უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 23 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი" (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი" ან „მესაკუთრე")

და

მეორე მხრივ,
ილია მაღრაძე, პ/ნ 01020007289 (შემდგომში „მყიდველი")

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა").
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 100 კვ.მ. (გაყოფილი ორ ბინად აივნების გარეშე). დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით"

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 62,17 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021).
2. მყიდველს უფლება აქვს საცხოვრებელ კომპლექსში დამატებით შეიძინოს და მისთვის გადაცემულ საცხოვრებელ ბინას მიამატოს 20 კვ.მ. ფართი („დამატებითი ფართი"), რაშიც 1 კვ.მ.-ში გადაიხდის 400 აშშ დოლარს (სულ 8000 აშშ დოლარი).

* [illegible]

3. დამატებითი ფართის ღირებულებას მყიდველი გადაიხდის ორ ეტაპად, საერთო თანხის 50% მყიდველმა უნდა გადაიხადოს, საცხოვრებელი კომპლექსის მესამე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში. დარჩენილი თანხა მყიდველმა უნდა დაფაროს, საცხოვრებელი კომპლექსის მეექვსე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით, გამყიდველის არჩევანის შესაბამისად. თუ ამ ვადაში თანხა არ იქნა გადახდილი, მყიდველი ჰკარგავს დამატებითი ფართის შეძენის უფლებას,ხოლო გადახდილი თანხა დაუბრუნდება უკან 15 დღის განმავლობაში, თუ მხარეებს შორის სხვა რამ არ იქნა შეთანხმებული
4. დამატებითი ფართის ღირებულება მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა სახის გადასახდელს და გადასახადს.
5. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს დროულად მიაწოდოს თავისი საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, ხოლო ნაღდი ანგარისშწორების შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან შეადგინონ აქტი დამატებითი ფართის ღირებულების გადახდის შესახებ. აქტს ხელი უნდა მოაწერონ თანხის გადამცემმა და მიმღებმა

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის“ საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი მიეთითება როგორც „მშენებარე“ მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და დამატებითი ფართის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში“ იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ბინა (დამატებითი ფართებით) გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
   - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
   - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
   - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
   - იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
   - ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
   - ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
   - იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
   - ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;
2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალურ სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.
2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის

მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.

3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა, გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის

შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. იჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საიჯარო ქირა თვეში 500 ლარის ოდენობით.
2. საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული

უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.

4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამიჯვნა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.
5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
ილია მაღრაძე

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოვიდა
თარიღი

უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 23 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი“ ან „მესაკუთრე“)

და

მეორე მხრივ,
მანანა მჭედლიძე, პ/ნ 01020007943 (შემდგომში „მყიდველი“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა“).
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 100 კვ.მ. (აივნების გარეშე), რომლის ფასადიც უნდა გამოდიოდეს დადიანის ქუჩის მხარეს. დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 53,53 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021).
2. მყიდველს უფლება აქვს საცხოვრებელ კომპლექსში დამატებით შეიძინოს და მისთვის გადაცემულ საცხოვრებელ ბინას მიამატოს 20 კვ.მ. ფართი („დამატებითი ფართი“), რაშიც 1 კვ.მ.-ში გადაიხდის 400 აშშ დოლარს (სულ 8000 აშშ დოლარი). აღნიშნული დამატებული ფართი უნდა იყოს ცალკე ბინად რომლის ფასადიც უნდა გამოდიოდეს დადიანის ქუჩის მხარეს.

3. დამატებითი ფართის ღირებულებას მყიდველი გადაიხდის ორ ეტაპად, საერთო თანხის 50% მყიდველმა უნდა გადაიხადოს, საცხოვრებელი კომპლექსის მესამე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში. დარჩენილი თანხა მყიდველმა უნდა დაფაროს, საცხოვრებელი კომპლექსის მეექვსე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით, გამყიდველის არჩევანის შესაბამისად. თუ ამ ვადაში თანხა არ იქნა გადახდილი, მყიდველი ჰკარგავს დამატებითი ფართის შეძენის უფლებას, ხოლო გადახდილი თანხა დაუბრუნდება უკან 15 დღის განმავლობაში, თუ მხარეებს შორის სხვა რამ არ იქნა შეთანხმებული
4. დამატებითი ფართის ღირებულება მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა სახის გადასახდელს და გადასახადს.
5. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს დროულად მიაწოდოს თავსი საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, ხოლო ნაღდი ანგარისშწორების შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან შეადგინონ აქტი დამატებითი ფართის ღირებულების გადახდის შესახებ. აქტს ხელი უნდა მოაწერონ თანხის გადამცემმა და მიმღებმა

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის" საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი მიეთითება როგორც „მშენებარე" მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და დამატებითი ფართის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში“ იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ბინა (დამატებითი ფართებით) გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
   - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
   - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
   - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
   - იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
   - ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
   - ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
   - იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
   - ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;
2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალური სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.

2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა,

გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადუის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. იჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საიჯარო ქირა თვეში 500 ლარის ოდენობით
2. საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის

განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.

4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამოკვეთა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.
5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
მანანა მჭედლიძე მანანა მჭედლიძე

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ -----

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თარიღი
განაცხადის ხელმოწერა

უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 23 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი“ ან „მესაკუთრე“)

და

მეორე მხრივ,
მარინა აგლაძე, პ/ნ 01019005997 (შემდგომში „მყიდველი“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა და 2 მიწისქვეშა ავტოსადგომი (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა“).
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 185 კვ.მ. (აივნების ჩათვლით) დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“.
3. მიწისქვეშა ავტოსადგომების განლაგების დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 228,67 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021).

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა და მიწისქვეშა ავტოფარეხი დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის" საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა და მიწისქვეშა ავტოსადგომები მიეთითება როგორც „მშენებარე" მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და ავტოფარეხის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში" იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ბინა გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
   - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
   - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
   - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)

- იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
- ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
- ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
- იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
- ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;

2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალური სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.
2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა, გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკით და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. იჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საიჯარო ქირა თვეში 500 ლარის ოდენობით.
2. საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.
4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამიჯვნა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.

5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
მარინა აგლაძე _____

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ _____

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
მარიდა 23 ...

უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 27 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი" (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი" ან „მესაკუთრე")

და

მეორე მხრივ,
ციცინო ხუბაშვილი, პ/ნ 01030040327 (შემდგომში „მყიდველი")

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა").
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 130 კვ.მ. (აივნების გარეშე). დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით". აღნიშნული საცხოვრებელი ფართი დაიყოფა 3 ბინად.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 51,15 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021).
2. მყიდველს უფლება აქვს საცხოვრებელ კომპლექსში დამატებით შეიძინოს და მისთვის გადაცემულ საცხოვრებელ ბინას მიამატოს 20 კვ.მ. ფართი („დამატებითი ფართი"), რაშიც 1 კვ.მ.-ში გადაიხდის 400 აშშ დოლარს (სულ 8000 აშშ დოლარი).
3. დამატებითი ფართის ღირებულებას მყიდველი გადაიხდის ორ ეტაპად, საერთო თანხის 50% მყიდველმა უნდა გადაიბადოს, საცხოვრებელი კომპლექსის მესამე სართულის იატაკის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7

დღის განმავლობაში. დარჩენილი თანხა მყიდველმა უნდა დაფაროს, საცხოვრებელი კომპლექსის მექვსე სართულის იატაკის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით, გამყიდველის არჩევანის შესაბამისად. თუ ამ ვადაში თანხა არ იქნა გადახდილი, მყიდველი ჰკარგავს დამატებითი ფართის შეძენის უფლებას ხოლო გადახდილი თანხა დაუბრუნდება უკან 15 დღის განმავლობაში, თუ მხარეებს შორის სხვა რამ არ იქნა შეთანხმებული

4. დამატებითი ფართის ღირებულება მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა სახის გადასახდელს და გადასახადს.
5. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს დროულად მიაწოდოს თავისი საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, ხოლო ნაღდი ანგარისშწორების შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან შეადგინონ აქტი დამატებითი ფართის ღირებულების გადახდის შესახებ. აქტს ხელი უნდა მოაწერონ თანხის გადამცემმა და მიმღებმა

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის" საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი მიეთითება როგორც „მშენებარე" მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და დამატებითი ფართის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში" იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად,

ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში

3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ფართიდან 2 ბინა გადაეცემა გარემონტებულ მდგომარეობაში რაც გულისხმობს:
    - სველ წერტილებში სანტექნიკა და კაფელი მოწყობილი;
    - უნიტაზები,ხელსაბანები,ონკანები და ნიჟარები დამონტაჟებული;
    - ოთახებში ჭერები შეფითხნული და შეღებილი;
    - ტიხრები და კედლები შეღებილი;
    - იატაკზე ლამინატი და მეტლახი დაგებული;

ხოლო მე-3 ბინა გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:

- საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
- სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
- საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
- იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
- ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
- ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
- იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
- ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;

2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალური სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.
2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინებზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინებზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.

2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა, გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადუის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. იჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საიჯარო ქირა ცალკე ბინის იჯარისათვის, რომელიც შეადგენს 500 ლარს, ხოლო კომერციული ფართის იჯარა 700 ლარის ოდენობით, რაც ჯამში თვეში შეადგენს 1.200 ლარს.
2. საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.

3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.
4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამოკვეთა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.
5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

რეგ ნგრ
01 წ.

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
ციცინო ხუბაშვილი

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი"

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
მბაძავი ჯიბა
თარიღი 27. 12. 2021
გვერდები 6. ხელმოწერა

უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 23 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი“ ან „მესაკუთრე“)

და

მეორე მხრივ,
კობა გივიაშვილი, პ/ნ 01020002250 (შემდგომში „მყიდველი“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა“).
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 80 კვ.მ. (აივნების გარეშე). დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 40,84 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021).
2. მყიდველს უფლება აქვს საცხოვრებელ კომპლექსში დამატებით შეიძინოს და მისთვის გადაცემულ საცხოვრებელ ბინას მიამატოს 20 კვ.მ. ფართი („დამატებითი ფართი“), რაშიც 1 კვ.მ.-ში გადაიხდის 400 აშშ დოლარს (სულ 8000 აშშ დოლარი).

3. დამატებითი ფართის ღირებულებას მყიდველი გადაიხდის ორ ეტაპად, საერთო თანხის 50% მყიდველმა უნდა გადაიხადოს, საცხოვრებელი კომპლექსის მესამე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში. დარჩენილი თანხა მყიდველმა უნდა დაფაროს, საცხოვრებელი კომპლექსის მეექვსე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით, გამყიდველის არჩევანის შესაბამისად. თუ ამ ვადაში თანხა არ იქნა გადახდილი, მყიდველი ჰკარგავს დამატებითი ფართის შეძენის უფლებას, ხოლო გადახდილი თანხა დაუბრუნდება უკან 15 დღის განმავლობაში, თუ მხარეებს შორის სხვა რამ არ იქნა შეთანხმებული
4. დამატებითი ფართის ღირებულება მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა სახის გადასახდელს და გადასახადს.
5. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს დროულად მიაწოდოს თავისი საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, ხოლო ნაღდი ანგარისშწორების შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან შეადგინონ აქტი დამატებითი ფართის ღირებულების გადახდის შესახებ. აქტს ხელი უნდა მოაწეროს თანხის გადამცემმა და მიმღებმა

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის“ საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი მიეთითება როგორც „მშენებარე“ მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და დამატებითი ფართის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში“ იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ბინა (დამატებითი ფართებით) გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
   - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
   - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
   - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
   - იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
   - ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
   - კედლები და ტიხრები გაჯით გალესილი;
   - იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
   - ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;
2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალური სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.

2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა,

გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკით და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. ოჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საოჯარო ქირა თვეში 500 ლარის ოდენობით.
2. საოჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის

განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.

4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამოყვნა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.
5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.

მუხლი 13. საგარანტიო თანხა

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას განათავსოს მყიდველის საბანკო ანგარიშზე საქართველოში 50.000 აშშ დოლარი (საგარანტიო თანხა). საგარანტიო თანხა მყიდველის საბანკო ანგრიშზე განთავსდება გამყიდველის მიერ სამშენებლო პროექტის მოპოვების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს იმ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებისა, რომლებიც გათვალისწინებულია მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით.
2. გამყიდველი საგარანტიო თანხას განათავსებს მყიდველის მიერ მიწოდებულ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: სს თიბისი ბანკი; GE47TB1112136612300030
3. საგარანტიო თანხა გამოთავისუფლდება გამყიდველის სასარგებლოდ მას შემდგომ, რაც თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში ასაშენებლი

საცხოვრებელი კომპლექსის მონოლითური რკინა-ბეტონის კარკასის დასრულებამდე. მყიდველი ვალდებულია გამოწთავისუფლებული საგარანტიო თანხა ჩაურიცხოს გამყიდველს მისი მოთხოვნიდან 3 დღის განმავლობაში, მის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველმა მთლიანად ან ნაწილობრივ გამოიყენა/გახარჯა საგარანტიო თანხა და ვერ დააბრუნა იგი მოთხოვნიდან 7 დღის ვადაში, იგი გამყიდველის სასარგებლოდ კარგავს საკუთრების უფლებას მისთვის გადაცემულ საცხოვრებელ ბინაზე, ხოლო გახარჯული საგარანტიო თანხა გამყიდველს ჩაეთვლება აღნიშნული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ფასში. ასეთ შემთხვევაში გამყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს მყიდველის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი ბინის მის სახელზე რეგისტრაცია.





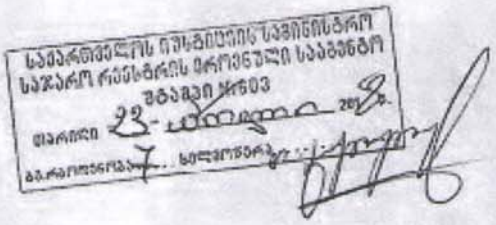
მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
კობა გივიაშვილი

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“



უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 23 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი“ ან „მესაკუთრე“)
და
მეორე მხრივ,
თემურ მაღრაძე, პ/ნ 56001004978 (შემდგომში „მყიდველი“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა“).
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 100 კვ.მ. (აივნების გარეშე). დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“ აღნიშნული საცხოვრებელი ფართი დაიყოფა 2 ბინად.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 57,05 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021).
2. მყიდველს უფლება აქვს საცხოვრებელ კომპლექსში დამატებით შეიძინოს და მისთვის გადაცემულ საცხოვრებელ ბინას მიამატოს 20 კვ.მ. ფართი („დამატებითი ფართი“), რაშიც 1 კვ.მ.-ში გადაიხდის 400 აშშ დოლარს (სულ 8000 აშშ დოლარი), ხოლო შემდგომი 5 კვ.მ. დამატებითი ფართის შეძენის შემთხვევაში, 1 კვ.მ.-ში გადაიხდის 550 აშშ დოლარს (ჯამში 2.750 აშშ დოლარი)
3. დამატებითი ფართის ღირებულებას მყიდველი გადაიხდის ორ ეტაპად, საერთო თანხის 50% მყიდველმა უნდა გადაიხადოს, საცხოვრებელი

კომპლექსის მესამე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში. დარჩენილი თანხა მყიდველმა უნდა დაფაროს, საცხოვრებელი კომპლექსის მეექვსე სართულის ფილის დასხმიდან არაუგვიანეს 7 დღის განმავლობაში, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით, გამყიდველის არჩევანის შესაბამისად. თუ ამ ვადაში თანხა არ იქნა გადახდილი, მყიდველი ჰკარგავს დამატებითი ფართის შეძენის უფლებას, ხოლო გადახდილი თანხა დაუბრუნდება უკან 15 დღის განმავლობაში, თუ მხარეებს შორის სხვა რამ არ იქნა შეთანხმებული

4. დამატებითი ფართის ღირებულება მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა სახის გადასახდელს და გადასახადს.
5. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს დროულად მიაწოდოს თავისი საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, ხოლო ნაღდი ანგარისშწორების შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან შეადგინონ აქტი დამატებითი ფართის ღირებულების გადახდის შესახებ. აქტს ხელი უნდა მოაწერონ თანხის გადამცემმა და მიმღებმა

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის“ საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა და დამატებითი ფართი მიეთითება როგორც „მშენებარე“ მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და დამატებითი ფართის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში“ იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ბინა (დამატებითი ფართებით) გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
   - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
   - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
   - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
   - იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
   - ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
   - ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
   - იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
   - ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;
2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალურ სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.

2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა,

გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადუის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. იჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საიჯარო ქირა თვეში 500 ლარის ოდენობით
2. საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების

განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.

4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამოყვნა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.
5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
თემურ მაღრაძე _____

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ _____

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოვიდა
თარიღი 23. [illegible] 20[illegible]წ.
გვ. 6. ხელმოწერა

უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 30 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი“ ან „მესაკუთრე“)
01011006 4476
და

მეორე მხრივ,
გია მთვრალაშვილი პ/ნ 01020006293 და დავით მთვრალაშვილი პ/ნ 01036001708 (შემდგომში „მყიდველები“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველებს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონებებს - საცხოვრებელი ბინას, 2 ავტოსადგომს და კომერციულ ფართს (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა“).
2. გადასაცემი უძრავი ქონებების მონაცემებია:
   ა) საცხოვრებელი ბინის ფართი - 260 კვ.მ. (აივნების ჩათვლით). დეტალები გადასაცემი არასაცხოვრებელი ფართების მონაცემებია:
   ბ) კომერციული საოფისე ფართი – 136 კვ.მ. (58 კვ.მ 0,00 ნიშნულზე, 78 კვ.მ კომერციულის მომდევნო სართულზე)
3. გადასაცემი უძრავი ქონებების და ავტოსადგომების დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველებს გადაეცემა 246 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #49-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.005).

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა და კომერციული ფართი დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში თანასაკუთრების უფლებით მყიდველების სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის" საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა და კომერციული ფართი მიეთითება როგორც „მშენებარე" მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველების სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და კომერციული ფართის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში" იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველებს საცხოვრებელი ბინა და კომერციული ფართის ნაწილი, გარდა 40 კვ.მ.-ისა, გადაეცემა თეთრქული რემონტით, რაც გულისხმობს:
    - სველ წერტილებში სანტექნიკა და კაფელი მოწყობილი;
    - უნიტაზები,ხელსაბანები,ონკანები და ნიჟარები დამონტაჟებული;
    - ოთახებში ჭერები შეფითხნული და შეღებილი;
    - ტიხრები და კედლები შეღებილი;

- იატაკზე ლამინატი და მეტლახი დაგებული;
- ელექტროობის წერტილები დასრულებული;

2. მყიდველებს საცხოვრებელი ბინის ნაწილი 40 კვ.მ გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
    - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებული ფასადი;
    - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
    - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
    - იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
    - ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
    - ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
    - იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
    - ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;
3. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
4. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალურ სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი.

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.
2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.

4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა, გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.

2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უწაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. ოჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საოჯარო ქირა თვეში 3500 ლარის ოდენობით.
2. საოჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება ამენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.
4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამოკვნა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.

5. განწლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.
3. გამყიდველისათვის ცნობილია, რომ მყიდველები ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებს გადასცემენ ზურა მთვრალაშვილს, გიორგი მთვრალაშვილს და გია მთვრალაშვილს.

შპს
„დეველოპმენტ
გრუპი"
201 წ.

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
გია მთვრალაშვილის
დავით მთვრალაშვილი

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი"

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №7869
თარიღი 30 04 2018 წ.
გვერდი 06 სულ 06

უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 30 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „გამყიდველი“ ან „მესაკუთრე“)
01011064476

და

მეორე მხრივ,
ანდრია ჩიტიაშვილი, პ/ნ 01023004920 (შემდგომში „მყიდველი“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა“).
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 60 კვ.მ. დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 151,1 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #49-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.005).

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის“ საფუძველზე. „ფართების განშლის გეგმა“ საჯარო რეესტრს უნდა წარედგინოს სარეგისტრაციოდ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების დემონტაჟის დაწყებიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში

2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა მიეთითება როგორც „მშენებარე“ მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში“ იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ბინა (დამატებითი ფართებით) გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
   - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
   - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
   - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
   - იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
   - ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
   - ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
   - იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
   - ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;
2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.

3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალური სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.
2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.



მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.
2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე (დამატებითი ფართებით) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა, გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და

კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.

4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამოჯვნა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.
5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 11. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.
2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.

მუხლი 12. დამატებითი შეთანხმება

1. მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდგომ,მაგრამ არაუგვიანეს შენობის დემონტაჟის დაწყებისა. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, დაფაროს მყიდველის - ანდრია ჩიტაიშვილის იპოთეკიდან/გირავნობიდან წარმოშობილი დარჩენილი ვალდებულებები, რომლებიც ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის შეადგენს :
   1.1. სს „საქართველოს ბანკის“ მიმართ - 55.900 (ორმოცდათხუთმეტი ათას ცხრაასი) ლარს;
   1.2. კერძო პირის - თინათინ თოხაძის მიმართ, 25.000 (ოცდახუთი ათას) აშშ დოლარს
2. მყიდველი, თავის მხრივ, ვალდებულია, მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდგომ, გამყიდველს ყოველთვიურად, 18 (თვრამეტი) თვის განმავლობაში გადაუხადოს 1000 (ათასი) ლარი. იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველმა თვრამეტ თვეში ვერ გადასცა მყიდველს საცხოვრებელი ბინა,

მაშინ იგი კისრულობს ვალდებულებას, მე-19 თვიდან დაწყებული და სახლოვრებელი ბინის გადაცემამდე გადაუხადოს მყიდველს ყოველთვიურად 500 ლარი (როგორც საიჯარო ქირა).

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
ანდრია ჩიტიაშვილის მინდობილობით წარმომადგენელი
ევგენია ჩიტიაშვილი(პ/ნ:01019022548) ---ევგენია ჩიტიაშვილი---

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი" ---გიორგი სოსიაშვილი---



უძრავი ქონების
წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 30 აპრილი

ერთი მხრივ,
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსიწას სახით (შემდგომში „გამყიდველი“ ან „მესაკუთრე“)
01011064476
და

მეორე მხრივ,
ტატიანა ბოჭორიშვილი, პ/ნ 01019001516 (შემდგომში „მყიდველი“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მყიდველს მის მიერ ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47-49-ში აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში ურავი ქონება - საცხოვრებელი ბინას და 1 ავტოსადგომს (შემდგომში „საცხოვრებელი ბინა“).
2. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მონაცემებია: საცხოვრებელი ფართი - 140 კვ.მ. (აივნების გარეშე, გაყოფილი ორ ბინად 70–70 კვ.მ). დეტალები განისაზღვრება „ფართების განშლის გეგმით“.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი

1. საცხოვრებელი ბინა მყიდველს გადაეცემა 52,6 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ, რომელიც მას გააჩნდა ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #49-ში მდებარე მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.005).

მუხლი 3. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი ბინა დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე, „ფართების განშლის გეგმის“ საფუძველზე.
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საცხოვრებელი ბინა მიეთითება როგორც „მშენებარე“ მანამდე, ვიდრე საცხოვრებელი კომპლექსი არ იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.
3. მყიდველის სახელზე საცხოვრებელი ბინისა და დამატებითი ფართის რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე გამყიდველის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციაც.

მუხლი 4. ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ

1. მყიდველისათვის განკუთვნილი საცხოვრებელი ბინის აშენების შემდეგ მხარეებს შორის იდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
2. „საცხოვრებელი ბინის აშენებაში“ იგულისხმება საცხოვრებელი ბინის გადაცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით. შესაბამისად, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება საცხოვრებელი ბინის გადაცემიდან 10 (ათი) დღის ვადაში
3. გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა. დეტალები განისაზღვრება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 5. გადასაცემი საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობა

1. მყიდველს საცხოვრებელი ბინა გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:
   - საცხოვრებელი კომპლექსს უნდა ჰქონდეს დასრულებულ ფასადი;
   - სადარბაზო და კორიდორები - მოპირკეთებული და შეღებილი;
   - საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები (წყალი, დენი, კანალიზაცია და გაზი)
   - იზოლირებული რკინის შესასვლელი კარები;
   - ჩასმული პროექტით გათვალისწინებული კარ-ფანჯარა;
   - ტიხრები და კედლები გაჯით გალესილი;
   - იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;

- ოთახებში ელექტროობის წერტილები მიყვანილი სტანდარტულად 3 წერტილი ოთახში;

2. გამყიდველმა საცხოვრებელი ბინა შეთანხმებულ მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს არაუგვიანეს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის დადგენილ ვადებში.
3. გამყიდველი უზრუნველყოფს საცხოვრებელი ბინის აბონირებას შესაბამის კომუნალური სამსახურებში. მყიდველის მიერ ბინის დაყოფის შემთხვევაში, მის შემდგომ აბონირებას უზრუნველყოფს მყიდველი

მუხლი 6. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა

1. საცხოვრებელი ბინის გადაცემა უნდა მოხდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც გამყიდველი წარუდგენს მყიდველს.
2. მყიდველს უფლება აქვს მიღება-ჩაბარების აქტის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში განაცხადოს წერილობითი პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის დასაბუთებული პრეტენზიის შემთხვევაში, თავისი ხარჯით შეასწოროს ან აღმოფხვრას მშენებლობის ნაკლი.
3. თუ მყიდველმა მითითებულ ვადაში არ განაცხადა პრეტენზია საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობასთან დაკავშირებით, იგი მოწონებულად ჩაითვლება.
4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე, მყიდველს გადაეცემა საცხოვრებელი ბინის გასაღები და ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაუსაბუთებლად უარს განაცხადებს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, გამყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. საცხოვრებელ ბინაზე მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.

2. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთანავე მყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 8. საავტორო უფლებების დაცვა

1. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ პროექტზე, მათ შორის ფასადზე (დიზაინი, ფერი და ა.შ.) ვრცელდება საავტორო უფლებები, რომელიც ეკუთვნის გამყიდველს. შესაბამისად, დაუშვებელია რაიმე ცვლილების განხორციელება ფასადზე, გამყიდველის ნებართვის გარეშე.
2. თუ მყიდველი დაარღვევს გამყიდველის საავტორო უფლებებს, იგი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს და აღმოფხვრას დარღვევა, გამყიდველის მიერ მიცემულ ვადაში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება, ასევე, დაეკისრება პირგასამტეხლო 2000 ლარის ოდენობით.

მუხლი 9. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო საცხოვრებელი ბინა.
2. საცხოვრებელი ბინა უფლებრივად უნაკლოდ ჩაითვლება, თუ მის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ გააჩნია რაიმე პრეტენზია, არ არის დაყადაღებული, არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა, არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ არის დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

მუხლი 10. იჯარის ქირის გადახდის შესახებ

1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მყიდველს საიჯარო ქირა თვეში 800 ლარის ოდენობით
2. საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება მყიდველის კუთვნილი ფართის დანგრევის თვიდან და დასრულდება აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ბინის გადაცემისთანავე იმის გათვალისწინებით, რომ

საცხოვრებელ ბინამდე მიყვანილი უნდა იყოს ყველა აუცილებელი კომუნიკაცია (წყალი, გაზი, დენი და ა.შ.)

მუხლი 11. თანხმობების გაცემა

1. მყიდველი ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის პროექტის კორექტირებისათვის ან სხვა ნებისმიერი ცვლილებისათვის.
2. მყიდველის თანხმობა არ არის საჭირო, თუ მშენებლობის პროექტის ცვლილებით იზრდება მისი საცხოვრებელი ბინის ფართი ან რჩება უცვლელი.
3. მყიდველი, ასევე, ანიჭებს გამყიდველს ყველა უფლებამოსილებას, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში არაუფლებრივი ხასიათის ცვლილებების განსახორციელებლად, როგორიცაა საცხოვრებელი ბინების ნუმერაციის განსაზღვრა ან ცვლილების შეტანა მასში. აღნიშნული უფლებამოსილებისათვის ცალკე მინდობილობა არ გაიცემა და კომპეტენტური ორგანოები უნდა დაეყრდნონ ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ წესს.
4. გამყიდველს უფლება აქვს, მყიდველთან წინასწარი შეთანხმებისა და მინდობილობის გარეშე, განახორციელოს საცხოვრებელ კომპლექსში ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა სართულებზე ბინების გამოკვნა, დაყოფა, გაერთიანება, განშლის რეგისტრაცია, განშლის კორექტირება და სხვ.
5. განშლის მიხედვით მყიდველის კონკრეტული საცხოვრებელი ბინის ან ფართის ცვლილებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება წინასწარ შეთანხმებული უნდა იყოს მყიდველთან

მუხლი 12. უფლებამონაცვლეობა

1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, შემძენზე გადადის

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება-მოვალეობა და იგი მიიჩნევა უფლებამონაცვლედ.

2. იგივე წესი მოქმედებს, თუ გამყიდველი გაყიდის თავის უფლებებს ან დაუთმობს მოთხოვნებს მესამე პირს.
3. მყიდველი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებას იტოვებს მის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონება გადასცეს ირაკლი ბოჭორიშვილს და დავით ბოჭორიშვილს.

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად

ხელმოწერები:

მყიდველი
ტატიანა ბოჭორიშვილი

გამყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი"

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
ს.ზ.ა.ა.რ. რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №769
თარიღი 30 04 2018 წ.
გვერდების რაოდენობა 06 ხელმოწერა

უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 4 მაისი

ერთი მხრივ,

1. ანდრია ჩიტიაშვილი, პ/ნ 01023004920 მინდობილობით წარმომადგენელი ევგენია ჩიტიაშვილი(პ/ნ:01019022548)
2. გია მთვრალაშვილი, პ/ნ 01020006293
3. დავით მთვრალაშვილი, პ/ნ 01036001708
4. ტატიანა ბოჭორიშვილი, პ/ნ 01019001516

(შემდგომში „გამსხვისებლები“ ან „თანამესაკუთრეები“)

და

მეორე მხრივ, შპს „დეველოპმენტ გრუპი“ (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსინას სახით (შემდგომში „მყიდველი“)

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. თანამესაკუთრეები ჰყიდიან, ხოლო მყიდველი ყიდულობს თანამესაკუთრეების საკუთრებაში არსებულ 476 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი“), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #49, საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.005; გამსხვისებლების საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე დასტურდება შესაბამისი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.
2. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, მიწის ნაკვეთი გააერთიანოს მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთთან (ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47, საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021) და გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი და მასში თანამესაკუთრეებს საკუთრებაში გადასცეს საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართები.
3. კონკრეტული ფართის გადაცემაზე თითოეულ თანამესაკუთრესთან გაფორმდება ინდივიდუალური ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4. ამ მუხლით გათვალისწინებული მყიდველის ვალდებულება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 2. ნასყიდობის ფასი

1. ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენს 168980 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში (შემდგომში **„ნასყიდობის ფასი"**); ნასყიდობის ფასი მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა და ნებისმიერი სახის გადასახდელს და გადასახადს.
2. თანამესაკუთრენი თანახმანი არიან, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულების სანაცვლოდ, მიიღონ მყიდველისაგან აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში შესაბამისი საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართები, მათთან გაფორმებული ინდივიდუალური ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად.
3. გამყიდველების სახელზე საცხოვრებელ კომპლექსში მათი ინდივიდუალური ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ მოხდება მხარეებს შორის მოთხოვნათა ურთიერთგაქვითვა: თანამესაკუთრეებს არ ექნებათ მყიდველისაგან ნასყიდობის საგნის ღირებულების მოთხოვნის უფლება, ხოლო მყიდველს არ ექნება თანამესაკუთრეებისაგან საცხოვრებელ კომპლექსში მათთვის გადაცემული საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართების ღირებულების მოთხოვნის უფლება.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის შესახებ

1. თანამესაკუთრენი საკუთრებაში გადასცემენ მყიდველს ნივთობრივად უნაკლო ნასყიდობის საგანს (მიწის ნაკვეთს). მყიდველმა დაათვალიერა ნასყიდობის საგანი და მოიწონა იგი.
2. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ნასყიდობის საგანს გააჩნია უფლებრივი ნაკლი, კერძოდ:
   1) სს „საქართველოს ბანკში" იპოთეკით არის დატვირთული ანდრია ჩიტიაშვილის შენობა-ნაგებობის ნაწილი;

2) იპოთეკარ თინათინ თოხაძესთან იპოთეკით არის დატვირთული ანდრია ჩიტიაშვილის შენობა-ნაგებობის ნაწილი მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად;

3. გარდა ამისა, მყიდველისათვის ცნობილია, რომ გია მთვრალაშვილს იჯარით აქვს გაცემული შპს „ს-ფარმაზე" თავისი შენობა-ნაგებობის ნაწილი
4. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, იპოთეკარების მიერ იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის თავიდან ასაცილებლად, სრულყოფილად შეასრულოს თავისი ხარჯით იპოთეკარის მიმართ შესაბამისი უზრუნველყოფილი ვალდებულებები და უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის ჩანაწერის ამოშლა საჯარო რეესტრიდან.
5. დეტალები მოწესრიგდება თითოეულ თანამესაკუთრესთან დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით

მუხლი 4. დემონტაჟი

1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის გამყიდველის მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს ძველი ან ამორტიზებული შენობები
2. თანამესაკუთრეები თანახმანი არიან, რომ მყიდველმა ან მის მიერ უფლებამოსილმა პირმა საკუთარი სახსრებით, კანონით დადგენილი წესით განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების დემონტაჟი.
3. მყიდველს უფლება აქვს შენობების დემონტაჟი დაიწყოს მხოლოდ მას შემდეგ, როდესაც იგი მიიღებს მშენებლობის ნებართვას. მშენებლობის ნებართვა მოიცავს დემონტაჟის ნებართვასაც.

მუხლი 5. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. ნასყიდობის საგანზე მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე.
2. მყიდველის სახელზე ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების 1-ლი მუხლში მითითებული მყიდველის ვალდებულების რეგისტრაცია.

მუხლი 6. მხარეთა ინტერესების გათვალისწინება

1. მყიდველი ადასტურებს, რომ თანამესაკუთრეების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს აქვს კონკრეტული სამშენებლო კოეფიციენტი, რაც იძლევა მასზე შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი კომპლექსის) აშენებისა და და მისი ბიზნეს-ინტერესის განხორციელების შესაძლებლობას.
2. თანამესაკუთრეების ინტერესების გათვალისწინებით, მყიდველი გადასცემს საკუთრებაში გამყიდველებს აშენებულ საცხოვრებელი კომპლექსში საცხოვრებელ და/ან არასაცხოვრებელ ფართებს, რომლებიც შესაბამისობაში იქნება გამყიდველების ინტერესებთან და მიზნებთან.
3. მხარეები გამოთქვამენ კეთილ ნებას, ითანამშრომლონ ერთმანეთთან ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: გამყიდველებმა მიიღონ მათთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართები და ამ გზით გაიუმჯობესონ თავისი საყოფაცხოვრებო-მატერიალური პირობები, ხოლო მყიდველმა განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.
4. გამყიდველები ვალდებულნი არიან, გადასცენ მყიდველს დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდება გამყიდველების მიერ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებისა და ამ ვალდებულებების არარსებობის ფაქტები.

მუხლი 7. თანხმობების გაცემა

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით თანამესაკუთრენი თანახმანი არიან მყიდველმა მათი სახელით განახორციელოს ყველა ქმედება, რაც აუცილებელია ქ. თბილისის შერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის (დემონტაჟის) განსახორციელებლად აუცილებელი ნებართვებისა და თანხმობების მოსაპოვებლად, ასევე, აუცილებელი ექსპერტიზების ჩასატარებლად
2. თანამესაკუთრენი თანახმანი არიან აგრეთვე მყიდველმა მათი სახელით იმოქმედოს საჯარო რეესტრში მეზობელი მიწის ნაკვეთების (ს/კ

01.12.20.030.005 და ს/კ 01.12.20.030.021) გასაერთიანებლად, ხოლო მყიდველის სახელზე მშენებლობის ნებართვის გაუცემლობის შემთხვევაში - გაერთიანებული მიწის ნაკვეთების პირვანდელი მდგომარეობით (ისევ 2 მიწის ნაკვეთად) გასამოჯნად

მუხლი 8. მშენებლობის განხორციელება

1. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას სავხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა დაასრულოს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 32 (ოცდათორმეტ) თვეში.
2. მყიდველი მშენებლობას განახორციელებს საკუთარი სახსრებით
3. მშენებლობის დეტალები განისაზღვრება თითოეულ თანამესაკუთრესთან გაფორმებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით

მუხლი 9. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე.

ბრო
ვენბრო
_ 201 წ.
.....

ხელმოწერები:

თანამესაკუთრეები

1. ანდრია ჩიტიაშვილის მინდობილობით წარმომადგენელი ევგენია ჩიტიაშვილი(პ/ნ:01019022548)
2. გია მთვრალაშვილი
3. დავით მთვრალაშვილი
4. ტატიანა ბოჭორიშვილი

მყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი"

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თარიღი - 4 - აგვისტო 2018წ.
გ.ლაფაჩიანის 5 ... ხელმოწერა

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თარიღი - 4 - აგვისტო 2018წ.
გ.ლაფაჩიანის 5 ... ხელმოწერა

უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი, 2018წ. 4 მაისი

ერთი მხრივ,

1. თემურ მაღრაძე, პ/ნ 56001004978
2. ილია მაღრაძე, პ/ნ 01020007289
3. კობა გივიაშვილი, პ/ნ 01020002250
4. მანანა მჭედლიძე პ/ნ 01020007943
5. მარინა აგლაძე პ/ნ 01019005997
6. ციცინო ხუბაშვილი პ/ნ 01030040327

(შემდგომში „გამსხვისებლები" ან „თანამესაკუთრეები")

და

მეორე მხრივ, შპს „დეველოპმენტ გრუპი" (ს/ნ 406155618), წარმოდგენილი დირექტორის ელენა სოსიანას სახით (შემდგომში „მყიდველი")

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. თანამესაკუთრეები ყიდიან, ხოლო მყიდველი ყიდულობს თანამესაკუთრეების საკუთრებაში არსებულ 510 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი"), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #47, საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.021; გამსხვისებლების საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე დასტურდება შესაბამისი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.
2. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, მიწის ნაკვეთი გააერთიანოს მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთთან (ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. #49, საკადასტრო კოდი: ს/კ 01.12.20.030.005) და გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი და მასში თანამესაკუთრეებს საკუთრებაში გადასცეს საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართები.

3. კონკრეტული ფართის გადაცემაზე თითოეულ თანამესაკუთრესთან გაფორმდება ინდივიდუალური ნასყიდობის ხელშეკრულება.
4. ამ მუხლით გათვალისწინებული მყიდველის ვალდებულება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 2. ნასყიდობის ფასი

1. ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენს 181050 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში (შემდგომში **„ნასყიდობის ფასი“**); ნასყიდობის ფასი მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა და ნებისმიერი სახის გადასახდელს და გადასახადს.
2. თანამესაკუთრენი თანახმანი არიან, რომ ნასყიდობის საგნის ღირებულების სანაცვლოდ, მიიღონ მყიდველისაგან აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსში შესაბამისი საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართები, მათთან გაფორმებული ინდივიდუალური ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად.
3. გამყიდველების სახელზე საცხოვრებელ კომპლექსში მათი ინდივიდუალური ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ მოხდება მხარეებს შორის მოთხოვნათა ურთიერთგაქვითვა: თანამესაკუთრეებს არ ექნებათ მყიდველისაგან ნასყიდობის საგნის ღირებულების მოთხოვნის უფლება, ხოლო მყიდველს არ ექნება თანამესაკუთრეებისაგან საცხოვრებელ კომპლექსში მათთვის გადაცემული საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართების ღირებულების მოთხოვნის უფლება.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის შესახებ

1. თანამესაკუთრენი საკუთრებაში გადასცემენ მყიდველს ნივთობრივად უნაკლო ნასყიდობის საგანს (მიწის ნაკვეთს). მყიდველმა დაათვალიერა ნასყიდობის საგანი და მოიწონა იგი.
2. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ნასყიდობის საგანს გააჩნია უფლებრივი ნაკლი, კერძოდ:

1) საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით არის დატვირთული ციცინო ხუბაშვილის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა მიწის ნაკვეთთან ერთად;

3. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის თავიდან ასაცილებლად, სრულყოფილად შეასრულოს თავისი ხარჯით იპოთეკარის მიმართ შესაბამისი უზრუნველყოფილი ვალდებულება და უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის ჩანაწერის ამოშლა საჯარო რეესტრიდან.
4. დეტალები მოწესრიგდება თითოეულ თანამესაკუთრესთან დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით

მუხლი 4. დემონტაჟი

1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის გამყიდველის მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს ძველი ან ამორტიზებული შენობები.
2. თანამესაკუთრეები თანახმანი არიან, რომ მყიდველმა ან მის მიერ უფლებამოსილმა პირმა საკუთარი სახსრებით, კანონით დადგენილი წესით განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების დემონტაჟი.
3. მყიდველს უფლება აქვს შენობების დემონტაჟი დაიწყოს მხოლოდ მას შემდეგ, როდესაც იგი მიიღებს მშენებლობის ნებართვას. მშენებლობის ნებართვა მოიცავს დემონტაჟის ნებართვასაც.

მუხლი 5. საკუთრების უფლების გადასვლა

1. ნასყიდობის საგანზე მყიდველს საკუთრების უფლება წარმოეშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე.
2. მყიდველის სახელზე ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთანავე, საჯარო რეესტრში მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების 1-ლი მუხლში მითითებული მყიდველის ვალდებულების რეგისტრაცია.

მუხლი 6. მხარეთა ინტერესების გათვალისწინება

1. მყიდველი ადასტურებს, რომ თანამესაკუთრეების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს აქვს კონკრეტული სამშენებლო კოეფიციენტი, რაც იძლევა მასზე შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი კომპლექსის) აშენებისა და მისი ბიზნეს-ინტერესის განხორციელების შესაძლებლობას.
2. თანამესაკუთრეების ინტერესების გათვალისწინებით, მყიდველი გადასცემს საკუთრებაში გამყიდველებს აშენებულ საცხოვრებელი კომპლექსში საცხოვრებელ და/ან არასაცხოვრებელ ფართებს, რომლებიც შესაბამისობაში იქნება გამყიდველების ინტერესებთან და მიზნებთან.
3. მხარეები გამოთქვამენ კეთილ ნებას, ითანამშრომლონ ერთმანეთთან ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: გამყიდველებმა მიიღონ მათთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართები და ამ გზით გაიუმჯობესონ თავისი საყოფაცხოვრებო-მატერიალური პირობები, ხოლო მყიდველმა განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.
4. გამყიდველები ვალდებულნი არიან, გადასცენ მყიდველს დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდება გამყიდველების მიერ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებისა და ამ ვალდებულებების არარსებობის ფაქტები.

მუხლი 7. თანხმობების გაცემა

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით თანამესაკუთრენი თანახმანი არიან მყიდველმა მათი სახელით განახორციელოს ყველა ქმედება, რაც აუცილებელია ქ. თბილისის მერიის შესაბამის სამსახურებში მშენებლობის (დემონტაჟის) განსახორციელებლად აუცილებელი ნებართვებისა და თანხმობების მოსაპოვებლად, ასევე, აუცილებელი ექსპერტიზების ჩასატარებლად
2. თანამესაკუთრენი თანახმანი არიან აგრეთვე მყიდველმა მათი სახელით იმოქმედოს საჯარო რეესტრში მეზობელი მიწის ნაკვეთების (ს/კ

01.12.20.030.005 და ს/კ 01.12.20.030.021) გასაერთიანებლად, ხოლო მყიდველის სახელზე მშენებლობის ნებართვის გაუცემლობის შემთხვევაში - გაერთიანებული მიწის ნაკვეთების პირვანდელი მდგომარეობით (ისევ 2 მიწის ნაკვეთად) გასამიჯნად.

მუხლი 8. მშენებლობის განხორციელება

1. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა დაასრულოს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 32 (ოცდათორმეტ) თვეში.
2. მყიდველი მშენებლობას განახორციელებს საკუთარი სახსრებით
3. მშენებლობის დეტალები განისაზღვრება თითოეულ თანამესაკუთრესთან გაფორმებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით

მუხლი 9. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე.

ხელმოწერები:

თანამესაკუთრეები

1. თემურ მაღრაძე
2. ილია მაღრაძე
3. კობა გივიაშვილი
4. მანანა მჭედლიძე
5. მარინა აგლაძე
6. ციცინო ხუბაშვილი

მყიდველი
შპს „დეველოპმენტ გრუპი“

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის პროექტში საბუნიო
შეამოწმა №103
თარიღი 4 ივლისი 2018 წ.
გადამოწმებულია 5 ხელმოწერა