Покупатель» обязуется:

A) Во время нахождения на объекте в процессе строительства соблюдать установленные на объекте правила безопасности;

B) Оплатить стоимость площади в соответствии с пунктом 3-м настоящего договора;

C)Не нарушать облик фасадов, не перемещать стены внешнего контура;

D) Завершить ремонтные работы своего гостиничного номера/ апартамента не позже, чем через 4 месяца после принятия объекта в эксплуатацию. Если это условие не будет выполнено, «продавец» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, вернуть «покупателю» 85% оплаченной им суммы после повторной реализации гостиничного номера\апартамента. О принятии здания в эксплуатацию, Покупатель будет информирован путём, указанным в настоящем договоре, средствами коммуникации.

E) Оплатить расходы, необходимые на выполнение измерительного чертежа с целью регистрации гостиничного номера в Публичном реестре, первичную регистрацию гостиничного номера/апартамента в Публичном реестре и переход права собственности на гостиничный номер/апартамента;

3. Стоимость и порядок расчета:

3.1. За гостиничный номер/апартамент, а также при наличии поручительства, выданного в его пользу, покупатель должен заплатить «продавцу» эквивалент 128,624 (сто двадцать восемь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты.

3.2. Оплата покупателем стоимости купли продавцу будет осуществлена следующим образом

3.2.1. сумма 19,295 (девятнадцать тысяч двести девяносто пять) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 5 август 2018 года.

3.2.2. сумма 15,620 (пятнадцать тысяч шестьсот двадцать) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 30 января 2019 года.

3.2.3. сумма 15,620 (пятнадцать тысяч шестьсот двадцать)долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 30 апреля 2019 года.

3.2.4. сумма 15,620 (пятнадцать тысяч шестьсот двадцать) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 30 июля 2019 года.

3.2.5. сумма 15,620 (пятнадцать тысяч шестьсот двадцать) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 30 октября 2019 года.

3.2.6. сумма 15,620 (пятнадцать тысяч шестьсот двадцать) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 30 января 2020 года.

3.2.7. сумма 15,620 (пятнадцать тысяч шестьсот двадцать) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 30 апреля 2020 года.

3.2.8. сумма 15,609 (пятнадцать тысяч шестьсот девять) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 30 июня 2020 года.

3.3. Окончательная стоимость предмета купли будет определена (рассчитана), и соответствующий расчет между «покупателем» и «продавцом» произойдет по результатам измерений от стен внешнего контура гостиничного номера/апартамент (измерение осуществляется по контурам стен внешнего контура (площадь, занимаемая

стенами внешнего контура в расчет не входит). В общую площадь входит площадь, занимаемая перегородками и колоннами, а также балконами) В случае, если в результате окончательного измерения площадь окажется больше или меньше площади, предусмотренной в пункте 1.2., в случае избытка «покупатель», а в случае недостатка – «продавец» заплатят сумму в расчете 1420 (тысяча четыреста тридцать пять) долларов США за каждый квадратный метр.

3.4. Переход права собственности на покупателя может быть осуществлен только в том случае, если он полностью оплатит стоимость купли, или/и, если в случае полной или частичной оплаты стоимости купли с помощью банковского кредита, перед банком будут выполнены все предусмотренные обязательства до принятия гостиницы в эксплуатацию (до указанного срока).

3.5. Если «покупатель» осуществляет выплату суммы из другой страны, он может осуществить расчет в иностранной валюте.

3.5.1. Стороны соглашаются, что стоимость купли, указанная в настоящем договоре, должна осуществиться путём безналичного расчёта на следующие банковские реквизиты ООО «АЛЬЯНС Тбилиси»: АО «ТИБИСИ БАНК», банковский код: TBCBGE 22, номер счёта: GE12TB7316736150100001

3.6. 15% стоимости предмета купли представляют собой «задаток». В случае превышения «покупателем» срока оплаты стоимости купли более, чем на 15 календарных дней, а также, если будут существовать другие основания для одностороннего прерывания (расторжения, выхода из договора) настоящего договора «продавцом», «продавец» имеет право в одностороннем порядке прервать договор (расторгнуть договор/ выйти из договора) и оставить себе сумму, выплаченную в качестве «задатка».

3.7. В том случае, если настоящий договор сторонами зарегистрируется в Публичном Реестре, Покупатель даёт предварительное и безотзывное согласие на то, что, в случае расторжения настоящего договора на основании нарушения срока оплаты, Продавец имеет право письменно и в одностороннем порядке обратиться в Национальное Агентство Публичного Реестра с целью расторжения договора и упразднения регистрации «права будущей собственности» Покупателя на предмет договора (на кадастровый код недвижимого имущества). Для исключения любого рода различия во мнениях, обращение Продавца в Национальное Агентство Публичного Реестра для упразднения регистрации «права будущей собственности», не требует какого-либо выражения ответного согласия со стороны Покупателя. Вместе с письменным обращением Продавца, Публичному Реестру предоставляется:

А) выписка с банковского счёта компании, указанная в п. 3.5.1. или справка выданная банком для подтверждения того обстоятельства, что Покупателем не была осуществлена оплата в какой-либо срок по условиям п. 3.2. настоящего договора.
Б) уведомление, отправленное Продавцом на указанный в настоящем договоре, адрес электронной почты Покупателя об одностороннем расторжении договора.

4. Уважительные обстоятельства для невыполнения договора:

4.1. Если предусмотренный настоящим договором срок строительства гостиницы и/ или передачи гостиничного номера/апартамента «продавцом» «покупателю» превысит три месяца, или/ и нарушение упомянутого срока будет вызвано обстоятельствами, указанными в пункте 4.3. настоящего договора, упомянутое нарушение срока считается уважительным обстоятельством, что означает, что оно не представляет собой основания для одностороннего прерывания «покупателем» настоящего договора, а также не наделяет его правом требовать обязать «продавца» к выплате неустойки, снижению стоимости купли, возмещению ущерба или предъявлять продавцу другие претензии, а данные обстоятельства не обязуют «продавца» платить неустойку, снижать цену купли, возмещать ущерб или удовлетворять другую претензию «покупателя».

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или недобросовестное и/или выполнение с опозданием обязательств, предусмотренных настоящим договором, и в том случае, если помехи в выполнении договора или невыполнение обязательств вызваны обстоятельствами непреодолимой силы.

4.3. Для целей этого пункта «обстоятельства непреодолимой силы» означают обстоятельства, не зависящие от воли и контроля сторон, которые не связаны с ошибками и халатностью сторон, и избежать которых невозможно, несмотря на разумные попытки сторон, и которые включают, но не ограничиваются следующим:

а) Война, диверсионные действия, военные действия, реквизиция, блокада, мобилизация, действия врагов общества или террористов, эмбарго;

б) восстание, революция, гражданские беспорядки, мятеж, военные или незаконные действия или гражданская война;

в) мятеж или саботаж;

г) общие забастовки в строительных и/ или связанных со строительством сферах, общий дефицит строительных материалов;

д) пожар и продолжительные дожди;

е) распоряжения государства или муниципальных учреждений, которые не исходят из действий стороны договора или ее ошибки, помехи со стороны государственных или

органов местного самоуправления, помехи со стороны органов, осуществляющих деятельность по надзору за строительством, помехи по причине энергетической компании или какого-либо другого компетентного учреждения;

ж) законодательные положения, судебные иски и препятствия, вызванные судебными актами;

з) помехи со снабжением здания или предмета купли электроэнергией, водой, в связи с канализацией, дренажом и другими необходимыми сетями или коммуникациями по причинам,

зависящим от государственных или местных органов.

4.4. По причинам обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности только на то время и в объеме, которые необходимы для решения проблем, вызванных ситуацией непреодолимой силы. Во время действия обстоятельств непреодолимой силы сторона, на которую будет воздействовать такое обстоятельство, должна как можно быстрее сообщить другой стороне о таком обстоятельстве и предоставить соответствующий документ, подтверждающий такое обстоятельство и предположительный срок его действия, и обе стороны должны принять все меры для того, чтобы сократить размер ущерба другой стороне, вызванного обстоятельством непреодолимой силы.

4.5. Во избежание недоразумений, между сторонами заявлено и согласовано, что срок опоздания строительства «продавцом» гостиницы и/или передачи гостиничного номера/апартамента «покупателю», когда опоздание вызвано обстоятельствами, указанными в пункте 4.1. настоящего договора, представляет собой добавку к сроку строительства «продавцом» гостиницы и/ или передачи гостиничного номера/апартамента «покупателю», предусмотренному настоящим договором.

5. Порядок выдачи поручительства:

5.1. 5-й пункт действует в случае, если «покупатель» с помощью банковского кредита, полученного в банке, являющемся партнером «продавца», осуществил полное или частичное покрытие предусмотренной договором стоимости, и на взятый покупателем кредит действует поручительство, выданное «продавцом».

5.2. Учитывая, что «продавец» выдает поручительство в пользу «покупателя», на последствия, наступившие в результате невыполнения обязательства, предусмотренного договором о кредите, и оно действует до дня принятия гостиницы в эксплуатацию, в таком случае действие настоящего договора зависит от выполнения «покупателем» обязательства, предусмотренного договором о кредите.

5.3. В случае если «покупатель» нарушает обязательства, предусмотренные договором о кредите, до дня принятия гостиницы в эксплуатацию:

а) в случае инициативы «продавца» настоящий договор расторгается, и у покупателя не появляется какого-либо рода прав на предмет договора, соответственно, у «продавца» нет обязательств в связи с оформлением основного договора о купле.

б) В случае расторжения договора по инициативе «покупатель», «покупатель» в пользу «продавца» платит штраф в размере 15% от цены купли, а из оставшихся 85% цены купли покрываются денежные обязательства, возникшие на основании договора о кредите, оформленного между клиентом и банком, оставшаяся сумма возвращается «покупателю» после аннулирования записей, существующих в его пользу в Публичном реестре, во время дальнейшей реализации предмета договора, пропорционально сумме, полученной в результате реализации.

5.4. При расторжении договора «покупатель» обязан выполнить все действия для аннулирования зарегистрированных в Публичном реестре прав, от выполнения которых зависит выплата суммы, подлежащей возврату «покупателю» после расторжения договора.

5.5. В случае отсутствия инициативы расторжения договора со стороны «продавца», отношения регулируются в соответствии с правилами поручительства.

6. Оформление договоров, подлежащих оформлению вместе с договором о купле:

6.1. Покупатель обязан, с целью ухода за имуществом, состоящим в общей собственности в гостинице, строящейся в г. Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б (кадастровый код земли (недвижимого имущества): 01.14.07.008.123), которое осуществляет продавец, вместе с передачей права собственности на приобретенный им гостиничный номер/апартамент, оформить с продавцом договор об обслуживании.

6.2. Стороны соглашаются, что размер стоимости, предусмотренной договором об обслуживании, будет составлять 01 (один) доллар США в месяц на площадь в один квадратный метр;

6.3. Стороны соглашаются, что по договору об обслуживании, обязательство по уходу за оплату

за имуществом, состоящим в общем пользовании, предусматривает только следующие обязательства продавца, которые он должен осуществлять на собственные расходы и с помощью своих материально-технических средств:

-уборка-чистка общих площадей;

-освещение общих площадей;

-обслуживание администратором;

-эксплуатация общей коммуникационной сети (водных моторов);

-эксплуатация системы видеонаблюдения – у системы будет только функция записи, но не наблюдения;

6.4. Стороны соглашаются, что лифт может работать на комбинированной системе использования карт.

6.5. Стороны обязуются и согласны с тем, что вместе с договором о купле совместно с предметом закупки будет заключен договор (аренды, найма, передачи права управления, посредничества и другое), на основании которого продавец будет обязан осуществлять дальнейшее ведения и использование предмета купли, в том числе и сдачу гостиничного номера. Покупатель имеет право расторгнуть настоящий договор в любое время, с момента его вступления в юридическую силу, через 1 месяц после письменного уведомления Продавца. В случае расторжения договора по желанию покупателя, продавец обязан согласиться на расторжение контракта, без наложения каких-либо штрафов или платежей.

6.6. Стороны соглашаются, что заключение договора, указанного в пункте 6.5 Настоящего Договора, является существенным предусловием для заключения договора купли-продажи гостиничного апартамента. **6.7.** Стороны согласны, что если покупатель в соответствии с пунктом 6.1. не оформит с продавцом договор об обслуживании, продавец уполномочен отказать покупателю в передаче на правах собственности приобретенной площади, что не означает нарушение продавцом какого- либо из обязательств, возложенных на него по настоящему договору, и не приводит к последствиям, предусмотренным законодательством Грузии или данным договором за нарушение стороной договора возложенных на нее обязательств. Вместе с тем, если покупатель не оформит с продавцом договор об обслуживании в течение 12 (двенадцати) месяцев с момента принятия в эксплуатацию гостиницы, где находится приобретенная им площадь, продавец уполномочен в одностороннем порядке прервать данный договор (расторгнуть договор/ выйти из договора) и оставить себе сумму предусмотренную в виде «задатка», а оставшуюся сумму вернуть «покупателю» после расторжения договора, во время дальнейшей реализации предмета купли, пропорционально сумме, полученной в результате реализации.

7. Другие условия:

7.1. В случае если «продавцу» не удается полностью выполнить возложенные на него обязательства в сроки, предусмотренные в пунктах 7.3. а также 2.1. настоящего

договора, «покупатель» уполномочен в письменной форме потребовать выплату неустойки, которая со дня письменного требования за каждый день опоздания составит 0.01% от стоимости предмета купли.

7.2. В случае если «покупатель» превысит предусмотренный графиком срок оплаты более чем на 15 дней, «продавец» оставляет за собой право без согласования с «покупателем» в одностороннем порядке прервать договор (расторгнуть договор/ выйти из договора) и оставить себе сумму, предусмотренную в качестве «задатка», а сумму, оставшуюся в результате вычета суммы, предусмотренной в качестве «задатка», вернуть «покупателю» после прерывания договора, пропорционально сумме, полученной в результате последующей реализации предмета купли.

7.3. Строительство гостиницы должно завершиться до конца июня 2020 года.

7.4. В случае инициативы сторон настоящий договор будет представлен на регистрацию Регистрационной службе Национального агентства Публичного реестра через три месяца после оформления данного договора, на основании которой в Публичном реестре «покупатель» будет зарегистрирован как будущий собственник гостиничного номера, предусмотренного пунктом первым настоящего договора.

7.5. Исходя из строительной специфики, у продавца есть право, по собственному усмотрению, без дополнительного согласия покупателя, внести любые изменения в регуляции плана развития, строительно-проектной документации, технических и экономических показателях проекта, контурах земельного участка и нумерации гостиничного номера\апартамента (разрезы фасада, этажность, внутренний дизайн и т.д.), согласовывать изменения с государственными органами и получать строительное разрешение, ввести в эксплуатацию здание, так, чтобы данные изменения не имели никакого влияния на расклад, конфигурацию, местонахождение, вид и фактическую этажность (отметку этажа) Также положить всякие юридические обязательство на земельный участок. Исходя из вышеуказанных изменений, обеспечить утверждение и регистрацию в публичном реестре редакции разбивки, отображающую фактическое состояние гостиничного номера\апартамента и площадей других назначений.

7.6. Стороны будут стараться решить все проблемы, возникшие между ними, путем переговоров, в противном случае спорные вопросы будут решаться соответственно действующему в Грузии законодательству.

7.7. Стороны соглашаются, что в течение периода договорных отношений, отправление официальных уведомлений между Продавцом и Покупателем может осуществляться как в письменном (на указанный адрес) , так и в электронном виде (на указанный электронный адрес).

7.8. Настоящий договор заключен в трех экземплярах, обладающих равнозначной юридической силой, на грузинском и русском языках (в случае спорности,

предпочтение отдается грузинской версии), один из которых хранится у «покупателя», другой – у «продавца», третье в Национальное агентство государственного реестра.
7.9. Стороны соглашаются, что настоящий договор вступает в юридическую силу после его подписания обоими сторонами.

8. Реквизиты сторон:
ООО «Альянс Тбилиси» (далее – «продавец»)
АО «ТиБиСи Банк»
Банковский код: TBCBGE 22
Номер счета: GE12TB7316736150100001

/ [illegible] / /MAGDANA PEIKRISHVILI/

«Покупатель»: ARMEN GRIGORYAN
Телефон: +37455437393
Мейл: armen70@inbox.ru
Подпись- доверенное лицо НАКОВ ABRAHAMYAN
Доверенное лицо Армена Григоряна
Наков Абраамян / НАКОВ ABRAHAMYAN /

Переводчик: Анна Тотунашвили
П/Н: 6000102 4138

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე
ხელშეკრულება

ქ. თბილისი *16.11.2018*

შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი", ს/405144703), წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა მხეიძის (დაბ. 04/03/1976, პ/ნ 60001011848) მინდობილი პირის მაგდანა ფეიქრიშვილი (პ/ნ 61003007800 დაბ. 12.02.1986) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი Artur Hakobyan (პ/ნ AS0246895 დაბ 28.07.1958) სახით შემდგომში – „მყიდველი" მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე: ვინც ჰაკობიან

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებას თან დაერთვის 2017 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულება და მისი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების დამდები პირების მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მარეგულირებელ საერთო დოკუმენტებს, შესაბამისად ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე შეთანხმებით, რეგულირდება დანართით გათვალისწინებული დოკუმენტაციით.
ორაზროვნების გამორიცხვისათვის მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გამოიყენებენ, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებას, აგრეთვე მის დანართს (2017 წლის 16 დეკემბრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას) და აღიარებენ მათ საერთო იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებად.

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის პირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდველისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;

ბ) ბლოკი: ბ

გ) სართული: 23

დ) სასტუმრო ნომერი: 23-08

ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 31.62 კვ.მ.
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: B
გ) სართული: 23
დ) სასტუმრო ნომერი: 23-10
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 31.55 კვ.მ.
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:
A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;
B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;
C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;
D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;
E) საცურაო აუზი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
F) სატრენაჟორო დარბაზი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
G) სპა- სალონი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
H) საკონფერენციო დარბაზი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
I) კვების ობიექტი (2020 წლის ივნისის ბოლომდე);
J) ლიფტები დამონტაჟებული;
K) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;
L) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;
M) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;
N) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი
O) აივნები მოპირკეთებული;
P) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:
- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;

-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;
- კანალიზაცია - ძირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;
- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;
- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა“ და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას:

A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;

D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს“ მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.

E) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის სანაცვლოდ „გამყიდველს“ უნდა გადაუხადოს 89,702 (ოთხმოცდაცხრა ათას შვიდას ორი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 13,456 (ცამეტი ათას ოთხას ორმოცდათექვსმეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2017 წლის 18 დეკემბრამდე;

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 20 მარტამდე;

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 20 ივნისამდე;
3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 20 სექტემბრამდე;
3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 20 დეკემბრამდე;
3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 20 მარტამდე;
3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 20 ივნისამდე;
3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 20 სექტემბრამდე;
3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 20 დეკემბრამდე;
3.2.10. ნასყიდობის ფასიდან 7,624 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაოთხი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 20 მარტამდე;
3.2.11. ნასყიდობის ფასიდან 7,630 (შვიდი ათას ექვსას ოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 20 ივნისამდე.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა“ და „გამყიდველს“ შორის მოხდება სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1,420 (ერთი ათას ოთხას ოცი) აშშ დოლარის გაანგარიშებით.
3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.
3.5. თუ „მყიდველი“ თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა აწარმოოს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. „თი ბი სი ბანკი" , საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 30 კალანდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრუ

ლებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ გაუხორციელებია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის აწაზღაურება.

ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ით-

ვლება საპატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველი"-ს მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზრაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"-ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამოპასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:

ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;

ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;

გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;

დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;

ე) ხანძარი;

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;

ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;

თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების

დამამტკიცებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამცირონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებული და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე–5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებული კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველი"–ს მიერ გაცემული თავდებობა.

5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველი"-ს სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდაგრ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველი"-ს მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე:

ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.

ბ) „გამყიდველი"–ს ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველი"–ს სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოს არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად
გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:

6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 01 (ერთი) აშშ დოლარი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს გამყიდველის მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ–ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:

– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;
– საერთო სივრცეების განათება;
– ადმინისტრატორით მომსახურება;
– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;
– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ექსპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუქნცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება იყოს საბარათე სისტემა;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება. მყიდველი უფლებამოსილია, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან, ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს აღნიშნული ხელშეკრულება გამყიდველისათვის განხორციელებული წერილობითი შეტყობინებიდან 1 თვის გასვლის შემდგომ. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლების გამოყენების შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია დაეთანხმოს ხელშეკრულების შეწყვეტას ყოველგვარი ჯარიმის, პირგასამტეხლოს ან რაიმე სხვა გადასახდელის დაკისრების გარეშე.

6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი წინამდებარე პუნქტის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების

დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. და 2.1 პუნქტებით გათვალისწინებულ ვადებში, „მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 30 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეთანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2019 წლის დეკემბრის ბოლომდე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.5.1. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე, შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის

ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე), ასევე უფლებრივად დატვირთოს მიწის ნაკვეთი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი განშლის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად ქართულ და რუსულს ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას) რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან", მესამე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

7.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":
შპს „ალიანსი თბილისი" (შემდგომში – „გამყიდველი")
ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"
საბანკო კოდი: TBCBGE 22
ანგარიშისნომერი: **GE12TB7316736150100001**

/ მაგდანა ფეიქრიშვილი / მაგდანა ფეიქრიშვილი/
(ხელმოწერა)

„მყიდველი": Artur Hakobyan
ტელ: +37491402288

/ Артур Акобян / / Artur Hakobyan /
(ხელმოწერა)

მოსაგვანია: ანა ცაცუმბერი
პ/ნ: 60010274138

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №777
თარიღი "16" ნოემბერი 2017წ.
გარიგებულია 19 ხელშეკრულება
(ოქმით)

Предварительный договор о купле недвижимого имущества

г. Тбилиси *16.11.2018*

ООО «Альянс Тбилиси» (далее «продавец», И/№405144703), представленное доверенным лицом директора ELGUJA MKHEIDZE Л/№ 60001011848, г/р: 04/03/1976) MAGDANA PEIKRISHVILI (л/и 61003007800, г.р 12/02/1986), с одной стороны, и физическое лицо Artur Hakobyan (г.р. 28.07.1958, №AS0768[illegible]6 далее – «покупатель», с другой стороны, заключаем настоящий договор о следующем:

Стороны соглашаются, что это соглашение включает в себя (kak ПРИЛОЖЕНИЕ), соглашение подписанное 16 Декабря, 2017 года, соответственнoБ упомянутое соглашение, а также его ПРИЛОЖЕНИЕ является едиными документами, регулирующими договорные отношения между этими сторонами. Следовательно, отношения, которые не регулируются данным соглашением, регулируются в соответствии ПРИЛОЖЕНИЕ.
Чтобы исключить любую двусмысленность, стороны будут ссылаться на упомянутое соглашение, а также на Приложение (Соглашение, подписанное 16 Декабря, 2017 года) и будут считать их документами, обладающими единой юридической силой.

1. Предмет договора:

1.1. Предмет договора представляет собой передачу в собственность «покупателю» гостиничного номера/апартамента в подлежащей строительству гостинице в г. Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б (кадастровый код земли (недвижимого имущества): 01.14.07.008.123), и оформление в связи с этим основного договора о купле после завершения строительства гостиницы.

1.1.1. Гостиничный номер\апартамент на момент передачи в собственность Покупателю, должен быть лишён правовых недостатков, это обозначает, что недвижимость не должна быть спорной и третьи лица не должны иметь какого-либо рода требования или претензии по отношению к передаваемой в собственность Покупателя гостиничного апартамента.

1.2. Предметом договора является гостиничный номер/апартамент со следующими идентификационными данными:

а) Адрес: Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б

б) Блок: Б

в) Этаж: 23

г) Гостиничный номер/ апартамент: 23-08

д) Общая площадь гостиничного номера/апартамента: 31.62 кв.м.

е) Кадастровый код недвижимого имущества: 01.14.07.008.123

а) Адрес: Тбилиси, ул. Чавчавадзе, 49 б

б) Блок: Б

в) Этаж: 23

г) Гостиничный номер/ апартамент: 23-10

д) Общая площадь гостиничного номера/апартамента: 31.55 кв.м.

е) Кадастровый код недвижимого имущества: 01.14.07.008.123

1.3. Во время регистрации гостиницы в Публичном реестре возможно, что нумерация и другие идентифицирующие данные гостиничного номера/апартамента изменятся, что не должно вызвать изменение местонахождения гостиничного номера/апартамента.

2. Обязанности сторон:

2.1. «Продавец» обязуется:

Передать «покупателю» предусмотренную договором площадь в следующем состоянии:

A) Строительно-монтажные работы завершены;

B) Фасады и крыша завершены;

C) Прилегающая территория благоустроена;

D) Подъезд (общие площади) облицованы и покрашены;

E)Плавательный бассейн (до конца июня 2020)

F) Тренажерный зал (до конца июня 2020)

G) Спа - салон (до конца июня 2020)

H) Конференц-зал (до конца июня 2020)

I) Зона питания (до конца июня 2020)

J) Лифты установлены;

K) Входная дверь в гостиничный номер;

L) На экстерьере алюминиевые двери и окна со стеклопакетом;

M) Стены контура и внутренние перегородки гостиничного номера;

N) Натяжной пол – стяжка;

O) Балконы облицованы;

P) Коммуникации устроены по следующим условиям:

-Вода – с индивидуальным счетчиком, подведенным в гостиничный номер;

-Канализация – основной стояк подведен в гостиничный номер;

-Вентиляционный канал – для всех гостиничных номеров;

-Электроэнергия – с индивидуальным счетчиком, проведенным в гостиничный номер;

2.1.1 Общей собственностью не является коммуникационная инфраструктура/ сеть, и она представляет собой индивидуальную собственность продавца, а ее использование покупателем будет происходить в порядке и на условиях договора, заключенного между, с одной стороны, ООО «Альянс», а с другой стороны –соответствующей компанией.

2.2. «Покупатель» обязуется:

A) Во время нахождения на объекте в процессе строительства соблюдать установленные на объекте правила безопасности;

B) Оплатить стоимость площади в соответствии с пунктом 3-м настоящего договора;

C)Не нарушать облик фасадов, не перемещать стены внешнего контура;

D) Завершить ремонтные работы своего гостиничного номера/ апартамента не позже, чем через 4 месяца после принятия объекта в эксплуатацию. Если это условие не будет выполнено, «продавец» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор, вернуть «покупателю» 85% оплаченной им суммы после повторной реализации гостиничного номера\апартамента. О принятии здания в эксплуатацию, Покупатель будет информирован путём, указанным в настоящем договоре, средствами коммуникации.

E) Оплатить расходы, необходимые на выполнение измерительного чертежа с целью регистрации гостиничного номера в Публичном реестре, первичную регистрацию гостиничного номера/апартамента в Публичном реестре и переход права собственности на гостиничный номер/апартамента;

3. Стоимость и порядок расчета:

3.1. За гостиничный номер/апартамент, а также при наличии поручительства, выданного в его пользу, покупатель должен заплатить «продавцу» эквивалент 89,702 (восемьдесят девять тысяч семьсот два) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты.

3.2. Оплата покупателем стоимости купли продавцу будет осуществлена следующим образом:

3.2.1. сумма 13,456 (тринадцать тысяч четыреста пятьдесят шесть) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 18 декабря 2017 года.

3.2.2. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 марта 2018 года.

3.2.3. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 июня 2018 года.

3.2.4. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 сентября 2018 года.

3.2.5. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 декабря 2018 года.

3.2.6. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 марта 2019 года.

3.2.7. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 июня 2019 года.

3.2.8. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 сентября 2019 года.

3.2.9. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 декабря 2020 года.

3.2.10. сумма 7,624 (семь тысяч шестьсот двадцать четыре) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 марта 2020 года.

3.2.11. сумма 7,630 (семь тысяч шестьсот тридцать) долларов США в лари по курсу Национального банка, существующего на день оплаты, оплачивается Покупателем в срок до 20 июня 2020 года.

3.3. Окончательная стоимость предмета купли будет определена (рассчитана), и соответствующий расчет между «покупателем» и «продавцом» произойдет по результатам измерений от стен внешнего контура гостиничного номера/апартамент (измерение осуществляется по контурам стен внешнего контура (площадь, занимаемая стенами внешнего контура в расчет не входит). В общую площадь входит площадь, занимаемая перегородками и колоннами, а также балконами) В случае, если в результате окончательного измерения площадь окажется больше или меньше площади, предусмотренной в пункте 1.2., в случае избытка «покупатель», а в случае недостатка – «продавец» заплатят сумму в расчете 1420 (одна тысяча четыреста двадцать) долларов США за каждый квадратный метр.

3.4. Переход права собственности на покупателя может быть осуществлен только в том случае, если он полностью оплатит стоимость купли, или/и, если в случае полной или частичной оплаты стоимости купли с помощью банковского кредита, перед банком будут выполнены все предусмотренные обязательства до принятия гостиницы в эксплуатацию (до указанного срока).

3.5.Если «покупатель» осуществляет выплату суммы из другой страны, он может осуществить расчет в иностранной валюте.

3.5.1. Стороны соглашаются, что стоимость купли, указанная в настоящем договоре, должна осуществиться путём безналичного расчёта на следующие банковские реквизиты ООО «АЛЬЯНС»: АО «ТИБИСИ БАНК», банковский код: TBCBGE 22, номер счёта: GE12TB7316736150100001

3.6. 15% стоимости предмета купли представляют собой «задаток». В случае превышения «покупателем» срока оплаты стоимости купли более, чем на 30 календарных дней, а также, если будут существовать другие основания для одностороннего прерывания (расторжения, выхода из договора) настоящего договора «продавцом», «продавец» имеет право в одностороннем порядке прервать договор (расторгнуть договор/ выйти из договора) и оставить себе сумму, выплаченную в качестве «задатка».

3.7. В том случае, если настоящий договор сторонами зарегистрируется в Публичном Реестре, Покупатель даёт предварительное и безотзывное согласие на то, что, в случае расторжения настоящего договора на основании нарушения срока оплаты, Продавец имеет право письменно и в одностороннем порядке обратиться в Национальное Агентство Публичного Реестра с целью расторжения договора и упразднения регистрации «права будущей собственности» Покупателя на предмет договора (на кадастровый код недвижимого имущества). Для исключения любого рода различия во мнениях, обращение Продавца в Национальное Агентство Публичного Реестра для упразднения регистрации «права будущей собственности», не требует какого-либо выражени

ответного согласия со стороны Покупателя. Вместе с письменным обращением Продавца, Публичному Реестру предоставляется:

А) выписка с банковского счёта компании, указанная в п. 3.5.1. или справка выданная банком для подтверждения того обстоятельства, что Покупателем не была осуществлена оплата в какой-либо срок по условиям п. 3.2. настоящего договора.

Б) уведомление, отправленное Продавцом на указанный в настоящем договоре, адрес электронной почты Покупателя об одностороннем расторжении договора.

4. Уважительные обстоятельства для невыполнения договора:

4.1. Если предусмотренный настоящим договором срок строительства гостиницы и/ или передачи гостиничного номера/апартамента «продавцом» «покупателю» превысит три месяца, или/ и нарушение упомянутого срока будет вызвано обстоятельствами, указанными в пункте 4.3. настоящего договора, упомянутое нарушение срока считается уважительным обстоятельством, что означает, что оно не представляет собой основания для одностороннего прерывания «покупателем» настоящего договора, а также не наделяет его правом требовать обязать «продавца» к выплате неустойки, снижению стоимости купли, возмещению ущерба или предъявлять продавцу другие претензии, а данные обстоятельства не обязуют «продавца» платить неустойку, снижать цену купли, возмещать ущерб или удовлетворять другую претензию «покупателя».

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или недобросовестное и/или выполнение с опозданием обязательств, предусмотренных настоящим договором, и в том случае, если помехи в выполнении договора или невыполнение обязательств вызваны обстоятельствами непреодолимой силы.

4.3. Для целей этого пункта «обстоятельства непреодолимой силы» означают обстоятельства, не зависящие от воли и контроля сторон, которые не связаны с ошибками и халатностью сторон, и избежать которых невозможно, несмотря на разумные попытки сторон, и которые включают, но не ограничиваются следующим:

а) Война, диверсионные действия, военные действия, реквизиция, блокада, мобилизация, действия врагов общества или террористов, эмбарго;

б) восстание, революция, гражданские беспорядки, мятеж, военные или незаконные действия или гражданская война;

в) мятеж или саботаж;

г) общие забастовки в строительных и/ или связанных со строительством сферах, общий дефицит строительных материалов;

д) пожар и продолжительные дожди;

е) распоряжения государства или муниципальных учреждений, которые не исходят из действий стороны договора или ее ошибки, помехи со стороны государственных или органов местного самоуправления, помехи со стороны органов, осуществляющих деятельность по надзору за строительством, помехи по причине энергетической компании или какого-либо другого компетентного учреждения;

ж) законодательные положения, судебные иски и препятствия, вызванные судебными актами;

з) помехи со снабжением здания или предмета купли электроэнергией, водой, в связи с канализацией, дренажом и другими необходимыми сетями или коммуникациями по причинам, зависящим от государственных или местных органов.

4.4. По причинам обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности только на то время и в объеме, которые необходимы для решения проблем, вызванных ситуацией непреодолимой силы. Во время действия обстоятельств непреодолимой силы сторона, на которую будет воздействовать такое обстоятельство, должна как можно быстрее сообщить другой стороне о таком обстоятельстве и предоставить соответствующий документ, подтверждающий такое обстоятельство и предположительный срок его действия, и обе стороны должны принять все меры для того, чтобы сократить размер ущерба другой стороне, вызванного обстоятельством непреодолимой силы.

4.5. Во избежание недоразумений, между сторонами заявлено и согласовано, что срок опоздания строительства «продавцом» гостиницы и/или передачи гостиничного номера/апартамента «покупателю», когда опоздание вызвано обстоятельствами, указанными в пункте 4.1. настоящего договора, представляет собой добавку к сроку строительства «продавцом» гостиницы и/ или передачи гостиничного номера/апартамента «покупателю», предусмотренному настоящим договором.

5. Порядок выдачи поручительства:

5.1. 5-й пункт действует в случае, если «покупатель» с помощью банковского кредита, полученного в банке, являющемся партнером «продавца», осуществил полное или частичное покрытие предусмотренной договором стоимости, и на взятый покупателем кредит действует поручительство, выданное «продавцом».

5.2. Учитывая, что «продавец» выдает поручительство в пользу «покупателя», на последствия, наступившие в результате невыполнения обязательства, предусмотренного договором о кредите, и оно действует до дня принятия гостиницы в эксплуатацию, в таком случае действие настоящего договора зависит от выполнения «покупателем» обязательства, предусмотренного договором о кредите.

5.3. В случае если «покупатель» нарушает обязательства, предусмотренные договором о кредите, до дня принятия гостиницы в эксплуатацию:

а) в случае инициативы «продавца» настоящий договор расторгается, и у покупателя не появляется какого-либо рода прав на предмет договора, соответственно, у «продавца» нет обязательств в связи с оформлением основного договора о купле.

б) В случае расторжения договора по инициативе «продавца», «покупатель» в пользу «продавца» платит штраф в размере 15% от цены купли, а из оставшихся 85% цены купли покрываются денежные обязательства, возникшие на основании договора о кредите, оформленного между клиентом и банком, оставшаяся сумма возвращается «покупателю» после аннулирования записей, существующих в его пользу в Публичном реестре, во время дальнейшей реализации предмета договора, пропорционально сумме, полученной в результате реализации.

5.4. При расторжении договора «покупатель» обязан выполнить все действия для аннулирования зарегистрированных в Публичном реестре прав, от выполнения которых зависит выплата суммы, подлежащей возврату «покупателю» после расторжения договора.

5.5. В случае отсутствия инициативы расторжения договора со стороны «продавца», отношения регулируются в соответствии с правилами поручительства.

6. Оформление договоров, подлежащих оформлению вместе с договором о купле:

6.1. Покупатель обязан, с целью ухода за имуществом, состоящим в общей собственности в гостинице, строящейся в г. Тбилиси , , ул. Чавчавадзе, 49 б (кадастровый код земли (недвижимого имущества): 01.14.07.008.123), которое осуществляет продавец, вместе с передачей права собственности на приобретенный им гостиничный номер/апартамент, оформить с продавцом договор об обслуживании.

6.2. Стороны соглашаются, что размер стоимости, предусмотренной договором об обслуживании, будет составлять 01 (один) доллар США в месяц на площадь в один квадратный метр;

6.3. Стороны соглашаются, что по договору об обслуживании, обязательство по уходу за оплату за имуществом, состоящим в общем пользовании, предусматривает только следующие обязательства продавца, которые он должен осуществлять на собственные расходы и с помощью своих материально-технических средств:

-уборка-чистка общих площадей;

-освещение общих площадей;

-обслуживание администратором;

-эксплуатация общей коммуникационной сети (водных моторов);

-эксплуатация системы видеонаблюдения – у системы будет только функция записи, но не наблюдения;

6.4. Стороны соглашаются, что лифт может работать на комбинированной системе использования карт.

6.5. Стороны обязуются и согласны с тем, что вместе с договором о купле совместно с предметом закупки будет заключен договор (аренды, найма, передачи права управления, посредничества и другое), на основании которого продавец будет обязан осуществлять дальнейшее ведения и использование предмета купли, в том числе и сдачу гостиничного номера. Покупатель имеет право расторгнуть настоящий договор в любое время, с момента его вступления в юридическую силу, через 1 месяц после письменного уведомления Продавца. В случае расторжения договора по желанию покупателя, продавец обязан согласиться на расторжение контракта, без наложения каких-либо штрафов или платежей.

6.6. Стороны соглашаются, что заключение договора, указанного в пункте 6.5 Настоящего Договора, является существенным предусловием для заключения договора купли-продажи гостиничного апартамента.

6.7. Стороны согласны, что если покупатель в соответствии с пунктом 6.1. не оформит с продавцом договор об обслуживании, продавец уполномочен отказать покупателю в передаче на правах собственности приобретенной площади, что не означает нарушение продавцом какого- либо из обязательств, возложенных на него по настоящему договору, и не приводит к последствиям, предусмотренным законодательством Грузии или данным договором за нарушение стороной договора возложенных на нее обязательств. Вместе с тем, если покупатель не оформит с продавцом договор об обслуживании в течение 12 (двенадцати) месяцев с момента принятия в эксплуатацию гостиницы, где находится приобретенная им площадь, продавец уполномочен в одностороннем порядке прервать данный договор (расторгнуть договор/ выйти из договора) и оставить себе сумму предусмотренную в виде «задатка», а оставшуюся сумму вернуть «покупателю» после

расторжения договора, во время дальнейшей реализации предмета купли, пропорционально сумме, полученной в результате реализации.

7. Другие условия:

7.1. В случае если «продавцу» не удается полностью выполнить возложенные на него обязательства в сроки, предусмотренные в пунктах 7.3. а также 2.1. настоящего договора, «покупатель» уполномочен в письменной форме потребовать выплату неустойки, которая со дня письменного требования за каждый день опоздания составит 0.01% от стоимости предмета купли.

7.2. В случае если «покупатель» превысит предусмотренный графиком срок оплаты более чем на 30 дней, «продавец» оставляет за собой право без согласования с «покупателем» в одностороннем порядке прервать договор (расторгнуть договор/ выйти из договора) и оставить себе сумму, предусмотренную в качестве «задатка», а сумму, оставшуюся в результате вычета суммы, предусмотренной в качестве «задатка», вернуть «покупателю» после прерывания договора, пропорционально сумме, полученной в результате последующей реализации предмета купли.

7.3. Строительство гостиницы должно завершиться до конца декабрь 2019 года.

7.4. В случае инициативы сторон настоящий договор будет представлен на регистрацию Регистрационной службе Национального агентства Публичного реестра через три месяца после оформления данного договора, на основании которой в Публичном реестре «покупатель» будет зарегистрирован как будущий собственник гостиничного номера, предусмотренного пунктом первым настоящего договора.

7.5. Стороны будут стараться решить все проблемы, возникшие между ними, путем переговоров, в противном случае спорные вопросы будут решаться соответственно действующему в Грузии законодательству.

7.5.1. Исходя из строительной специфики, у продавца есть право, по собственному усмотрению, без дополнительного согласия покупателя, внести любые изменения в регуляции плана развития, строительно-проектной документации, технических и экономических показателях проекта, контурах земельного участка и нумерации гостиничного номера\апартамента (разрезы фасада, этажность, внутренний дизайн и т.д.), согласовывать изменения с государственными органами и получать строительное разрешение, ввести в эксплуатацию здание, так, чтобы данные изменения не имели никакого влияния на расклад, конфигурацию, местонахождение, вид и фактическую этажность (отметку этажа) Также положить всякие юридические обязательство на земельный участок. Исходя из вышеуказанных изменений, обеспечить утверждение и регистрацию в публичном реестре редакции разбивки, отображающую фактическое состояние гостиничного номера\апартамента и площадей других назначений.

7.6. Стороны соглашаются, что в течение периода договорных отношений, отправление официальных уведомлений между Продавцом и Покупателем может осуществляться как в письменном (на указанный адрес) , так и в электронном виде (на указанный электронный адрес).

7.7. Настоящий договор заключен в трех экземплярах, обладающих равнозначной юридической силой, на грузинском и русском языках (в случае спорности, предпочтение отдается грузинской версии), один из которых хранится у «покупателя», другой – у «продавца», третье в Национальное агентство государственного реестра

7.8. Стороны соглашаются, что настоящий договор вступает в юридическую силу после его подписания обоими сторонами.

8. Реквизиты сторон:

«Продавец»:

ООО «Альянс Тбилиси» (далее – «продавец»)
АО «ТиБиСи Банк»
Банковский код: TBCBGE 22
Номер счета: GE12TB7316736150100001

/_____/**Магдана Пеикришвили /**
(подпись)
«Покупатель»:

Имя Фамилия: Artur Hakobyan

/Артур Акобян/ / Artur Hakobyan/
(подпись)

Переводчик: Анна Татуашвили
л/н: 60001027128

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი *17.01.2019*

შპს „ალიანსი თბილისი "(შემდგომში – „გამყიდველი ", ს/405144703), წარმოდგენილი დირექტორის აკაკი სონგულიას (პ/ნ 60001015840, დაბ. 28/06/1976) მიწდობილი პირის **შალვა ჩაჩანიძის** (პ/ნ - 01017049660 დაბ. 04.09.1992) სახით ერთის მხრივ და ფიზიკური პირი **ანტონი ბადამჩი გავგანი** (ANTONY BADAMCHI GAVGANI) (პასპორტის ნომერი: 89107093, დაბ.: 15/05/1965) შემდგომში – „მყიდველი "მეორეს მხრივ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებას თან დაერთვის 2018 წლის 19 ოქტომბერს გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულება და მისი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების დამდები პირების მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მარეგულირებელ საერთო დოკუმენტებს, შესაბამისად ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე შეთანხმებით რეგულირდება დანართით გათვალისწინებული დოკუმენტაციით.

ორაზროვნების გამორიცხვისათვის მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გამოიყენებენ, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებას, აგრეთვე მის დანართს (2018 წლის 19 ოქტომბრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას) და აღიარებენ მათ საერთო იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებად.

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე N49ბ-ში (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში „მყიდველისათვის" სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრებაში გადაცემა და ამასთან დაკავშირებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება სასტუმროს მშენებლობის დასრულების შემდგომ.

1.1.1. სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტი მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროისთვის უნდა იყოს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს, რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს სადავო და მესამე პირებს არ უნდა გააჩნდეთ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია მყიდელისათვის გადასაცემ სასტუმრო აპარტამენტთან მიმართებაში.

1.2. ხელშეკრულების საგანია სასტუმრო ნომერი/აპარტამენტის შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით:

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

_____

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

_____

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა
გ) სართული: 22
დ) სასტუმრო ნომერი: 22-06
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 60.38 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.12

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა
გ) სართული: 22
დ) სასტუმრო ნომერი: 22-08
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 56.94 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.12

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი 49 ბ;
ბ) ბლოკი: ა
გ) სართული: 31
დ) სასტუმრო ნომერი: 31-05
ე) სასტუმრო ნომრის საერთო ფართი: 35.21 კვ.მ
ვ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.07.008.12

1.3. სასტუმროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შესაძლებელია სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ნუმერაცია და მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი შეიცვალოს, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სასტუმრო ნომრის/ აპარტამენტის ადგილმდებარეობის შეცვლა.

2. მხარეთა ვალდებულებები:

2.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
გადასცეს „მყიდველს" ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:
A) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;
B) ფასადები და სახურავი დასრულებული;
C) მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი;
D) სადარბაზო (საერთო სივრცეები) მოპირკეთებული და შეღებილი;
E) ლიფტები დამონტაჟებული;
F) სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შესასვლელი კარი;
G) ექსტერიერზე ალუმინის კარფანჯარა, მინაპაკეტით;

ხელმწერა
(«გამყიდველი»)

ხელმწერა
(«მყიდველი»)

H) სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის კონტურის კედლები და შიდა ტიხრები;
I) მოჭიმული იატაკი - მჭიმი
J) აივნები მოპირკეთებული;
K) კომუნიკაციები მოწყობილი შემდეგი პირობებით:
- წყალი, ცხელი-ცივი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;
-გათბობა-გაგრილება სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდუალური მრიცხველით;
- კანალიზაცია - მირითადი დგარი სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი;
- სავენტილაციო არხი - ყველა სასტუმრო ნომრისათვის/აპარტამენტისთვის;
- ელექტროენერგია - სასტუმრო ნომერში/აპარტამენტში შეყვანილი ინდივიდულუარი მრიცხველით;

2.1.1. საერთო საკუთრებას არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/ქსელი და იგი წარმოადგენს გამყიდველის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ხოლო მყიდველის მიერ მისით სარგებლობა მოხდება ერთის მხრივ შპს „ალიანს თბილისსა" და მეორეს მხრივ შესაბამის კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესით და პირობებით.

2.2. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას:
A) მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;
B) გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად;
C) არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე, არ გადააადგილოს გარეკონტურის კედლები;
D) დაასრულოს თავის სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის სარემონტო სამუშაოები ობიექტის ექსპლოატაციაში მიღებიდან არა უგვიანეს 4 თვისა. თუ ეს პირობა არ შესრულდება „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, დაუბრუნოს „მყიდველს" მის მიერ გადახდილი თანხის 85% სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ხელახალი რეალიზაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მყიდველს ეცნობება გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული საკომუნიკაციო საშუალებებით.
E) აანაზღაუროს სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით აზომვითი ნახაზის, სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციისა და სასტუმრო ნომერზე/აპარტამენტზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საჭირო ხარჯები;

3. ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი:

3.1. მყიდველმა სასტუმრო ნომრის, ასევე არსებობისას მის სასარგებლოდ გაცემული თავდებობის საზაცვლოდ „გამყიდველს" უნდა გადაუხადოს 298,263 (ორას

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

ოთხმოცდათვრამეტი ათას ორას სამოცდასამი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

3.2. მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება შემდეგნაირად:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 3,000 (სამი ათასი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 19 ოქტომბრამდე;

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 41,740 (ორმოცდაერთი ათას შვიდას ორმოცი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2018 წლის 30 ოქტომბრამდე;

3.2.3. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 იანვრამდე;

3.2.4. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 აპრილამდე;

3.2.5. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 ივლისამდე;

3.2.6. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2019 წლის 30 ოქტომბრამდე;

3.2.7. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 იანვრამდე;

3.2.8. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 აპრილამდე;

3.2.9. ნასყიდობის ფასიდან 31,690 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 ივლისამდე.

3.2.10. ნასყიდობის ფასიდან 31,693 (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაცამეტი) აშშ დოლარი გადაიხადოს 2020 წლის 30 სექტემბრამდე.

3.3. ნასყიდობის საგნის საბოლოო ღირებულება განისაზღვრება (გაანგარიშება) და შესაბამისი ანგარიშსწორება „მყიდველსა" და „გამყიდველს" შორის მოხდება სასტუმრო

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

ნომრის/აპარტამენტის გარე კონტურის კედლებიდან აზომვების შედეგების მიხედვით (აზომვა ხორციელდება გარე კონტურის კედლების მიხედვით (გარე კონტურის კედლების მიერ დაკავებული ფართი ანგარიშში არ შედის). საერთო ფართში შედის ტიხრებისა და კოლონების, ასევე აივნების მიერ დაკავებული ფართიც) იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე. მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 1,780 (ერთი ათას შვიდას ოთხმოცი) გაანგარიშებით აპარტამენტებისთვის 22-06 და 22-08 (ა-ბლოკი), ხოლო აპარტამენტისთვის 31-05 (ა-ბლოკი) მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას, თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 2,540 (ორი ათას ხუთას ორმოცი) გაანგარიშებით.

3.4. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მყიდველზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სრულად გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ან/და საბანკო კრედიტის საშუალებით ნასყიდობის ფასის მთლიანად ან ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ბანკთან შესრულებული ექნება სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (აღნიშნულ ვადამდე) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

3.5. თუ „მყიდველი" თანხის გადახდას ახდენს სხვა ქვეყნიდან, ანგარიშსწორება შესაძლებელია განახორციელოს უცხოურ ვალუტაში.

3.5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ღირებულება უნდა ანაზღაურდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შპს „ალიანსი თბილისის" შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ს.ს. „თი ბი სი ბანკი", საბანკო კოდი: TBCBGE 22 ანგარიშის ნომერი: GE12TB7316736150100001

3.6. ნასყიდობის საგნის საფასურის 15% წარმოადგენს „ბე"-ს. „მყიდველის" მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდის 15 კალანდარულ დღეზე მეტი ვადით გადაცილებისას, ასევე, თუ იარსებებს წინამდებარე ხელშეკრულების „გამყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის (მოშლის, ხელშეკრულებიდან გასვლის) სხვა საფუძვლები, „გამყიდველს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გადახდილი თანხა.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, მყიდველი აცხადებს წინასწარ და გამოუთხოვად თანხმობას, რომ გადახდის ვადის დარღვევის საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებით ცალმხრივად, წერილობით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების მოშლის და ნასყიდობის საგანზე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდზე) მყიდველის „სამომავლო საკუთრების უფლების" რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ყოველგვარი აზრთა სხვადასხვაობის გამოსარიცხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ გამყიდველის მიმართვის წარდგენა, არ მოითხოვს მყიდველის მიერ რაიმე ფორმით გამოხატულ საპასუხო თანხმობას. მყიდველის წერილობით მიმართვასთან ერთად საჯარო რეესტრს წარედგინება:

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

_____

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

_____

ა) კომპანიის 3.5.1. პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო ანგარიშის ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა ანგარიშიდან მტკიცებულებად მასზედ, რომ მყიდველს არ გააჩნდა ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე ვადაში თანხის ანაზღაურება.
ბ) გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ.

4. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის საპატიო გარემოებები:

4.1. თუ „გამყიდველი"–ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო წომრის/ აპარტამენტის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა გადააჭარბებს სამ თვეს, ან/და აღნიშნული ვადის დარღვევა გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, ვადის აღნიშნული დარღვევა ითვლება საპატიო გარემოებებად, რაც ნიშნავს, რომ იგი არ წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების „მყიდველის" მიერ ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს, ასევე მას არ აწიჭებს უფლებას მოითხოვოს „გამყიდველზე" პირგასამტეხლოს დაკისრება, ნასყიდობის ფასის შემცირება, ზიანის ანაზრაურება ან გამყიდველს წაუყენოს სხვა პრეტენზია, ხოლო აღნიშნული გარემოებები არ ავალდებულებს „გამყიდველს" გადაიხადოს პირგასამტეხლო, შეამციროს ნასყიდობის ფასი, მოახდინოს ზიანის ანაზღაურება ან დააკმაყოფილოს „მყიდველი"–ს სხვა პრეტენზია.

4.2. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი და/ან დაგვიანებით შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან მაშინაც, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით.

4.3. ამ პუნქტის მიზნებისათვის „დაუძლეველი ძალის გარემოება" ნიშნავს მხარეთა ნებისა და კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომელიც არ არის დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, და რომელთა თავიდან აცილებაც შეუძლებელია მიუხედავად მხარეთა გონივრული მცდელობებისა და რომელთაც მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება ამით:
ა) ომი, დივერსიული მოქმედებები, სამხედრო მოქმედება, რეკვიზიცია, ბლოკადა, მობილიზაცია, საზოგადოების მტრების ან ტერორისტების მოქმედებები, ემბარგო;
ბ) აჯანყება, რევოლუცია, სამოქალაქო არეულობა, ამბოხება, სამხედრო ან უკანონო ქმედება ან სამოქალაქო ომი;
გ) ამბოხი ან საბოტაჟი;
დ) საერთო გაფიცვები სამშენებლო და/ან მშენებლობასთან დაკავშირებულ სფეროებში, სამშენებლო მასალების საერთო დეფიციტი;
ე) ხანძარი;

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

_____

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

_____

ვ) სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განკარგულებებს, რაც არ გამომდინარეობს ხელშეკრულების მხარის ქმედებიდან ან მისი შეცდომიდან, შეფერხებანი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან, შეფერხებანი იმ ორგანოს მხრიდან, რომლებიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობის საქმიანობას, შეფერხებანი ენერგოკომპანიის, თუ სხვა რომელიმე კომპეტენტური დაწესებულების მიზეზით;
ზ) საკანონმდებლო დებულებანი, სასამართლო სარჩელები და წინააღმდეგობანი გამოწვეული სასამართლო აქტებიდან;
თ) შეფერხება შენობისა და ნასყიდობის საგნის ელექტროენერგიის, წყლის მომარაგებასთან, კანალიზაციასთან, დრენაჟთან თუ სხვა საჭირო ქსელთან ან კომუნიკაციებთან დაკავშირებაში იმ მიზეზებით, რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივ ორგანოებთან.

4.4. დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო მხარეები პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდებიან მხოლოდ იმ დროთა და მოცულობით, რაც აუცილებელია დაუძლეველი ძალის სიტუაციით გამოწვეული პრობლემების მოგვარებისათვის. დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების დროს მხარემ, რომელზეც იმოქმედებს ასეთი გარემოება, რაც შეიძლება სწრაფად უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ და მიაწოდოს ასეთი გარემოების დამამტკიცებელი სათანადო საბუთი და მისი ხანგრძლივობის სავარაუდო ვადა და ორივე მხარემ უნდა მიიღონ ყველა ზომა იმისათვის, რომ შეამციროონ მეორე მხარისადმი ზარალის ოდენობა, რომელიც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებით.

4.5. გაუგებრობების თავიდან აცილების მიზნით, მხარეთა შორის გაცხადებულია და შეთანხმებულია, რომ „გამყიდველის" მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის დაგვიანების ვადა, რაც გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტში მითითებული გარემოებებით, წარმოადგენს „გამყიდველი"-ს მიერ სასტუმროს მშენებლობის და/ან სასტუმრო ნომრის „მყიდველზე" გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე დამატებას.

5. თავდებობის გაცემის წესი:

5.1. მე-5 პუნქტი მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველმა" „გამყიდველი"-ს პარტნიორი ბანკიდან მიღებული საბანკო კრედიტის საშუალებით მოახდინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვა და მყიდველის მიერ აღებულ კრედიტზე მოქმედებს „გამყიდველის" მიერ გაცემული თავდებობა.
5.2. იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველი" გასცემს თავდებობას „მყიდველის" სასარგებლოდ, საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით დამდაგრ შედეგებზე და იგი მოქმედებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე, ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება დამოკიდებულია „მყიდველის" მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებისშესრულებაზე.

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

5.3. იმ შემთხვევაში თუ „მყიდველი" არღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სასტუმროს ექსპლუატაციაში მიღების დღემდე:
ა) „გამყიდველი"-ს ინიციატივის შემთხვევაში წინამდე ხელშეკრულება წყდება და მყიდველს არ წარმოეშობა ნასყიდობის საგანზე რაიმე სახის უფლება, შესაბამისად „გამყიდველს" არ გააჩნია ვალდებულება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.
ბ) „მყიდველის" ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მყიდველი" „გამყიდველის" სასარგებლოდ იხდის ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 15%-ის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი 85%-იდან იფარება კლიენტსა და ბანკს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები, დარჩენილი თანხა უბრუნდება „მყიდველს" საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერების გაუქმების შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

5.4. ხელშეკრულების შეწყვეტისას „მყიდველი" ვალდებულია შეასრულოს ყველა მოქმედება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების გასაუქმებლად, რომლის შესრულებაზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მყიდველი"-სათვის დასაბრუნებელი თანხის გადახდა.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე „გამყიდველი"-ს ინიციატივის არ არსებობის შემთხვევაში, ურთიერთობები რეგულირდება თავდებობის წესების შესაბამისად.

6. ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად გასაფორმებელი ხელშეკრულებების გაფორმება:
6.1. მყიდველი ვალდებულია, ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი N49 ბ. (მიწის,(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.14.07.008.123) ასაშენებელ სასტუმროში საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლის მიზნით, რომელსაც განახორციელებს გამყიდველი, მის მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის საკუთრების უფლებით გადაცემასთან ერთად გამყიდველთან გააფორმოს მომსახურების ხელშეკრულება, არანაკლებ 10 წლის ვადით.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასურის ოდენობა არ იქნება ერთ კვადრატულ მეტრ ფართზე თვეში 02 (ორი) აშშ დოლარზე მეტი;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულებით, საფასურის გადახდის სანაცვლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლის ვალდებულება გულისხმობს „გამყიდველის" მხოლოდ შემდეგ ვალდებულებებს, საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით განახორციელოს:
– საერთო სივრცეების დალაგება-დასუფთავება;

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

– საერთო სივრცეების განათება;
– ადმინისტრატორით მომსახურება;
– საერთო საკომუნიკაციო ქსელის (წყლის ძრავების) ექსპლუატაცია;
– ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის ესპლუატაცია - ამ სისტემას ექნება მხოლოდ ჩაწერის ფუნქცია და არა მეთვალყურეობის;

6.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ლიფტი შეიძლება მუშაობდეს სპეციალური საბარათე სისტემით;

6.5. მხარეები ვალდებულებას იღებენ და თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად ნასყიდობის საგანზე დაიდება ხელშეკრულება (იჯარის, ქირავნობის, მართვის უფლებით გადაცემის, შუამავლობის და სხვა), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი და ვალდებული იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის სასტუმრო ნომრის გაქირავება.
6.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს სასტუმრო აპარტამენტზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების არსებით წინაპირობას.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველი 6.1. მუხლის შესაბამისად გამყიდველთან არ გააფორმებს მომსახურების ხელშეკრულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია უარი განუცხადოს მყიდველს შეძენილი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე, რაც არ ნიშნავს გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას და არ იწვევს იმ შედეგებს, რაც საქართველოს კანონმდებლობით ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან, თუ მყიდველი გამყიდველთან მომსახურების ხელშეკრულებას არ გააფორმებს სასტუმროს, სადაც მდებარეობს მის მიერ შეძენილი ფართი, ექსპლუატაციაში მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (მოშალოს ხელშეკრულება/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"–ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო დარჩენილი თანხა დაუბრუნოს „მყიდველს" ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7. სხვა პირობები:

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველი" ვერ ახერხებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების 7.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში,

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

_____

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

_____

„მყიდველი" უფლებამოსილია წერილობით მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც წერილობითი მოთხოვნის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 0.01%-ს.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი" გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადას გადააცილებს 15 დღეზე მეტი ვადით, "გამყიდველი" იტოვებს უფლებას „მყიდველთან" შეტანხმების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (მომალოს ხელშეკრულება-/გავიდეს ხელშეკრულებიდან) და დაიტოვოს „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხა, ხოლო „ბე"-ს სახით გათვალისწინებული თანხის გამოკლების შედეგად დარჩენილი თანხა „მყიდველს" დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ნასყიდობის საგნის შემდგომი რეალიზაციისას, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის პროპორციულად.

7.3. სასტუმროს მშენებლობა უნდა დასრულდეს 2020 წლის დეკემბრის ბოლომდე.
7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა ინიციატივის შემთხვევაში წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციოდ, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში „მყიდველი" დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის მომავალ მესაკუთრედ.

7.5. „გამყიდველს" უფლება აქვს სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის" დამატებითი თანხმობისა და პირობების გარეშე, შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება განაშენიანების გეგმაში, სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციაში, პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის ნუმერაციაში (სართულიანობა, ფასადის ჭრილები და ა.შ.). ასევე, შეათანხმოს ცვლილებები სახელმწიფო ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღება, ისე, რომ აღნიშნული ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის" მიერ შეძენილი სასტუმრო ნომრის/აპარტამენტის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე) ასევე უფლებრივად დატვირთოს მიწის ნაკვეთი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, განახორციელოს სასტუმრო ნომრების/აპარტამენტების და სხვა დანიშნულების ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი გაზომვის რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

7.6. მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

7.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში მყიდველს და გამყიდველს შორის ოფიციალური შეტყობინებების გაგზავნა შესაძლებელია

ხელმოწერა
(«გამყიდველი»)

ხელმოწერა
(«მყიდველი»)

განხორციელდეს როგორც წერილობით (მითითებულ მისამართებზე), ასევე ელექტრონული (მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე) ფორმით.

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე (სადავოობისას უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას) რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან", მეორე „გამყიდველთან", მესამე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

7.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იურიდიულ ძალას იძენს მისი ორმხრივად ხელმოწერის დღიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„გამყიდველი":

კომპანია:	"„ალიანსი თბილისი"
ბანკი:	ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"
საბანკო კოდი:	TBCBGE 22
ანგარიშის ნომერი:	GE12TB7316736150100001
შალვა ჩაჩანიძე /---------------------------------/ (ხელმოწერა)	/შალვა ჩაჩანიძე/

„მყიდველი":

სახელი, გვარი:	ანტონი ბადამჩი გავგანი
ტელეფონის ნომერი:	00046762964667
ელ-ფოსტა:	Antony-ak@hotmail.com
Antony Badamchi /---------------------------------/ (ხელმოწერა)	/ ANTONY BADAMCHI GAVGANI /

ხელმოწერა („გამყიდველი")

თარჯიმანი: ანა [illegible]
60001024138

ხელმოწერა („მყიდველი")

------------------------------ ------------------------------

[illegible]
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
[illegible] №273
თარიღი 17 [illegible]
[illegible]

Real Estate Pre-Purchase Agreement

Tbilisi *17.01.2019*

The company "Alliance Tbilisi", Ltd. (hereinafter referred to as the "Seller", e /c №405144703), represented by a trustee of the Director AKAKI SONGULIA (ID card №60001015840, Born 28/06/1976), SHALVA CHACHANIDZE (ID N 01017049660, Born 04/09/1992) on the one hand, and the natural person ANTONY BADAMCHI GAVGANI (Born 15/05/1965, P/N: 89107093), referred to as the "Buyer", on the other hand, enter into the present agreement on the following:

Parties agree that this agreement is amended (Annexed) by the agreement signed on October 19, 2018, correspondingly, mentioned agreement, as well as its Annex is the intergral document regulating the contractual relationships between these parties. Hence, the relationships which are not regulated by this agreement, is regulated according to the amended documentation.

To exclude any ambiguity, parties will refer to to the mentioned agreement as well as to the Annex (Pre agreement signed on October 19, 2018) and will aknowledge them as the documents having integral legal power.

1. Subject of the Agreement:

1.1. The subject of the agreement is the transfer to "Buyer" of the ownership of a hotel room/apartment in the hotel to be built in 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123) and further conclusion of a relevant purchase agreement after completion of the construction of the hotel building.

1.1.1. At the time of the transfer of the property to the buyer a hotel room/apartment must be materially and legally clean, which means that the immovable property should not be disputed by the third parties and they should not have any kind of claim to the seller for the hotel apartments.

1.2. The subject of the agreement is a hotel room/apartment with the following identification details:

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) block: A

c) Floor: 22

d) Hotel room/apartment: 22-06

Signature ('Seller') Signature ('Buyer')

---------- ----------

e) Total area of the hotel room/apartment: 60.38 sqm.

f) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) block: A

c) Floor: 22

d) Hotel room/apartment: 22-08

e) Total area of the hotel room/apartment: 56.94 sqm.

f) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

a) Address: 49 b, Chavchavadze ave. Tbilisi;

b) block: A

c) Floor: 31

d) Hotel room/apartment: 31-05

e) Total area of the hotel room/apartment: 35.21 sqm.

f) Cadastral code of the real estate: 01.14.07.008.123

1.3. During the registration of the hotel in the public registry the numeration and other identification details of hotel room/apartment can be changed and this circustance would not lead to a change in the location of the hotel room/apartment.

2. The obligations of the parties:

2.1. „Seller" is obliged to:

Transfer to the "Buyer" the room, stipulated in the agreement, on the following conditions:

A) Construction and installation works shall be completed;

Signature ('Seller') Signature ('Buyer')

---------- ----------

B) Facade and roofing shall be completed;

C) Surrounded territory shall be landscaped and well-equipped;

D) The main entrance (public spaces) shall be finished and painted;

E) Lifts shall be installed;

F) The front door of the hotel room shall be installed;

G) The exterior shall be arranged with the aluminum doors and windows, double glazing;

H) The contour walls and inside partition walls of the hotel room shall be constructed;

I) Floor shall be constructed with cement mortar and bracing wire (stretched floor - so-called "Stiazhka");

J) Balconies shall be finished;

K) Service lines/utilities shall be installed on the following conditions:

- Water supply –hot and cold water shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Central cooling and heating system shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

- Sewage system - main vertical pipe shall be installed in the hotel room;

- Ventilation ducts/channels - shall be constructed in all hotel rooms;

- Electricity supply - shall be available inside the hotel room with installation of the individual meter;

2.1.1. The utilities and communications infrastructure / network are not the subject of a public ownership and it is the seller's individual property, and the buyer will use it on the other terms and conditions set forth in the contract between the "Alliance Tbilisi", Ltd. and appropriate companies.

2.2. „Buyer" is obliged:

A) To protect prescribed safety rules when visits the construction site during hotel construction process;

B) To pay a fee for the hotel room/apartment in accordance with paragraph 3 of this Agreement;

C) To do not break the appearance of facades, do not move the outer contour walls;

D) To complete the repair work in his hotel rooms no later than in 4 months after commissioning. If this condition is not met, "the Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement, and return to the "buyer" the 85% of the paid amount upon the re-sale of the hotel rooms. The buyer shall be informed by the seller about receiving the building in exploitation through the means of communications specified in the agreement;

E) In order to provide the registration of hotel rooms/apartments in the public registry, to compensate the costs of preparing the measurement drawing, the initial registration of the hotel rooms/apartments in a public register and the fees for the transition to the issue of property rights on the hotel rooms/apartments;

3. Cost and Payment Procedure:

3.1. The Buyer shall pay to the Seller the cost of the room/apartment, as well as shall be paid the amount of guaranties issued if favor of him in terms of GEL as the equivalent of 298,263 (two hundred ninety-eight thousand two hundred and sixty-three) USD as per the exchange rate of the National Bank of Georgia for the relevant payment day.

3.2. Purchase price shall be paid by the Buyer to the Seller as follows:

3.2.1. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 3,000 (three thousand) USD before October 19, 2018;

3.2.2. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 41,740 (forty-one thousand seven hundred and forty) USD before October 30, 2018;

3.2.3. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before January 30, 2019;

3.2.4. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before April 30, 2019;

3.2.5. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before July 30, 2019;

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

3.2.6. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before October 30, 2019;

3.2.7. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before January 30, 2020;

3.2.8. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before April 30, 2020.

3.2.9. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,690 (thirty-one thousand six hundred and ninety) USD before July 30, 2020.

3.2.10. From the total amount of purchase price, the Buyer shall pay 31,693 (thirty-one thousand six hundred and ninety-three) USD before September 30, 2020.

3.3. The final cost of the subject of the agreement shall be defined (calculated) and the corresponding payment settlements between the "Buyer" and "Seller" shall occur based on the measurement results of the hotel rooms'/apartment outside contour of the walls (survey shall be carried out inside the outer contour of the walls - the space occupied by the outer contour walls shall not be included to the calculation). The total area includes the area occupied by the partitions and columns, as well as the balconies. In case the final measurement result is less or exceeds the area value indicated in the Paragraph 1.2., then in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 1,780 (one thousand seven hundred and eighty) USD in case of the apartments no. 22-06 and 22-08 in A-Block, and for the apartment no. 31-05 in A-Block in case of extra area the "Buyer" and in case of the less area - "Seller" shall pay the amount for each such square meter calculated as 2,540 (two thousand five hundred and forty) USD

3.4. Property rights go to the Buyer only if it is fully paid the purchase price, and / or in case of the full or partial payment of the purchase price through the bank loan, all prior commitments till the commissioning day (relevant date of commissioning) shall be fulfilled with the bank.

3.5. If the "Buyer" is paying the amount from the other countries, transactions are possible to be carried out in foreign currency.

3.5.1. The Parties agree that the buyer has to pay the amount provided by the agreement in the form of non-cash payment on the bank account of LLC "Alliance Tbilisi": JSC TBC Bank; Bank Code TBCBGE 22; Account Number: GE12TB7316736150100001.

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

3.6. 15% of the purchase price of the subject of agreement is the "deposit" amount. In case the "Buyer" delayed the purchase payment for more than 15 days' period, as well as in case, if there is the grounds for the unilateral termination of this agreement (withdrawal from the agreement) by the "Seller", then the "Seller" has the right to unilaterally terminate the agreement (to withdraw from the agreement) and retain the paid amount of a "deposit".

3.7. If the Parties will register the contract in the National Agency of Public Registry of Georgia, the Buyer announces advance consent, that in case of termination of the contract on the grounds of violation of the term of payment, the Seller shall be entitled to appeal unilaterally to the National Agency of Public Registry regarding the termination of the contract and the cancellation of the Buyers "future ownership" rights on immovable property (real estate cadastral code). To exclude any difference of opinion, for the purposes of cancellation of "future ownership" rights in the National Agency of Public Registry, the Seller will not be required to submit the Buyer's consent. Together with the written appeal, the following should be submitted to the Public Registry:

a) Extract from the bank account of the company indicated in 3.5.1. clause, or the document issued by the Bank, confirming that the Buyer has not paid the amount defined by the contract within the any timeframe specified in the clause 3.2.

b) The notification sent to the Buyer by the Seller on the unilateral disruption of the contract by E-mail address provided by this agreement.

4. The honorable circumstances for non-fulfillment of the agreement:

4.1. If the term of the hotel construction and / or transfer of the hotel rooms/apartments by the "Seller" to "Buyer" under this Agreement, delays with more than three months' period, and / or the breach of the terms of this Agreement is caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.3. of this Agreement, the period of the violation is deemed as a honorable circumstances, which means that it does not represent the grounds for the "Buyer" to terminate the agreement unilaterally, and it does not grant the right to request a "Seller" for the reimbursement of penalty, the purchase price reduction, to reimburse the damages or for another claim against the "Seller", and the circumstances do not require the "Seller" to pay the penalty, reduce the purchase price, damages or to satisfy the "Buyer's" other complaints..

4.2. The parties are released from the liability to fulfill contractual obligations or the improper fulfillment and / or delay in performance also when the non-fulfillment of the contractual obligations or delays are caused by force majeure circumstances.

Signature ("Seller")

Signature ("Buyer")

4.3. For the purposes of this paragraph, "the force majeure circumstances" means the circumstances which are not under the will and control of the parties, which are not associated with errors and negligence of the parties, and which cannot be avoided by the parties despite of their reasonable efforts and which may include, but are not limited to:

a) war, terrorist acts, military action, requisition, blockade, mobilization, public enemy or terrorist actions, the embargo;

b) rebellion, revolution, civil unrest, rebellion, military or illegal action or civil war;

c) mutiny or sabotage;

d) a general strike in the construction and / or construction-related fields, the shortage of building materials;

e) fire;

f) the state or municipal institutions ordinances, which requires the agreement of the action or the error, failure of the state or local government agencies, the impediment to the body part, which carries out construction supervision activities, failure of energy companies or other competent institution for reasons;

g) legislative provisions, lawsuits and obstacles caused by the acts of the court;

h) delay in the connection of the building with utilities such as supply of electricity, water supply, sewage and drainage, or other communications network due to the reasons, depending on the state or local authorities.

4.4. Force majeure circumstances shall be exempt from liability only for the time and extent necessary for resolution of the problems caused by a force majeure situation. During the force majeure circumstances the party which suffers the impact of such circumstances, should notify as quickly as possible the other party concerning such a situation and to provide the evidence of relevant documents and the duration of the alleged deadline for such circumstances, and both sides need to take all measures in order to lower the amount of loss for the other party, which is caused by force majeure circumstances.

4.5. To avoid misunderstandings, the parties agreed and committed that the term of delay of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms/apartments by the "Seller" to the "Buyer" caused by the circumstances indicated in sub-clause 4.1. of this Agreement, shall be interpreted as the

additional term to be added to the deadline of the hotel construction and / or transfer of hotel rooms by the "Seller" to the "Buyer" under this Agreement.

5. The rule of a guarantee issuing:

5.1. Article 5 acts in the case if the "buyer" paid the contractual price completely or partially at the expense of the bank loan issued from the "Seller's" partner bank and the buyer's credit is under the guarantee issued by the "Seller".

5.2. Taking into consideration the fact that the "Seller" issues the guarantee in favor of the "Buyer" for the results occurred in consequences of the non-fulfillment of a credit contractual obligation and it is in force until the commissioning date of the hotel, the validity of the Agreement depends on the fulfillment by the "Buyer" of the obligations under the loan agreement.

5.3. If the "Buyer" breached his obligations under the loan agreement, until the commissioning date of the hotel:

a) By the "Seller's" initiative the contract becomes terminated and the "Buyer" may not have the right to purchase any kind of the purchase subject, and therefore the "Seller" has no obligation to conclude the basic purchase agreement.

b) In case the "Buyer" initiated termination of the agreement, the "Buyer" shall pay in favor of the "Seller" a fine of 15% of the purchase price, while from the remaining 85% of the price shall be covered the liabilities arising from the loan agreement signed between the client and the bank. The remaining funds shall be returned to the "Buyer" after the records of his benefit has been cancelled in the public registry, the further realization of the object of purchase, in proportion to the sales proceeds.

5.4. In case the agreement is terminated, the "Buyer" shall perform all actions for the cancellation of his rights registered in the public registry, and the return payment in favor of the "Buyer" after the termination of the agreement depends on the performance of this cancellation.

5.5. In case there is no the "Seller's" initiative for the termination of the agreement, the relations between the parties shall be regulated under the guarantee rules.

6. Conclusion of the agreements to be concluded together with Purchase Agreement:

6.1. With the purpose to provide the maintenance of mutually owned property in the hotel located in 49b, Chavchavadze ave. Tbilisi (land plot/real estate cadastral code 01.14.07.008.123), the "Buyer"

shall conclude with "Seller" the service agreement together with the agreement on transfer of the ownership rights on his purchased hotel rooms/apartments for at least ten years.

6.2. The parties agree that the monthly price under the service agreement will not exceed the amount of 02 (two) USD per one square meter of the area;

6.3. The parties agree that the obligation to pay the fee for the maintenance of the mutually owned property under the service agreement means only the following commitments of the "Seller" to be carried out on his own expense and using his inventory:

– Cleaning-up of the public spaces;

– Lighting of the public spaces;

– Administrative service;

– Operation of the jointly used utilities and service lines (water pumping engines);

– Operation of video control system

– this system will have only recording function and not a surveillance function;

6.4. The parties agree that the elevator may work with a special card system;

6.5. The parties agree and obligate that to demand the conclusion of the agreements for the purchase object, such as (lease, rental, management rights transfer, mediation and other), based on which the "Seller" shall be entitled and obliged to carry out the further operation and use of the purchase subject, including hotel room/apartment rentals.

6.6. The parties agree that establishment of the contract considered by 6.5 article of existing contract is the essential precondition to establish purchase contract on the hotel apartment.

6.7. The parties agree that if the "Buyer" is not concluding the service agreement with the "Seller" in accordance with this clause, then the "Seller" is entitled to refuse the transfer of the ownership right for the purchased property to the "Buyer", which does not mean that the "Seller" violates any of his obligations under this agreement and does not lead to the results that is stipulated in Georgian legislation or in this agreement for the cases of the breach of the obligations undertaken by the parties. However, if the "Buyer" has not signed the service agreement with "Seller" during 12 (twelve) month period from the commissioning date of the hotel, in which is located his purchased hotel rooms/apartments, then the "Seller" is entitled to unilaterally terminate this Agreement

(withdraw from the agreement), and to retain the "deposit" amount, and to return the remaining amount to the "Buyer" after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7. Other conditions:

7.1. In the case if the "Seller" is not able to fully fulfill its obligations under clause 7.3 of this agreement, the "Buyer" may request in writing to pay the penalty, which is equal for each overdue day from the date of a written request to 0.01% of the value of the purchase object.

7.2. In the case of the "Buyer's" exceeding 15 days delay over a period of time for scheduled payment, the "Seller" reserves the right to unilaterally terminate the agreement (withdraw from the agreement) without any consent of the "Buyer", and to retain the 'deposit' amount, and to return the remaining amount to the 'Buyer' after termination of the agreement and the further realization of the purchase object, in proportion to the sales proceeds.

7.3. The construction of the hotel shall be completed by the end of December 2020.

7.4. This Agreement by the initiative of the parties shall be presented for registration after three month in the relevant registration office of the national agency of public registry. Based on this the "Buyer" will be registered in public registry as a future owner of hotel rooms/apartments mentioned in the paragraph 1 of this agreement.

7.5. "Seller" has the right to make any changes in the development plan, construction documentation, technical-economical details of the project, in the borders of the land plot and numbering of the hotel room/apartment (floors, front/facade, etc.) without the "Buyer's" consent. Also to make changes with the state authorities, to obtain the appropriate construction permit and provide receiving the building in exploitation, so that these changes will not affect the hotel room/apartments location, configuration, views and floors (floor elevation) purchased by the "Buyer" as well as the right to put any legal obligation/capture on the land without the prior consent from the Buyer. Taking into consideration the above-mentioned changes, "seller" is authorized to approve the general plan regarding the actual situation of hotel rooms/apartments, other areas, and register in the public registry.

7.6. The parties will try to solve all the problems raised in the affair through mutual negotiations. Otherwise, the disputed issues will be resolved under the laws of Georgia.

Signature ('Seller')

Signature ('Buyer')

7.7. The Parties agree that during contractual relationship between the Buyer and the Seller, the official notifications may be made both in writing (at the specified address) as well as electronic (specified e-mail addresses) forms.

7.8. This Agreement is made in three copies having equal legal force in the Georgian and English languages, (in case of discrepancy the Georgian version prevails) and each version kept with the "Buyer" and the "Seller", and third in the Public Registry of Georgia.

7.9. The Parties agree that the agreement is legally binding from the day of its bilateral signing.

8. The details of the parties:

„Seller":

Company:	'Alliance Tbilisi', Ltd.
Bank:	JSC "TBC Bank"
Bank Code:	TBCBGE 22
Account Number:	GE12TB7316736150100001
/----------/ (signature)	/SHALVA CHACHANIDZE/

„Buyer":

Name, Surname:	ANTONY BADAMCHI GAVGANI
Phone Number:	00046762964667
Mail:	Antony-ak@hotmail.com
/----------/ (signature)	/ ANTONY BADAMCHI GAVGANI /

Translator: Anna Tatunashvili (60001024138)

Signature ('Seller') ----------

Signature ('Buyer') ----------