უძრავი ქონების ნასყიდობის და მასზე სანახვრებელი
კორპუსის მშენებლობის შესახებ ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

6 თებერვალი 2020

ერთის მხრივ, ცისანა ჭობულაძე (პ/ნ 01008010620), ზურაბ მეზვრიშვილი (პ/ნ 01017010224), ე.ს. ამხანაგობა „მეგა4" (შემდგომში - გამყიდველი) და მეორეს მხრივ, შპს „სანო 2015" (ს/კ 405137766), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზაზა სანიკიძის მიერ (შემდგომში - მყიდველი), ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ნასყიდობის საგანია ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გაშზირი #34-ის მიდა კვარტალში, 101-ე სკოლის მოპირდაპირედ(ნაკვეთი#2; #3; #4) მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 1800 კვ.მ, საკადასტრო კოდი - 01.14.03.042.416 [მხარეთა მიერ ნასყიდობის საგანი შეფასებულია 1500000 ლარად და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მერიის და მისი სამსახურების მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა (ბრძანების ნომერი N 5096942; AR1762411), სამშენებლო პროექტი(ბრძანების ნომერი: N 5056817; AR1745749), პირობები და ყველა სხვა მასთან დაკავშირებული უფლება.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით ნასყიდობის საგანი გადადის მყიდველის საკუთრებაში და უქმდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ვალდებულება (რეგისტრაციის N 882020236256, რეგისტრაციის თარიღი: 07/05/20), ხოლო მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას სამშენებლო ნებართვის, პროექტის და წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად აწარმოოს სამშენებლო სამუშაოები და გადასცეს გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება საკუთრებაში. ამასთან მხარეები თანხმდებიან , რომ გამყიდველს არ ევალება მიიღოს მონაწილეობა რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოებში, მას უფლება აქვს შეამოწმოს მშენებლობის დროული მიმდინარეობა და ხარისხი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ძირითადი პირობები

2.1. ხელშეკრულების საგანია მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.14.03.042.416) და მშენებლობასთან დაკავშირებული ყველა სახის ნებართვა და უფლება, რომელიც გადავა მყიდველის საკუთრებაში.

2.2. ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდა მოხდება, მყიდველის მიერ ასაშენებელ მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში 1460.00 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის და 4 ერთეული ავტოფარეხის გამყიდველისათვის გადაცემით. ფართების გადაცემა მოხდება შემდეგი პროპორციით:

გამყიდველი	მისაღები ჯამური ფართი კვ.მ. ტიხრების გარეშე	ბინების ნომერი (სამშენებლო პროექტის სართულების გეგმის შესაბამისად)	ავტოსადგომი ნიშნული: -6.00
ცისანა ქობულაძე (პ/ნ 01008010620)	1460 კვ.მ.	#56; #57; #58; #59; #63; #65; #66	
ზურაბ მეზვრიშვილი (პ/ნ 01017010224)		#28; #29; #30; #31; #33; #34; #35; #36; #37; #38; #39	
ე.ს. ამხანაგობა „მეგა4“		#41; #42; #43; #46; #47; #48; #49	#6; #7; #8; #9

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ვალდებულება გამყიდველისათვის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის შესაბამისად ფართების გადაცემის თაობაზე. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 თვის განმავლობაში მყიდველი მოახდენს მშენებარე ფართების განშლას და გამყიდველს საკუთრებაში გადასცემს მშენებარე ფართებს. განშლის რეგისტრაციის შედეგად მყიდველის საკუთრებაში გადაცემულ ფართებზე ვალდებულება დაიტვირთება 2.4 პუნქტის შესაბამისად.

2.4 მყიდველს ეკრძალება მიწის ნაკვეთის უფლებრივად დატვირთვა, გაყიდვა, იპოთეკით დატვირთვა ან განხვისება. მყიდველი ვალდებულია საკუთარი სახსრებით ააშენოს საცხოვრებელი კორპუსის პირველი (ხუთი) სართული (იგულისხმება მიწის ქვემოთ მდებარე 2 სასარდაფე და 1 ავტოსადგომის, ასევე მიწის ზემოთ მდებარე 2 ავტოსადგომის სართულები, -12,00 ნიშნულიდან 0,00 ნიშნულის ჩათვლით). იგი უფლებამოსილი იქნება საცხოვრებელი კორპუსის კარკასის დასრულებამდე იპოთეკით დატვირთოს, გაყიდოს ან გაასხვისოს მის საკუთრებაში დარეგისტრირებული ფართებიდან 1000 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი. საცხოვრებელი კორპუსის შავი კარკასის დასრულების შემდეგ იპოთეკით დატვირთოს, გაყიდოს ან გაასხვისოს მის საკუთრებაში დარეგისტრირებული ფართების მხოლოდ 90%. საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის სრულად დასრულებამდე მყიდველს არ ექნება მისი კუთვნილი ფართების 10%-ის რეალიზაციის ან უფლებრივად დატვირთვის უფლება, მშენებლობის სრულად დასრულების შემდგომ ექსპლუატაციაში მიღებამდე კუთვნილი ფართების 5%-ის რეალიზაციის ან უფლებრივად დატვირთვის უფლება.

2.5. საცხოვრებელ კორპუსში გამყიდველის საკუთრებაში არსებული ფართები უნდა დარეგისტრირდეს 2.3 პუნქტში მითითებულ ვადაში, ხოლო გადაცემა განხორციელდება ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის დასრულებისა და ექსპლოატაციაში მიღების შემდგომ, მაგრამ არაუგვიანეს 2023 წლის 7 ოქტომბრისა. აღნიშნული ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველი გამყიდველს ფართების გადაცემამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდის მიწის ღირებულების 0,2%-ს, მაგრამ არა უმეტეს მიწის ღირებულების 10%-სა. ამშენებული საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებისა და გამყიდველისათვის ფართების გადაცემის შემდეგ ნასყიდობის საგანი - მიწა წარმოადგენს ყველა იმ პირთა საერთო საკუთრებას , ვინც საკუთრების უფლებით ამ სახლში ფლობს უძრავ ქონებას.

2.6. გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.2. პუნქტში მითითებული ფართები უნდა გადაეცეს შავი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:

ბინის კონტურის კედლები ამოყვანილი, ბინის შიდა ტიხრები ამოყვანილი; ბინის გარე პერიმეტრზე - ჩასმული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯარა; შესასვლელი რკინის კარები - ჩასმული; წყლის, ელ. ენერგიის, გაზის და კანალიზაციის კვანძები ბინამდე მოყვანილი; წყლის, გაზის და დენის მრიცხველები დამონტაჟებული(აბონენტის დარეგისტრირების საფასურს გადაიხდის ბინის მესაკუთრე); მოწესრიგებული სადარბაზო, კიბის უჯრედი (ფილები დაგებული, მოაჯირები დამონტაჟებული, სამღებრო სამუშაოები დასრულებული და ა.შ.), ფასადი, სახურავი და ლიფტი; კეთილმოწყობის სამუშაოები დასრულებული.

მყიდველი ვალდებულია საცხოვრებელი სახლი ააშენოს ხარისხიანი და გამძლე მასალებით, კვალიფიციური მუშახელის და ტექნიკის გამოყენებით, ასევე გადაიხადოს ყველა საჭირო ხარჯი მშენებლობის დაწყებიდან მის დასრულებამდე. მყიდველი ასევე ვალდებულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით აწარმოოს მშენებლობა და განახორციელოს სამშენებლო ზედამხედველობა.

მშენებლობა უნდა განხორციელდეს უფლებამოსილი ორგანოების მიერ შეთანხმებული პროექტის და ბრძანების შესაბამისად. ადმინისტრაციული კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მყიდველს(მშენებელს).

2.7. მყიდველი (შ.პ.ს. „სანო2015“) მისი დირექტორის (ზ.სანიკიძის) სახით ადასტურებს, რომ შ.პ.ს. „სანო2015“ შექმნილია ჯონვრეტულად 2.1 პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე დამტკიცებული პროექტის შესაბამისი საცხოვრებელი კორპუსის ასაშენებლად, საამისოდ გააჩნია სათანადო ფინანსური სახსრები და რაიმე სხვა ვალდებულება არ გააჩნია. მყიდველი (შ.პ.ს. „სანო2015“) საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღებამდე დაკავებული იქნება მხოლოდ აღნიშნული საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობით და მასთან დაკავშირებული საქმიანობით. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ მშენებლობის პროცესში საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღებამდე გამყიდველს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს გაეცნოს მყიდველის ფინანსურ მდგომარეობას და გააკონტროლოს იგი (თანხების მოძრაობა, მისი მიზნობრიობა და ეფექტიანობა).

2.8. მყიდველი ვალდებულია საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის სრულად დასრულებამდე მის საკუთრებაში არსებული ფართების 90%-ის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხები მოახმაროს მხოლოდ აღნიშნული კორპუსის მშენებლობასა და კეთილმოწყობას. მხარეები თანხმდებიან, რომ საცხოვრებელი სახლის სრულად დასრულებამდე, მყიდველის მიერ არ მოხდება მისი კუთვნილი ფართების 10%-ს რეალიზაცია ან უფლებრივად დატვირთვა, მშენებლობის სრულად დასრულების შემდგომ ექსპლუატაციაში მიღებამდე კუთვნილი ფართების 5%-ის რეალიზაცია ან უფლებრივად დატვირთვა.

2.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინების დამხმარე სათავსოების ფართები (აივნის ჩათვლით) ჩაითვლება საერთო ფართში, ხოლო აზომვა განხორციელდება შიდა პერიმეტრიდან შიდა ტიხრების ფართის გარეშე. კიბის უჯრედი, სადარბაზოები, კორიდორები, ლიფტები და ა.შ. არ განეკუთვნება ბინების დამხმარე სათავსოებს. ამასთან საერთო კორიდორებიდან გამოყენებული მცირე ფართები არ ჩაითვლება გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების რაოდენობაში.

2.10. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 თვის განმავლობაში მყიდველმა არ დაიწყო მშენებლობა და/ან 1 წლის განმავლობაში ვერ შეძლო საცხოვრებელი კორპუსის 6 (ექვსი) სართულის აშენება, მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით გადადის გამყიდველის საკუთრებაში და მყიდველს მშენებლობაზე გაწეული დადასტურებული ხარჯი დაუბრუნდება მშენებარე ობიექტის სხვა ინვესტორზე გასხვისების შემთხვევაში

3. მხარეთა უფლებები

3.1. გამყიდველი უფლებამოსილია:

- მყიდველს მოსთხოვოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულება;
- მყიდველის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესის და პირობების შესაბამისად მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა ან/და ზიანის ანაზღაურება.

3.2. მყიდველი უფლებამოსილია:

- გამყიდველს მოთხოვოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულება
- გამყიდველის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესის და პირობების შესაბამისად მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა ან/და ზიანის ანაზღაურება.

4. მხარეთა ვალდებულებები

4.1. გამყიდველი ვალდებულია:

- წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მთავრდება გამყიდველის ვალდებულებები, ხოლო მშენებლობის პროცესში შესაძლო წარმოშობილი ფორმალობების მოსაწესრიგებლად მისი შესაძლებლობების ფარგლებში პირადად დაეხმაროს ფორმალობების მოსაწესრიგებლად.

4.2. მყიდველი ვალდებულია:

- საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე დამტკიცებული პროექტითა და წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ხარისხის ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის წარმოება და მისი ექსპლოატაციაში მიღება;

მშენებლობის პროცესში არასათანადო ხარისხის სამშენებლო მასალებისა და სხვა დამხმარე საშუალებების გამოყენების შემთხვევაში, თავისი ხარჯით გამოასწოროს ხარვეზი;

გადაიხადოს სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი და კანონით დადგენილი ყველა გადასახადი;

წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში გამყიდველს საკუთრებაში დაურეგისტრირის მისაღები ფართები, ხოლო საცხოვრებელი სახლის აშენების და ექსპლოატაციაში მიღების შემდეგ, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში გადასცეს გამყიდველს კუთვნილი ფართები.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, მისი შეწყვეტის წესი და პირობები

5.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის ორივე მხარის მიერ ხელმოწერის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან;

5.2. ხელშეკრულება მოქმედებს მყიდველის მიერ ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე და საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე;

5.3. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადამდე, მხოლოდ ხელშეკრულებაში მითითებული შესაბამისი გარემოებების დადგომის შემთხვევებში.

მუხლი 6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. მხარეები პასუხს აგებენ მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო წარმოშობილი ზარალისათვის.

7. დავის განხილვის წესი

7.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით;

7.2. შეუთანხმებლობის შემხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

8. განსაკუთრებული პირობები

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეთა ამომწურავ შეთანხმებას და მხარეთა შორის ურთიერთობა რეგულირდება მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით.

8.2. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ის შეთანხმება, ცვლილება ან დამატება რომელიც გაფორმებული იქნება მხარეთა შორის და ხელმოწერილი იქნება უფლებამოსილი პირების მიერ, წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილს და მხარეებისათვის სავალდებულოა შესასრულებლად.

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის საჭირო ხარჯებს გადაიხდის მყიდველი.

8.4. მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დროისათვის მათთვის ცნობილი არ არის სხვა ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მყიდველს, ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში.

8.5. ფორს-მაჟორული გარემოებებისას მხარეებს გადაუვადდებათ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

8.6. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის ან პუნქტის ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას.

8.7. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, საიდანაც ორი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო მესამე ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:

ზურაბ მეზვრიშვილი (პ/ნ 01017010224)

ცისანა ჭოხელაძე (პ/ნ 01008010620)
წარმოდგენილი მინდობილი პირის

(პ/ნ 01008010441) მიერ

ეს ამხანაგობა „მეგა4“-ის წევრები:

პ/ნ 01008048319

პ/ნ 01009021065

პ/ნ 01009008428 ეკატერინე მექერიშვილი

წარმომადგენელი მაია წიწუა 01009002129 მ.წიწუა

პ/ნ 01009002129 მაია წიწუა

მ.წიწუა

მყიდველი

შპს „სანო2015" (ს/კ405137766)

დირექტორი: ზაზა სანიკიძე

(ს/ნ 61005004405)

ზაზა სანიკიძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №768
თარიღი 06 ოქტომბერი 20.. წ.