საგადახდო დავალება No 0074

Transfer Order No 0074

საქართველოს ბანკი
BANK OF GEORGIA

ვალუტირების თარიღი/Value Date: 29/10/2020 რეფერენსი/reference: 10042841226

სს "საქართველოს ბანკი"/JSC "Bank of Georgia" | კონფიდენციალური/Confidential | დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან/Printed from Internet Banking

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს პილარ ჯგუფი - კრწანისი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE64BG0000000346045606GEL

თანხა/Amount
12,600.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
თორმეტი ათას ექვსასი ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს პილარ ჯგუფი - კრწანისი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
406282240

მიმღების დასახელება/Recipient
ქ. თბილისი - მოსაკრებელი მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან

ანგარიში, სახაზინო კოდი/Acc.Treasure Code
300773090

ბანკში შემოსვლის თარიღი/received by the bank

მიმღების ბანკი/Recipient Bank
სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი/Bank Code
TRESGE22

გატარებულია ბანკის მიერ/Implemented by the Bank
29/10/2020

გადახდის დანიშნულება/Description
განცხადებაAR1785110,

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info
ინვოისი AR1785110BP

შტამპი:
"ს.ბ. საქართველოს ბანკი" J.S.C. "BANK OF GEORGIA"
დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან PRINTED FROM INTERNET BANK

ხელმძღვანლის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature:

ვალუტირების თარიღი/Value Date:

საგადახდო დავალება No 0074

Transfer Order No 0074

იგრძენი მომავალი საქართველოს ბანკი CORPORATE

ვალუტირების თარიღი/Value Date: 29/10/2020 რეფერენსი/reference: 10042841226

სს "საქართველოს ბანკი"/JSC "Bank of Georgia" | კონფიდენციალური/Confidential | დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან/Printed from Internet Banking

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს პილარ ჯგუფი - კრწანისი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE64BG0000000346045606GEL

თანხა/Amount
12,600.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
თორმეტი ათას ექვსასი ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს პილარ ჯგუფი - კრწანისი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
406282240

მიმღების დასახელება/Recipient
ქ. თბილისი - მოსაკრებელი მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან

ანგარიში, სახაზინო კოდი/Acc.Treasure Code
300773090

ბანკში შემოსვლის თარიღი/received by the bank

მიმღების ბანკი/Recipient Bank
სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი/Bank Code
TRESGE22

გატარებულია ბანკის მიერ/Implemented by the Bank
29/10/2020

გადახდის დანიშნულება/Description
განცხადებაAR1785110,

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info
ინვოისი AR1785110BP

შტამპი:
"ს.ბ. საქართველოს ბანკი" J.S.C. "BANK OF GEORGIA"
დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან PRINTED FROM INTERNET BANK

ხელმძღვანლის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature:

ვალუტირების თარიღი/Value Date:

უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 24.12.2020 წელი

შპს „პილარ ჯგუფი - კრწანისი“ (ს/ნ: 406282240), წარმოდგენილი გელა კაპანაძის პ/ნ: (01010003858) მიერ, (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N200942855; თარიღი: 18.11.2020წ.) **(შემდგომში „კომპანია“)** და

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო - წარმოდგენილი სააგენტოს უფროსის, ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: 01024052796) მიერ **(შემდგომში - „სააგენტო“)** (მისამართი: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. N7),

შემდეგში თითოეული წოდებული, როგორც **„მხარე“**, ხოლო ერთობლივად, როგორც **„მხარეები“**:

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 111-ე მუხლის, „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების **(შემდგომში - განკარგულება)**, „ქალაქ თბილისში, თვალის კლინიკა, და კრწანისის II ჩიხს შორის არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.018.096) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 31 მაისის N№01.011915116 ბრძანების და „„ქალაქ თბილისში, თვალის კლინიკა, და კრწანისის II ჩიხს შორის არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.018.096) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გადაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 31 მაისის N№01.011915116 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 16 ივნისის N№01.012016813 ბრძანების შესაბამისად შესაბამისად:

ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას **(შემდეგში - „ხელშეკრულება“)** შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულებით, კომპანია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს, ქ. თბილისში, კრწანისის I ჩიხი, N2ბ-ში მდებარე N01.18.06.018.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე **(შემდგომში - „მიწის ნაკვეთი“)** „ქალაქ თბილისში, თვალის კლინიკა, და კრწანისის II ჩიხს შორის არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.018.096) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 31 მაისის N№01.011915116 ბრძანების და „„ქალაქ თბილისში, თვალის კლინიკა, და კრწანისის II ჩიხს შორის არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.018.096) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გადაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 31 მაისის N№01.011915116



ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 16 ივნისის №01.012016813 ბრძანების გათვალისწინებით ასაშენებელი/აშენებული შენობა-ნაგებობიდან საცხოვრებელი ფართების ნაწილს **(შემდგომში - „უძრავი ქონება“),** რომლის საერთო ფართობიც განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობის 10%-ის ოდენობით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ. რაც დასტურდება აღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანოს 2020 წლის 2 დეკემბრის N16-0120337318 წერილით და შეადგენს საცხოვრებელ ფართს - არანაკლებ **90.3 კვ.მ-ს.**

1.2. მიწის ნაკვეთზე არსებულ მშენებარე მრავალბინიან/მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში სააგენტოსთვის გადასაცემი უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით - უძრავი ქონების შესახებ კომპანიის მიერ მიწოდებული მონაცემების სააგენტოს მიერ მოწონებისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის შესაბამისად.

მუხლი 2. საკუთრების უფლების გადაცემა

2.1 ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე, კომპანიის მიერ, საკუთრების უფლება, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში (მათ შორის, რაიმე შეზღუდვის/აკრძალვის/ვალდებულებისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში), სააგენტოს გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებარე მრავალბინიანი/მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართები სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის (ე.წ. „პირველადი განშლის“) საფუძველზე, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

2.2 შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებამდე გონივრულ ვადაში, კომპანია სააგენტოს წერილობით მიაწვდის ინფორმაციას მისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების რაოდენობისა და თითოეული უძრავი ქონების ფართობის შესახებ. სააგენტო განიხილავს კომპანიის შეთავაზებას და წერილობით შეატყობინებს მას თავის პოზიციას, კომპანიის წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. სააგენტოს მიერ კომპანიის შეთავაზების წერილობით დადასტურების შემდეგ, კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას, გაითვალისწინოს სააგენტოს მიერ მიწოდებული მონაცემები, პროექტი შეათანხმოს ამ მონაცემების შესაბამისად და სააგენტოს საკუთრებაში გადასცეს იგი, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესისა და ვადების დაცვით.

2.3 მშენებლობის დასრულებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში, კომპანია უძრავ ქონებას სააგენტოს გადასცემს ფაქტობრივად, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ე. წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით და უზრუნველყოფს დასრულებულ (აშენებულ) ფართებზე სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელებას.

2.4 ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, თავად უზრუნველყოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ღონისძიებების განხორციელება.

2.5 წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს ქ. თბილისში, კრწანისის I ჩიხი, N2ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.06.018.104) სააგენტოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულების

წარმოშობის რეგისტრაცია სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაც შესაბამის ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: **„ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით“.**

2.6 კომპანიის მიერ ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების, კერძოდ, სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ ინდივიდუალურ ფართებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემდგომ, ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება მიწის ნაკვეთზე გაუქმდება, კომპანიის მიმართვისა და სააგენტოს შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები და ვალდებულებები

3.1 მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გააჩნიათ შეუზღუდავი და სრული უფლებამოსილება, გააფორმონ ხელშეკრულება, განახორციელონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედებები და შეასრულონ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

3.2 მხარეები ვალდებულნი არიან ხელშეკრულების ფარგლებში იმოქმედონ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

3.3 კომპანია ვალდებულია მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა განახორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და სტანდარტების დაცვით და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება უზრუნველყოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ვადებში.

3.4 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი; ბინის/ფართის გარე პერიმეტრზე;
- მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა“);
- ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;
- აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს სააგენტოსათვის გადაცემული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართის 10%-ს (წინააღმდეგ შემთხვევაში აივნის დამატებითი ფართი სააგენტოს გადაეცემა უსასყიდლოდ).

3.5 ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როდესაც შენობა-ნაგებობა მიაღწევს ამ ხელშეკრულების 3.4 პუნქტით გათვალისწინებულ „თეთრი კარკასის მდგომარეობას“.

3.6 კომპანია ვალდებულია, მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს მიაწოდოს მშენებლობის მიმდინარეობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია წერილობით, სააგენტოს მიერ ამგვარი მოთხოვნის წარდგენიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

TBILISI MUNICIPALITY * 205296375 * LEPL TBILISI PROPERTY MANAGEMENT AGENCY

მუხლი 4. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

4.1.1 მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

4.1.2 სააგენტოს მიერ, ცალმხრივად, თუ კომპანიის მიერ არ სრულდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

4.1.3 კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

4.2 კომპანიის მიერ, ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა (მათ შორის: ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის, მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღების) განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, კომპანიას დაეკისრება პირგასამტეხლო სააგენტოსათვის გადასაცემი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (მშენებლობადასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული მდგომარეობით) 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.3 კომპანიის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა (მათ შორის: ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის, მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღების) განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია კომპანიას მოსთხოვოს, ხოლო კომპანია ვალდებულია სააგენტოს მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, სააგენტოს წარუდგინოს აუდიტორული დასკვნა ამ მუხლის 4.2. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით.

4.4 ამ ხელშეკრულების 4.1.2 პუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია განახორციელოს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები და კომპანიას მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 5. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავის გადაწყვეტა

მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი უთანხმოება ან/და დავა რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. დავის მოლაპარაკების გზით დასრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავას გადაწყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები.

მუხლი 6. გარდამავალი დებულებები

6.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ურთიერთვალდებულებების ამოწურვამდე.

6.2 ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს

6.3 ნებისმიერი კორესპონდენცია მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით, ქართულ ენაზე, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე შეტყობინების გაგზავნის გზით. თითოეული მხარე ვალდებულია, ხელშეკრულების სხვა მხარეებს წერილობით აცნობოს მითითებული მისამართის ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ადრესატისთვის ჩაბარებულად.

სააგენტო: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7

კომპანია: ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, მეტეხის ქუჩა N16, ბ. N1.



6.4 ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს (მარეგისტრირებელ ორგანოს), ხოლო თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები:

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

ირაკლი თავართქილაძე

შპს „ პილარ ჯგუფი - კრწანისი“

გელა კაპანაძე

ხელშეკრულება
სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ

ხელშეკრულების დადების ადგილი: საქართველო, ქალაქი თბილისი
ხელშეკრულების შესრულების ადგილი: საქართველო, ქალაქი თბილისი
ხელშეკრულების დადების თარიღი: 2019 წლის 1 აგვისტო

ვინაიდან მხარეთა ურყევი ნებაა, დადონ და განუხრელად შეასრულონ წინამდებარე ხელშეკრულება, რომელიც წარმოადგენს სავალდებულო ხასიათის გარიგებას არამარტო ამ გარიგების მხარეთათვის, არამედ მათი კანონიერი წარმომადგენლებისათვის, მემკვიდრეებისა და სამართალმემკვიდრეთათვის

და რადგანაც საქმიანი მოლაპარაკებისა და მხარეთა გადაწყვეტილებათა საფუძველზე, განისაზღვრება წინამდებარე გარიგების პირობები მომავალში მხარეთა სამართლებრივ ვალდებულებათა შესასრულებლად, მხარეები თანხმდებიან, დადონ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის ხელშეკრულება სანაცვლო შესრულების პირობით შემდეგი წესების დაცვით:

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები და გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

1.1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) **მესაკუთრე - პირობის მიმღები**
ლიანა ლურსმანაშვილი
მისამართი: ქ. თბილისი, ვ. გორგასლის შეს. კორპ. 3, ბ. 32
პირადი ნომერი: 01015006969

და

მაია მჭედლიშვილი
მისამართი: ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზ. კორპ. 13, ბ. 60
პირადი ნომერი: 01026007398

ბ) **ინვესტორი - პირობის მიმცემი:**
შპს „პილარ ჯგუფი - კრწანისი"
იურიდიული მისამართი: საქართველო , თბილისი, მეტეხის ქ., N 16, ბ. 1
საიდენტიფიკაციო კოდი: 406282240
წარმოდგენილი მისი დირექტორის გელა კაპანაძეს (პ/ნ: 01010003858) სახით

1.2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ინვესტორმა უნდა აღმართოს ნაგებობა და რომელსაც გააჩნია შემდეგი ტექნიკური და საიდენტიფიკაციო მაჩვენებლები:

- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი - 01.18.06.018.096;
- ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი - 1000 კვ.მ.;
- ნაკვეთის წინა ნომრები - 01.18.06.018.022; 01.18.06.018.023;

მესაკუთრე

ინვესტორი

- მისამართი - ქ. თბილისი, თვალია კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის;
- მესაკუთრეები - ლიანა ლურსმანაშვილი, მაია მჭედლიშვილი

ბ) მხარე – ინვესტორი/პირობის მიმცემი ან მესაკუთრე/პირობის მიმღები კონტექსტის შესაბამისად;

გ) მხარეები - ინვესტორი/პირობის მიმცემი და მესაკუთრეები/პირობის მიმღები ერთდროულად;

ე) მესამე პირი - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეთა გარდა;

ვ) ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე პირობის მიმცემის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა - მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი.

ზ) სანაცვლო შესრულება - ინვესტორის ვალდებულება, განახორციელოს ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის „ა" ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოები და გადასცეს მესაკუთრეებს ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება ამავე ხელშეკრულების 6.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოცულობით.

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ იმ ტერმინებს, რომლებიც განმარტებული არ არის ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში, აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა.

მუხლი 2. გარიგების საგანი

2.1. მესაკუთრეები საკუთრებაში გადასცემენ, ხოლო ინვესტორი იღებს საკუთრებაში წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 მუხლის „ა" პუნქტში მითითებულ ქონებას სანაცვლო შესრულების პირობით, რაც დაკავშირებულია ხელშეკრულების საგანზე შენობა-ნაგებობისა და კონსტრუქციების შექმნასთან - კერძოდ, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენებასთან, საბიებო, საპროექტო და სამშენებლო საქმიანობის წარმოებასთან. ინვესტორი ასევე ვალდებულია, გადასცეს საკუთრების უფლება მესაკუთრეებს მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში ამ ხელშეკრულების 6.1. პუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ფართებზე.

2.2. ვინაიდან მესაკუთრეები-პირობის მიმღებები პირობით გადასცემენ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას ინვესტორს, მხარეები თანხმდებიან, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მესაკუთრის გრაფაში მესაკუთრედ აღირიცხება შპს „პილარ ჯგუფი - კრწანისი", ხოლო ვალდებულების გრაფაში აისახებიან მესაკუთრეები, მათ მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1 პუნქტით გათვალისწინებული ინვესტორის ვალდებულების მოცულობით.

2.3. მესაკუთრეებისათვის საკუთრებაში გადაცემული ინდივიდუალიზებული ფართები საჯარო რეესტრში აღირიცხება მესაკუთრეების შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებად.

2.4. საცხოვრებელი ბინა უნდა აშენდეს ხელშეკრულების საგნით განსაზღვრულ მისამართზე. ინვესტორი უზრუნველყოფს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში მშენებლობის ნებართვის აღებას, მშენებლობის ორგანიზებას, მშენებლობის დაფინანსებას და მის დასრულებას.

2.5. მხარეები ვადასტურებთ, რომ მიწის ნაკვეთების, კერძოდ, საკადასტრო კოდით 01.18.06.018.022 და საკადასტრო კოდით 01.18.06.018.023 გაერთიანება განხორციელდა მხოლოდ მშენებლობის ნებართვის მოპოვების მიზნით და მიწების რაიმე თვისობრივი და ხარისხობრივი მდგომარეობის ცვლილებას ადგილი არ ჰქონია.

2.6. ინვესტორი უფლებამოსილია, საინვესტიციო საშუალებათა მოზიდვის მიზნით, მესაკუთრეების წინასწარი წერილობითი თანხმობით მოიწვიოს თანაინვესტორი, რომლის მიმართ შეუძლია

მესაკუთრე _____ ინვესტორი _____

მოითხოვნის სრულად ან/და ნაწილობრივ დათმობა თავისი უფლებამოსილებათა და მიღებული უფლებების ფარგლებში.

მუხლი 3. განსაკუთრებული პირობები

3.1. ინვესტორი კისრულობს ვალდებულებას, მისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს საცხოვრებელი კორპუსი, ქ. თბილისის მერიის მიერ გაცემული შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად და გადასცეს საკუთრებაში მესაკუთრეებს ინდივიდუალური ფართები. მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართების ოდენობა, მდებარეობა, განლაგება და მდგომარეობა განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და დამატებითი შეთანხმებებით.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების 6.1 მუხლით გათვალისწინებული ფართების მესაკუთრეებისათვის სრულ და შეუზღუდავ საკუთრებაში გადაცემამდე მშენებარე სტატუსით, ინვესტორს უფლება არა აქვს, მისთვის წინამდებარე ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადაცემული, 1.2. ა) პუნქტში მითითებული უძრავი ქონება ან მასზე აგებული შენობა-ნაგებობა/მისი ნაწილი გაასხვისოს ან დატვირთოს რაიმე სახის ვალდებულებით (იპოთეკით, იჯარით ქირავნობით და ა.შ.). ამასთან მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების 6.1 მუხლით გათვალისწინებული ფართების მესაკუთრეებისათვის გადაცემის შემთხვევაში უძრავი ქონების განკარგვის რეგისტრაცია არ გაუქმდება მთელ მიწის ნაკვეთზე, ასეთ შემთხვევაში მხედველობაში მიიღება ხელშეკრულების 3.3, 3.4 და 3.5 პუნქტებით განსაზღვრული თანმიმდებრობა.

3.3. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ მაშინვე, როგორც კი მშენებარე სტატუსით დარეგისტრირდება მესაკუთრეების შეუზღუდავი საკუთრების უფლება ამ ხელშეკრულების 6.1. პუნქტით განსაზღვრულ ქონებაზე, მხარეები მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ერთობლივი განცხადებით, რომლითაც მოითხოვენ ცვლილების რეგისტრაციას ამ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების რეგისტრაციის გრაფაში, კერძოდ, მხარეთა აღნიშნული განცხადებით, შეზღუდვა გავრცელდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე აგებული შენობა-ნაგებობის სამარკისგე სივრცეზე -1 სართული, 1 სართულზე და 2 სართულზე, შესაბამისად, ინვესტორს მიეცემა უფლება, მესაკუთრეების თანხმობის გარეშე გაასხვისოს შენობა-ნაგებობის ნებისმიერი ნაწილი გარდა მესაკუთრეების სახელზე რეგისტრირებული და შენობა-ნაგებობის -1 სართული, 1 სართულზე და 2 სართულზე რეგისტრირებული (ნებისმიერი დანიშნულების მქონე) ფართებისა.

3.4. მხარეთა შეთანხმებით, მიწის ნაკვეთზე ინვესტორის შეზღუდული საკუთრების უფლება ნაწილობრივ გათავისუფლდება, კერძოდ, მოიხსნება შეზღუდვა 2 სართულზე მესაკუთრეების მხრიდან ყოველგვარი ვალდებულებებისა და შეზღუდვებისაგან მას შემდეგ, რაც ინვესტორის მიერ მოხდება შენობა-ნაგებობის კარკასის მშენებლობის სრულად დასრულება ქ. თბილისის მერიასთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, რაზედაც, მხარეები ასევე მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ერთობლივი განცხადებით.

3.5. მხარეთა შეთანხმებით, მიწის ნაკვეთზე ინვესტორის შეზღუდული საკუთრების უფლება სრულად გათავისუფლდება მესაკუთრეების მხრიდან ყოველგვარი ვალდებულებებისა და შეზღუდვებისაგან მას შემდეგ, რაც ინვესტორის მიერ მოხდება შენობა-ნაგებობის მშენებლობის სრულად დასრულება ქ. თბილისის მერიასთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, რაზედაც, მხარეები ასევე მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ერთობლივი განცხადებით.

3.6. მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, არ განახორციელოს მასზე ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლის ქვეპუნქტებით დაკისრებული ვალდებულებები მანამ, სანამ ინვესტორი არ შეასრულებს მასზე ამ ხელშეკრულებით დაკისრებულ ვალდებულებას.

_____ _____

მესაკუთრე ინვესტორი

3.7. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ მშენებლობის პროცესის დაგეგმილი პერიოდის ეტაპების წინსწრებით განხორციელებისას შესაძლებელი იქნება 3.3 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვედვების სრული ან ნაწილობრივი მოცულობით 3.4 და 3.5 პუნქტებით შეთანხმებულ ვადაზე ადრე მოხსნა.

მუხლი 4. შენობა-ნაგებობის მახასიათებლები

4.1. მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით განისაზღვრება იმ ფართების მდგომარეობა, რომლებიც ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადასცა საკუთრებაში ინვესტორმა მესაკუთრეებს.

4.2. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრეებისათვის პირობის მიმღებებისათვის გადასაცემი ფართები, მიყვანილ უნდა იქნას შემდეგ მდგომარეობამდე:

ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა-ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი, რომელიც არ არის მომენებული, უნდა იყოს კეთილმოწყობილი;

ბ) სანტექნიკური დგარები (წყალი, კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში;

გ) ბუნებრივი გაზის ცენტრალური მილი შეყვანილი;

დ) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, ელექტროენერგია გაყვანილი და დაერთებული, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები; თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით, დამონტაჟებული, შიდა ტიხრები ამოშენებული (მესაკუთრეებთან შეთანხმებული გეგმით ერთჯერადათ და გალესილი გაჯით, ელექტროობა შეყვანილი ბინაში, წყლისა და კანალიზაციის დგარები შეყვანილი ბინაში, იატაკი მოჭიმული.

ე) ლიფტი დამონტაჟებული;

4.3. ბინების ფართობში იგულისხმება ბინის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრების ფართობისა და აივნების ფართობის ჩათვლით, ექსპლუატაციაში მიღების დროს დასაშვები ცდომილებაა არაუმეტეს ბინის საერთო ფართის 2%-სა. ტექნიკური მიზეზების გამო შეიძლება შეიცვალოს ფართობი მესაკუთრეებთან შეთანხმებით. თუ მესაკუთრეებს სურთ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინების გარდა დამატებითი ბინების შეძენა, ამ ბინების შეძენა მოხდება ჩვეულებრივი საბაზრო ფასებით.

მუხლი 5. ხელშეკრულების ფასი და ანგარიშსწორების წესი

5.1.1. ხელშეკრულების ფასია ინვესტორის მიერ დაფინანსებული და განხორციელებული სანაცვლო შესრულება.

5.2. ინვესტორისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთში იდეალური წილის ღირებულება და მის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების საფუძველზე რეგისტრირებული და კონტრაქტის შესაბამისად მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულება 434 565 (ოთხასოცდათოთხმეტი ათას ხუთასსამოცდახუთი) ლარის ოდენობით ასევე წარმოადგენს ხელშეკრულების ფასს.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 მუხლის „ა" პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული სანაცვლო შესრულება (ასაშენებელი კორპუსების) ფასი და გადაცემული მიწის ნაკვეთის ღირებულება თანაბარმნიშვნელოვანია. სანაცვლო შესრულებისა მისაღები მიწის ნაკვეთის მიმართ გამოიყენება გაცვლის ნორმები.

5.4. მხარეები თავად აგებენ პასუხს თავიანთ საგადასახადო ტვირთზე (ვალდებულებებზე).

მესაკუთრე

ინვესტორი

მუხლი 6. მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი უძრავი ქონება

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: 01.18.06.018.096, ინვესტორი კისრულობს ვალდებულებას, მესაკუთრეებს საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთზე აღმართულ (აშენებული) შენობა-ნაგებობაში ქ.თბილისის მერიასთან შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე საცხოვრებელი, საზაფხულო და ავტოფარეხის ფართები:

ა) მესაკუთრე-პირობის მიღებს ლიანა ლურსმანაშვილს ინდივიდუალურად გადასაცემი საცხოვრებელი და საზაფხულო ფართების საერთო მოცულობა 370 კვ.მ. და 2 ერთეული პარკინგის ადგილი;

ბ) მესაკუთრე-პირობის მიღებს მაია მჭედლიშვილს ინდივიდუალურად გადასაცემი საცხოვრებელი და საზაფხულო ფართების საერთო მოცულობა – 370 კვ.მ (აუცილებელი პირობა: ფართები განლაგებული უნდა იყოს შენობის 5 და 6 სართულებზე) და 1 ერთეული პარკინგის ადგილი. ამასთანავე მაია მჭედლიშვილს საკუთრებაში უნდა გადაეცეს 50 კვ.მ ფართი ჯიქიას ქუჩაზე ნებისმიერ მშენებარე კორპუსში.

გადასაცემი ფართების მდებარეობა და განლაგება დაზუსტება ქ.თბილისის მერიის შესაბამის სამსახურში პროექტის შეთანხმების შემდგომ. გადასაცემი ფართები მესაკუთრეებს ბარდებათ თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში.

6.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ასამშენებელ საცხოვრებელ სახლში 6.1 პუნქტით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართების რეალურად გადაცემის შემთხვევაში მოქმედებს 4.3 პუნქტით დადგენილი ცდომილების განაკვეთი, დაზუსტებული პროექტის, მშენებლობის პროცესის და ექსპლუატაციაში მისაღები ფართების, გაწმენდისა და რეგისტრაციის მიხედვით.

6.3. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე აშენებულ ნაგებობაში 6.1 მუხლით გათვალისწინებული ფართების გარდა, ყველა სხვა ფართი წარმოადგენს ინვესტორის საკუთრებას გარდა მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ საერთო სარგებლობის ფართების სტატუსით რეგისტრირებული ნაწილისა.

6.4. ფართების ინდივიდუალიზაციისას საჯარო რეესტრში მიეთითება ფართის ადგილმდებარეობა (სართული, ფართი, (ფლიგელი ასეთის შემთხვევაში), ნომერი), ასევე სტატუსი.

6.5. მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის, სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს იხდიან მესაკუთრეები, ასევე მესაკუთრ(ებ)ისათვის გადასაცემ ყველა ბინაში ბუნებრივი აირის შეყვანის, ამასთანავე, ბუნებრივი აირის, წყალ-კანალიზაციისა და ელექტრო ენერგიის აბონირების სამუშაოების ხარჯების გადახდა ეკისრება მესაკუთრეებს.

მუხლი 7. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

7.1. მესაკუთრეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

7.1.1. მათ მიწის ნაკვეთზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან №902018038903, მომზადების თარიღი: 30/11/2018, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.18.06.018.096.

მესაკუთრე

ინვესტორი

7.1.2. მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა. მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

7.1.3. რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

7.2. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეებს - პირობის მიმღებებს, ხოლო ინვესტორს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სამეწარმეო ინტერესით ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვ.).

7.3. ინვესტორი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

7.3.1. მას გააჩნია საჭირო ცოდნა, გამოცდილება და შესაძლებლობა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დროულად, სრულად და ჯეროვნად შესასრულებლად.

7.3.2. მან შეამოწმა მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა და მისი შესაბამისობა განსახორციელებელ პროექტთან და აღნიშნული სრულად არის მისაღები ინვესტორისათვის.

7.4. მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის/გაუქმების შემთხვევაში, ინვესტორის ან მისი უფლებამონაცვლეების მიერ გასხვისებულ ფართებთან დაკავშირებული, მესამე პირების წინაშე ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება რჩება ინვესტორს და იგი მასზე პასუხს აგებს თავისი ქონებით და არა პირობითი საკუთრებით ან მასზე აღმართული შენობა-ნაგებობით, ხოლო ინვესტორისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი უბრუნდება მესაკუთრეებს/პირობის მიმღებებს საკუთრებაში.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთისა და მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ქონების მდგომარეობა

8.1. ინვესტორი უფლებამოსილია, მესაკუთრეებისაგან მიიღოს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთის იდეალური წილი, ხოლო ინვესტორი ვალდებულია, მესაკუთრეებს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

8.1.1. უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთისა და ფართების (შემდგომში ერთობლივად „უძრავი ქონება") ქვეშ იგულისხმება შემდეგი: უძრავი ქონების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, უძრავი ქონება არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით; უძრავი ქონება არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით ნებისმიერი პირის ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

8.1.2. ნივთობრივად უნაკლო უძრავი ქონების ქვეშ იგულისხმება შემდეგი: უძრავი ქონება ვარგისია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ან/და მისი ჩვეულებრივი დანიშნულებით გამოყენებისათვის.

მუხლი 9. ინვესტორის ვალდებულებები

მესაკუთრე ინვესტორი

9.1. კანონით დადგენილი წესით ქ. თბილისის მერიიდან მიიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა და სრულად დააფინანსოს ნებართვის შესაბამისად შეთანხმებული პროექტის შესრულება.

9.2. ინვესტორი უზრუნველყოფს მშენებლობის განხორციელებას თავისი ხარჯით, რაც გულისხმობს ობიექტის უზრუნველყოფას მასალით, ტექნიკითა და მუშახელით, ასევე ობიექტის დასრულებისათვის სრულ დაფინანსებას.

9.3. სამშენელო ნარჩენების უტილიზაციას, გატანას და ეზოს მოწყობას პროექტის მიხედვით;

9.4. განათავსოს ადმინისტრაციული წესით დადგენილი საინფორმაციო ბანერი;

9.5. უზრუნველყოს წინასაპროექტო სამუშაოების დაფინანსება, რომელიც მოიცავს არქიტექტურულ გეგმარებითი დავალებებისა და ტექნიკური პირობების შეთანხმებას, პროექტის შეთანხმებას და ნებართვის მიღებას.

9.6. სამშენებლო საქმიანობის განხორციელება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9.7. ვალდებულება შეასრულოს ჯეროვნად, ხარისხიანად და დათქმულ ვადებში.

9.8. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან და მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) თვისა სრულად დაასრულოს მშენებლობა და გადასცეს მესაკუთრეებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართები საკუთრებაში, ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. სამშენებლო სამუშაოები უნდა დაიწყოს მშენებლობის ნებართვის აღებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

9.9. დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი სამშენებლო უსაფრთხოების ნორმები, რაც ნიშნავს ასეთი ნორმების დაცვას, როგორც მისი, ასევე მის მიერ დაქირავებული მუშა-მოსამსახურეების მხრიდან.

9.10. ინვესტორი ვალდებულია, ყოველი თავისი ქმედება წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად იქონიოს სამართლებრივად და დოკუმენტალურად მოწესრიგებულ მდგომარეობაში, შეთანხმებული საგადასახადო და მაკონტროლებელ ორგანოებთან.

9.11. ყოველი შესრულების ყველა ეტაპზე შეუფერხებლად დაუშვას მესაკუთრეები/პირობის მიმღებები სამშენებლო უბანზე, ასევე გააცნოს მშენებლობის სრული მდგომარეობა შესრულების პროცესში.

9.12. უზრუნველყოს ყველა სხვა ქმედება, რომელიც საჭირო იქნება შენობის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მისაღებად.

9.13. ინვესტორი ვალდებულია ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის/გაუქმების შემთხვევაში დაუბრუნოს მესაკუთრეებს/პირობის მიმღებებს ამ ხელშეკრულების 1.2 მუხლის „ა" პუნქტში მითითებული ქონება (მიწის ნაკვეთი) უფლებრივად უნაკლო, წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე არსებულ მდგომარეობაში, ერთი თვის ვადაში.

მუხლი 10. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირებისა და ფართების განკარგვის წესი

10.1. მხარეთა განცხადებით შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება, ყველა შემთხვევაში საჭიროებს მესაკუთრეთა/პირობის მიმღებთა წერილობით თანხმობას. ამასთან, შენობა-ნაგებობის ფართის მოკლება არ იწვევს მესაკუთრეთათვის გადასაცემი ფართის მოკლებას. ყველა სხვა შემთხვევაში კორექტირებამდელ პროექტზე ფართების მომატება არ იწვევს მესაკუთრეთათვის ფართის მომატებას.

10.2. ინვესტორს უფლება აქვს, თავისი შეხედულებისამებრ დადოს ამშენებული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების (გარდა პირობის მიმღებთათვის გადასაცემი ფართების) გასხვისების ხელშეკრულებები (ბრირითადი და/ან წინარე) და მესაკუთრეების/მომავალი

მესაკუთრეების უფლებები (სამომავლო საკუთრების უფლებები და სხვა) დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში. ყველა შემთხვევაში მათ მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება ინვესტორს. ამასთან, ყოველგვარი გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, მესამე პირებზე ინდივიდუალიზებული ფართების გასხვისებისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული პირობები.

მუხლი 11. მიწის ნაკვეთზე დაშვების პირობები

11.1. პირობის მიმღები ვალდებულია, ინვესტორი დაუშვას მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის მფლობელობაში გადაცემის თანავე.

11.2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული (გაზის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, წყლისა და სხვა მსგავსი მომსახურების) დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. პირობის მიმღებთ ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

მუხლი 12. ხელშეკრულების ვადა და ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი

12.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის თარიღიდან და ძალაშია მხარეთა მიერ ნაკისრ ვალდებულებათა სრულ და ჯეროვან შესრულებამდე.

12.2. „მესაკუთრეებს“ უფლება აქვთ, ცალმხრივად მოშალონ ხელშეკრულება და დაიბრუნონ საკუთრებაში ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი ამ ხელშეკრულების 9.8. პუნქტის თანახმად მშენებლობის დასრულებისათვის განსაზღვრულ 30 თვიან ვადას გადააცილებს 1 კალენდარული წლით, კერძოდ, მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ცალმხრივად მოშალონ ხელშეკრულება, თუ ინვესტორი ზემოხსენებულ პერიოდამდე არ გადასცემს მესაკუთრეებს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების 6.1. პუნქტითა და მისი ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ ფართებზე, რომლებიც მიყვანილი იქნება არანაკლებ ამ ხელშეკრულების 4.2. პუნქტითა და მისი ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ მდგომარეობამდე.

12.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.3, 3.4 და 3.5 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევების დადგომისას, ინვესტორი ატყობინებს მესაკუთრეებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ვალდებულების სრულად/ნაწილობრივ მოხსნის მიზნით ერთობლივი განცხადების წარდგენის თარიღს. აღნიშნული შეტყობინება უნდა განხორციელდეს მესაკუთრეებისათვის როგორც მოკლე ტექსტური შეტყობინების გაგზავნის, ასევე ელექტრონული ფოსტის საშუალებით შესაბამისი შეტყობინების განხორციელების გზით. მხარეები თანხმდებიან, რომ საჯარო რეესტრისთვის მიმართვის ვადა არ უნდა იყოს 10 (ათი) კალენდარულ დღეზე მეტი. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრეები დაარღვევენ ზემოაღნიშნულ 10 დღიან ვადას და თავს აარიდებენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გამოცხადებას, მათ თანაბრად დაეკისრებათ პირგასამტეხლო ხელშეკრულების სრული ღირებულების 0.01%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მხარეთა უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე (მემკვიდრე) ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ურთიერთობის მონაწილე.

მესაკუთრე

ინვესტორი

მუხლი 13. დავების გადაწყვეტის წესი

13.1. მხარეები მაქსიმალურად უნდა ეცადონ, მათ შორის წარმოშობილი დავა მოაგვარონ ურთიერთშეთანხმების გზით.

13.2. მოლაპარაკებების დაწყებიდან 10 დღის განმავლობაში თუ მხარეები ვერ შეძლებენ შეთანხმების მიღწევას, მაშინ ნებისმიერი დავა, გამომდინარე ამ ხელშეკრულებიდან, მისი დანართებიდან, ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის ხელშეკრულებებიდან, დაკავშირებული ხელშეკრულებიდან გასვლასთან, მოშლასთან, ნაწილობრივ ან/და სრულად ბათილად ცნობასთან, ვალდებულებითი ხასიათის დანაკისრთან, ასევე ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ ფინანსურ, უფლებრივ და სამართლებრივ შედეგთან განსახილველად განსჯადობით გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

მუხლი 14. ფორს-მაჟორი

13.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან, ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

13.2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს, აგრეთვე, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრეების მიმართ მესამე პირის/პირების პრეტენზიების გამო სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მშენებლობის პროცესი.

მუხლი 15. ხელშეკრულებისა და უფლება-მოვალეობების რეგისტრაცია

15.1. გასაფორმებელი „პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ" ხელშეკრულება და მისი დანართები ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

15.2. რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს ინვესტორი.

15.3. ამონაწერის ვალდებულების განყოფილებაში შეიტანება ჩანაწერი სამომავლო მესაკუთრეების შესახებ.

15.4. ფართებზე მესაკუთრეების საკუთრების უფლება წარმოიშობა აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი წესით რეგისტრაციისთანავე.

მუხლი 16. დასკვნითი დებულებები

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, ერთი წარედგინება მარეგისტრირებელ ორგანოს, ერთი ინვესტორსა და თითო-თითო მესაკუთრეებს.

მესაკუთრე

ინვესტორი

16.2. ნებისმიერი ცვლილების შეტანა ხელშეკრულებაში ხდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

16.3. ნებისმიერი საკითხი, რომელიც განსაზღვრული არ არის ამ ხელშეკრულებით, წყდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

16.4. მხარეები ვალდებულნი არიან მისამართებისა და რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე ერთმანეთს აცნობონ ცვლილებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში.

16.5. ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილობა არ იწვევს მთლიანი ხელშეკრულების ბათილობას;

16.6. ხელშეკრულება, მისი ნებისმიერი დანართი, ცვლილება ან დამატება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოადგენს ერთიან ხელშეკრულებას.

16.7. მხარეები წინამდებარე ხელეკრულებაზე ხელმოწერით ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება არ შეიცავს ბუნდოვან დებულებებს და რომ ისინი სრულიად გაეცნენ და მიიღეს აღნიშნული პირობები.

16.8. მხარეები აცხადებენ, რომ აქვთ სრული უფლებამოსილება ხელი მოაწერონ წინამდებარე ხელშეკრულებას და იკისრონ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება.

მხარეთა ხელმოწერები

მესაკუთრეები

1. ლიანა ლურსმანაშვილი

2. მაია მჭედლიშვილი

ინვესტორი
შპს შპს „პილარ ჯგუფი - კრწანისი"

დირექტორი გელა კაპანაძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
[illegible] №1193
თარიღი "1" აგვისტო 2019 წ.
გვერდების 10 ხელმოწერა

მესაკუთრე

ინვესტორი