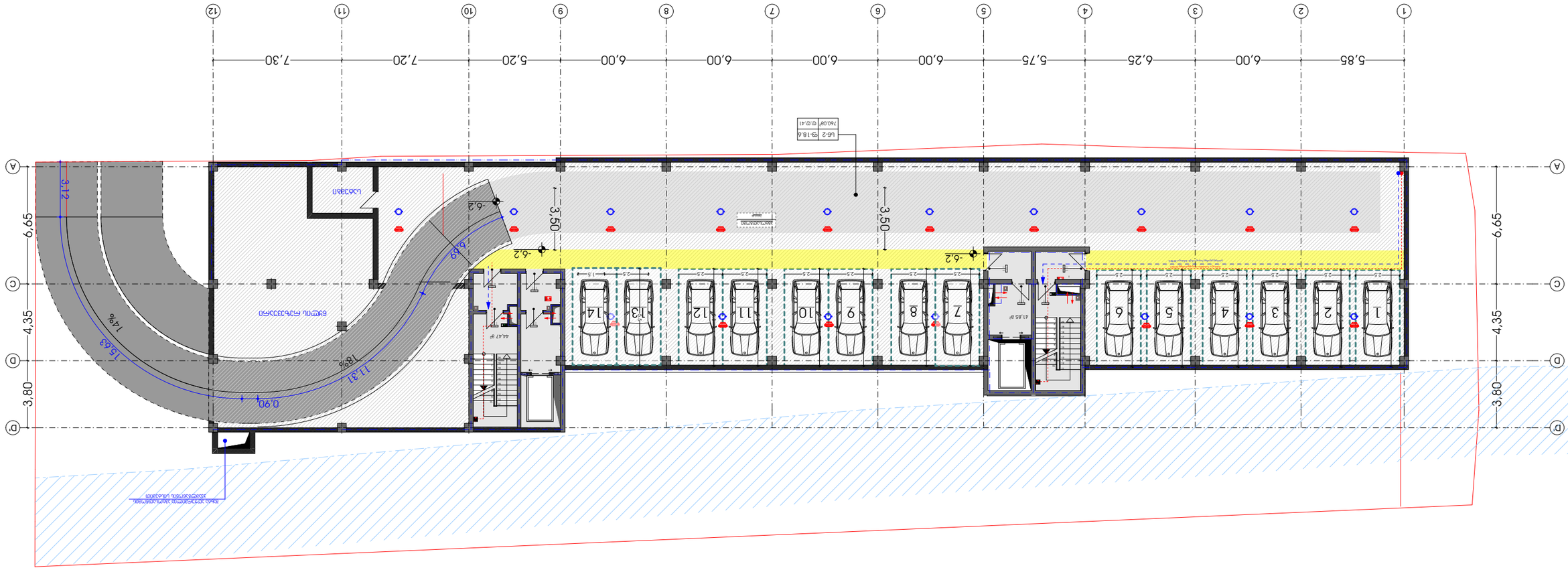
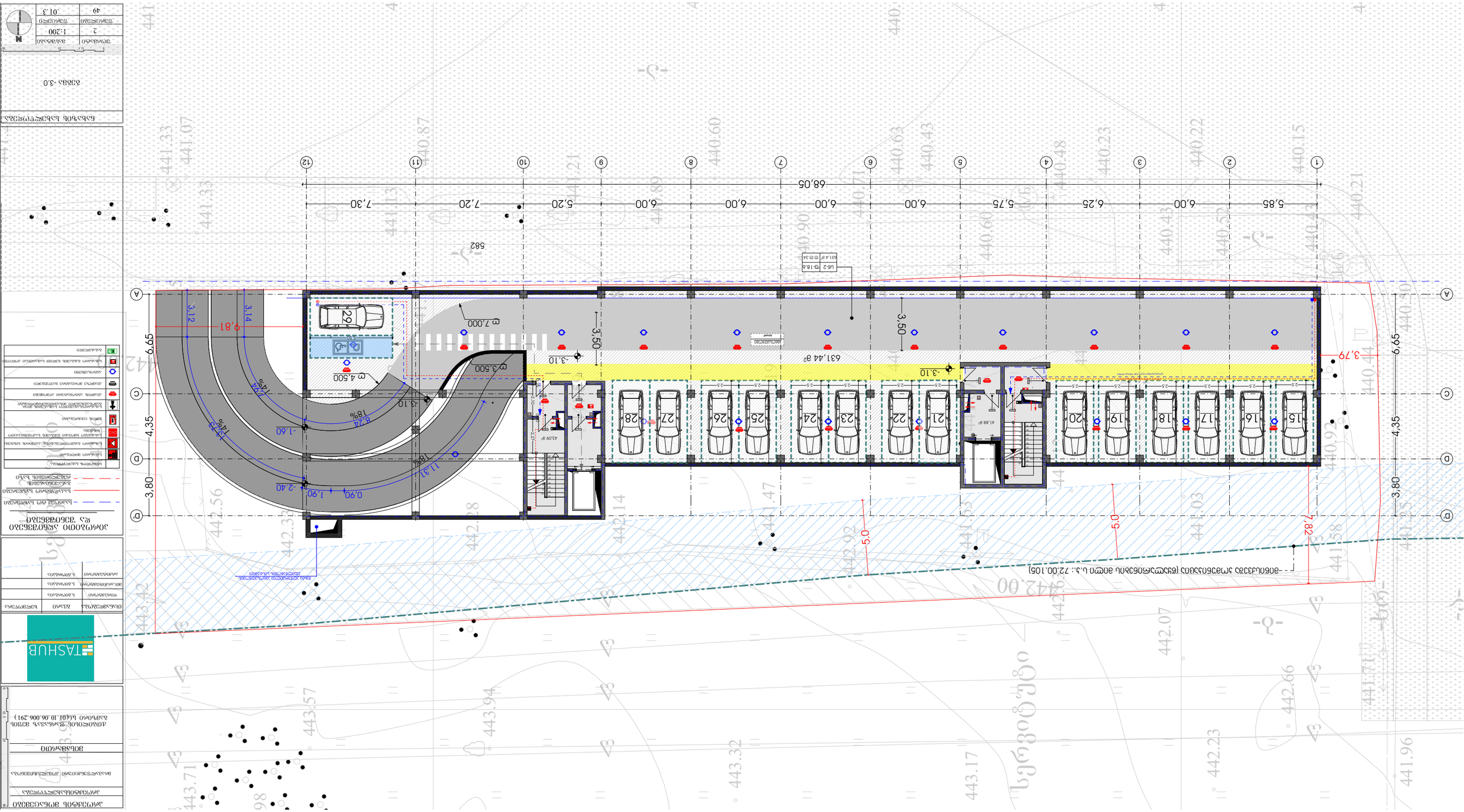
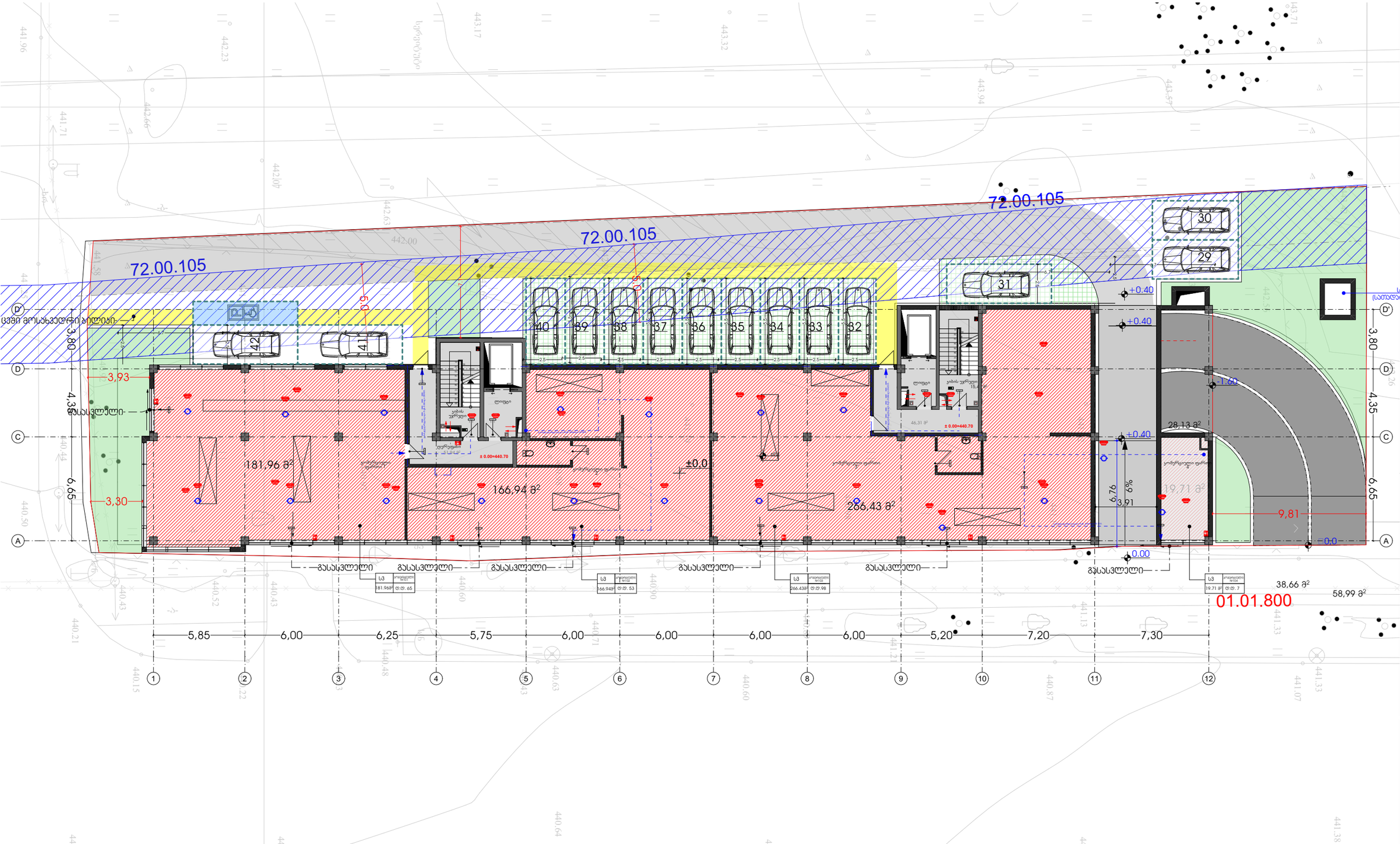


ნებადართულია	
ნებადართულია ავტოფარეხის ტიპის ობიექტებისთვის	
ნებადართულია ავტოფარეხის ტიპის ობიექტებისთვის მხოლოდ ელექტრომობილებისთვის	
ნებადართულია ავტოფარეხის ტიპის ობიექტებისთვის მხოლოდ ელექტრომობილებისთვის	
ნებადართულია	
ნებადართულია	
ნებადართულია


68,05
5,85
6,25
6,00
5,75
6,00
6,00
6,00
6,00
5,20
7,20
7,30
631.44 მ²
7.000
4.500
3.500
3,50
3,50
-3.10
-3.10
-1.60
-1.10
3,12
3,14
9,81
9,65
4,35
3,80
3,79
6,65
4,35
3,80
5.0
5.0
28.4
22
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
582
43.09 მ²
41.88 მ²
18%
18%
14%
14%
8.24
11.31
0.90
1.90
2.40
UG-2
631.4 მ²
-3.10
-3.10
-3.10



პროექტის მონაცემები

პროექტისახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსი

მისამართი

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტი, ვაკის რაიონი, ნაკვ.01.10.06.006.291

72.TASHUB

თანაავტორი	გვარი	ხელმოწერა
მთავარი	ს.პეტრიაშვილი	
მთ.არქიტექტორი	ს.პეტრიაშვილი	
არქიტექტორი	ს.პეტრიაშვილი	

საპროექტო ნიშნები და შენიშვნები

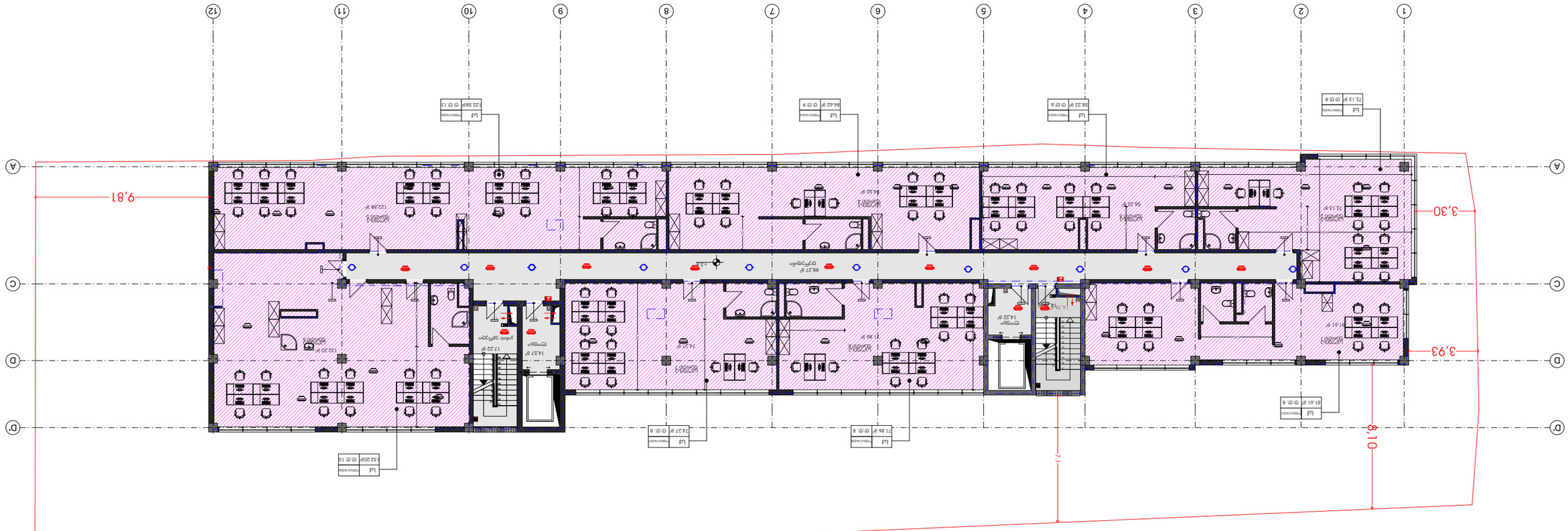
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო ნაგებობის კონტური
- მანიშნებელი ხაზი

	სიმაღლის ნიშნული
	საპროექტო მიწისპირა
	საპროექტო ნაგებობაზე ასვლის სიმაღლე
	საპროექტო ხეზოვანი მასივის საერთაშორისო სიმაღლე
	ხეზოვანი ელემენტების
	საპროექტო ნაგებობის ხედის ობიექტებისკენ მიმართული ხედების
	ტროტუარის ასფალტის ფენობრივი
	ტროტუარის ბეტონის ფენობრივი
	ასფალტბეტონი
	საპროექტო ნაგებობის ხედის ობიექტებისკენ მიმართული ხედების
	გასასვლელი

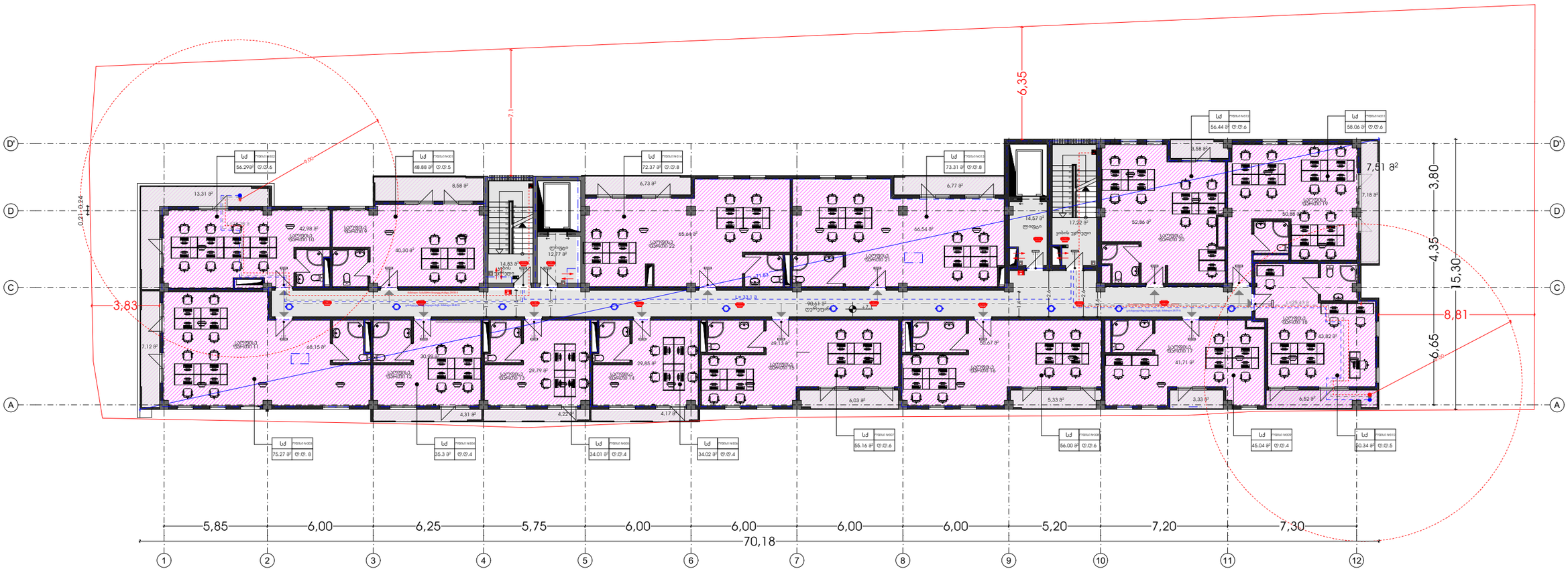
ნახაზის სახელწოდება

გეგმა +0.00

ფორმატი	მასშტაბი
2	1:200
შეთანხმება	შეთანხმება
49	.01.3



ЗАЛЕЖНІСТЬ ВІД ЗОВНІШНЬОГО ОСВІТЛЕННЯ	
ЗАЛЕЖНІСТЬ ВІД ВНУТРІШНЬОГО ОСВІТЛЕННЯ	



პროექტის მონაცემები

პროექტისხელმღვანელი

მრავალფუნქციური კომპლექსი

მისამართი

ქ.თბილისის წარწანას მეფის გამზირი №(01.10.06.006.291)

TASHUB

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ს.პეტრაშაია	
მთ.არქიტექტორი	ს.პეტრაშაია	
არქიტექტორი	ს.პეტრაშაია	

პირობითი აღნიშვნები და შენიშვნები

- საკვლევ ტო ხაზვლები
- საპროსპექტო ხაზვლები
- ბანაფენიანის რენტგენოგრაფის ხაზი

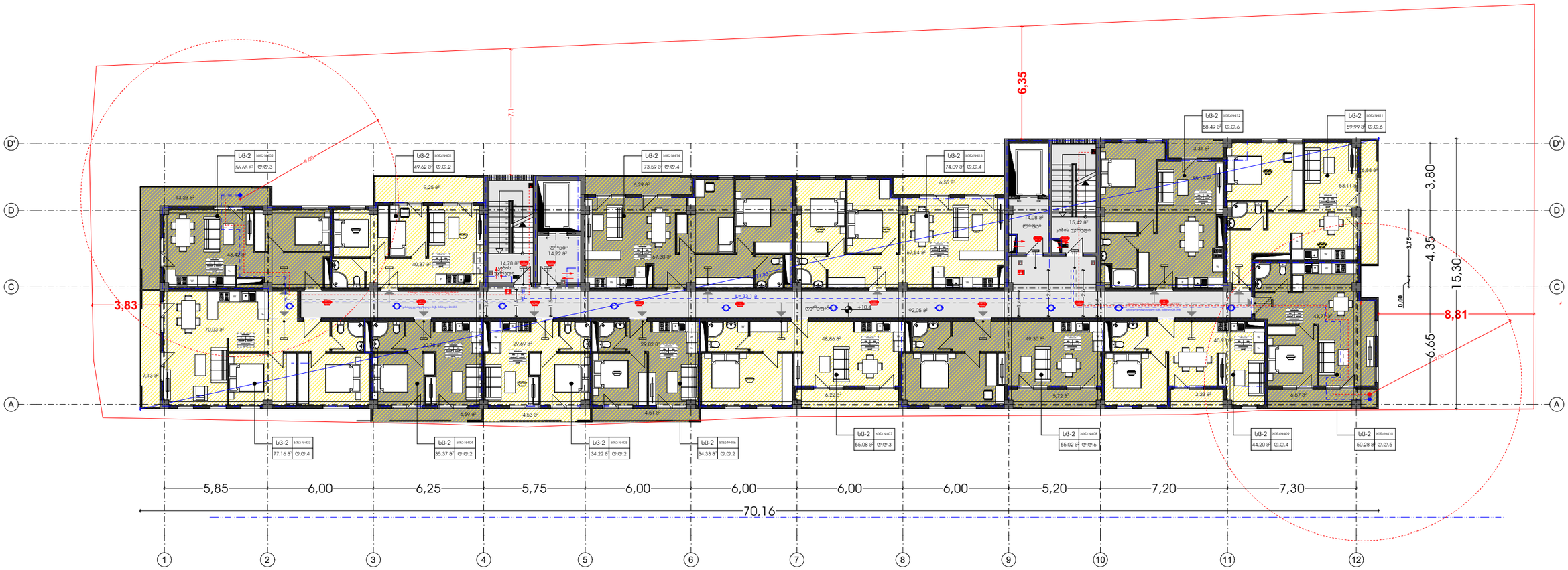
	სემაფორის ხაკრეფილა
	ხანძარის მიღება
	ხანძარის გაგზავნილობა ავტომატის სისტემა
	ხანძარმაც ხმოვან გამაფრთხილებელი სისტემა
	ხელის ცეცხლსაწინააღმდეგო
	ავტომატური ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემის მართვის ბლოკი
	ავტომატური ხანძარსაწინააღმდეგო ავტომატიკა
	ავტომატიზებული
	ხანძარის გრძელვადიანი ავტომატიკა
	ხანძარის ავტომატური ხელით ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემის მართვის ბლოკი
	ხანძარსაწინააღმდეგო

ნახაზის სახელწოდება

გეგმა +6.6

ფორმატი	მასშტაბი
2	1:200
შენობები	შენობები
49	.01.3

N



პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა

მისამართი

ქ.თბილისის წარწანაზე მდებარე ბაზრის ტერიტორიის (ს/კ 01.10.06.006.291) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში

TASHUB

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ს.პეტრიაშვილი	
მთ.არქიტექტორი	ს.პეტრიაშვილი	
არქიტექტორი	ს.პეტრიაშვილი	

პირობითი აღნიშვნები და შენიშვნები

- საპროექტო ტიპ საზღვრები
- საპერსპექტივო საზღვრები
- მანიშნებლის რენდერის ხაზი

	სიმაღლის საბერტყედა
	საბანაო მიწისქვეშა
	საბანაო განკუთვნილია ქალების სანიტარიული სისტემა
	საბანაო ხმოვანი განაცხადის სარეზერვაციო სისტემა
	ხელის ლიფტიანი
	საბანაოებში განკუთვნილი საბანაოები მიწის ზედაპირისაგან მოშორებით მოსაწყობი ტერასებით
	ქალების პირადასანიტარიო პუნქტი
	ქალების ერთადასანიტარიო პუნქტი
	ქალების მრავალადგილიანი პისუარები
	საბანაოს განკუთვნილი ხელსაწმენდი ტერიტორია
	საბანაოების ტერასა

ნახაზის სახელწოდება

გეგმა +9.9

ფურცელი	მასშტაბი
2	1:200
შეცვლილი	შეცვლილი
49	.01.3



პროექტის მონაცემები
პროექტისსახელწოდება
მრავალფუნქციური კომპლექსიშენობა
მისამართი
ქ.თბილისის ფარნავაზ მეფის გამზირი ს.კ.(01.10.06.006.291)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ს.გიორგაია	
მთ.არქიტექტორი	ს.გიორგაია	
არქიტექტორი	ს.გიორგაია	

პირობითი აღნიშვნები და შენიშვნები

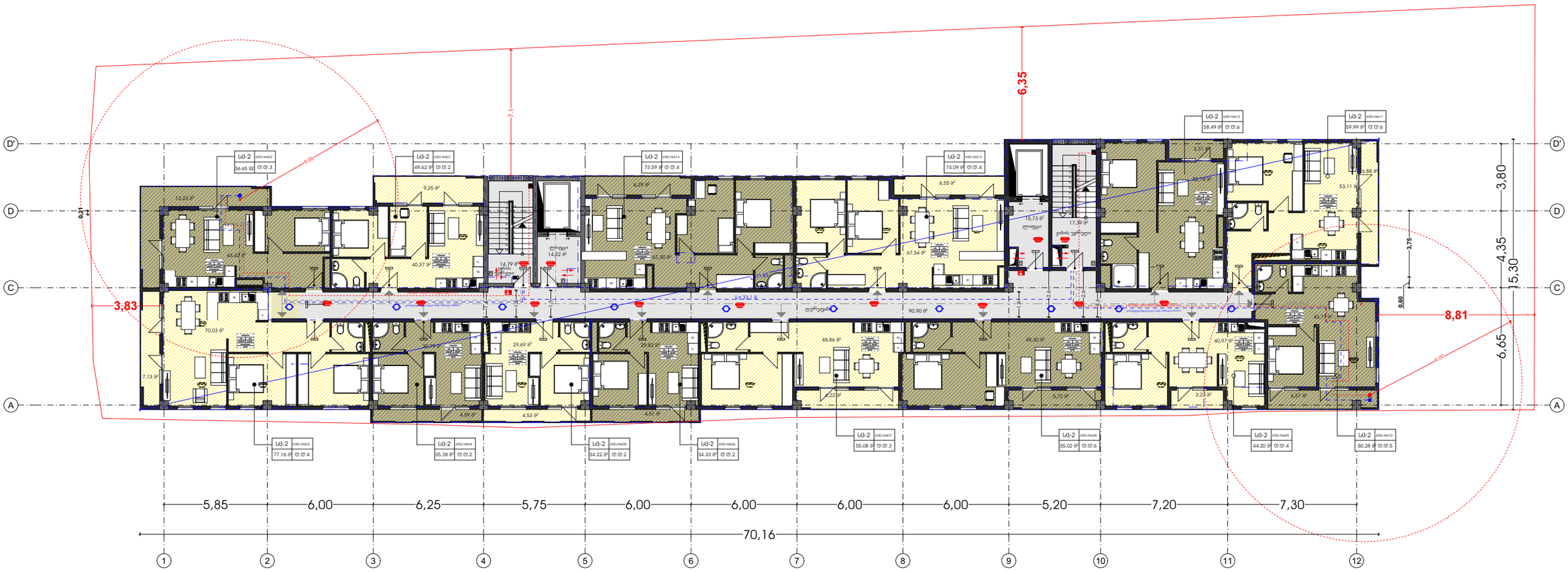
- საპროექტო საზღვრები
- საკადასტრო საზღვრები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი

	სიმბოლოს სახელწოდება
	სახანძრო მილდგარი
	სახანძრო განყოფილებასთან კავშირის სისტემა
	საგანგებო ხმოვანი განგაშის საკომუნიკაციო სისტემა
	ხელის ცეცხლმაქრი
	სახანძრო-სამაშველო სამსახურის მიერ გამოსაყენებელი მისაერთებელი ჰიდრანტი
	კვამლის ავტომატური აღმომჩენი
	კვამლზე მორეაგირე მაუწყებელი
	ავტოსაშხეფი
	სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი კოლოფი
	გასასვლელი

ნახაზის სახელწოდება

გეგმა +13.2

ფორმატი	მასშტაბი
2	1:200
ფურცლები	ფურცელი
49	.01.3



პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა

მისამართი

ქ.თბილისის წარნავაზ მეფის გამზირი №1(01.10.06.006.291)

TASHUB

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ს.პეტრიაშვილი	
მთ.არქიტექტორი	ს.პეტრიაშვილი	
არქიტექტორი	ს.პეტრიაშვილი	

პირობითი აღნიშვნები და შენიშვნები

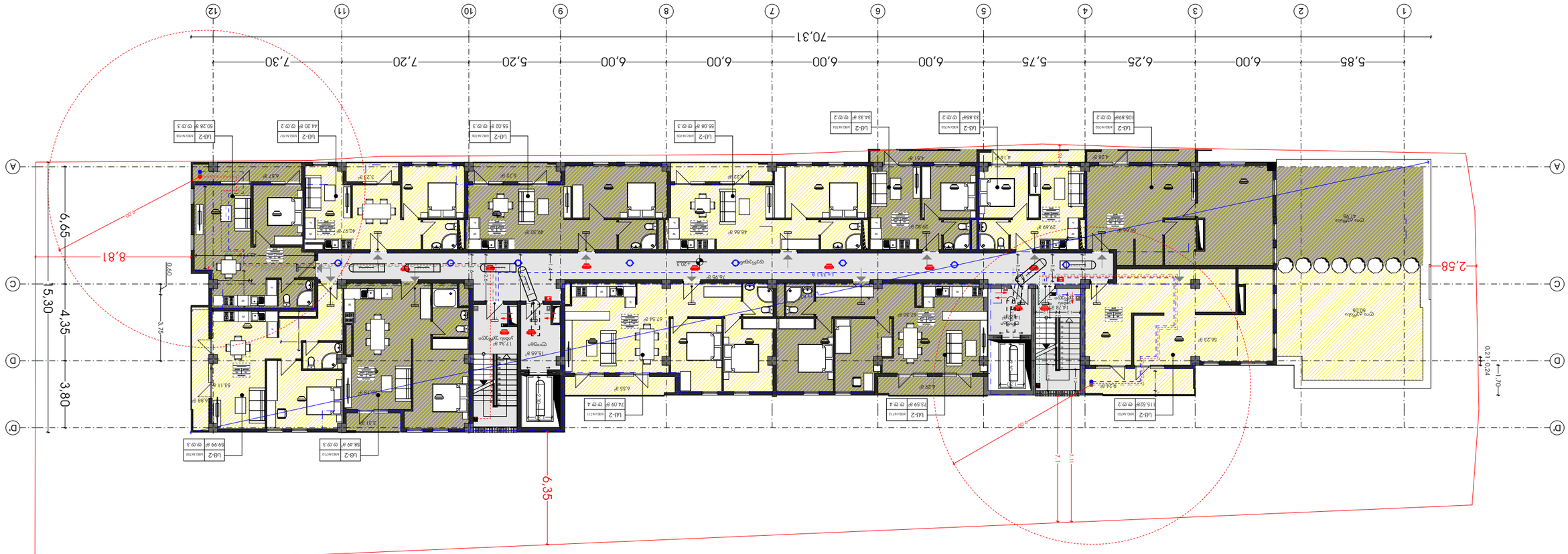
- საპარკინგე ტრე ხაზწყვილები
- საპარკინგოთრე ხაზწყვილები
- მანიშნებლის ტრიშვილების ხაზი

	სემაფორის საჭიროებია
	საბანაო მილხაზი
	საბანაოზე განკუთვნილია ქალების სველები
	საბანაოზე ხმოვანი გამაფრთხილებელი სისტემა
	ხელის ლიფტხაზი
	საბანაოზე განკუთვნილი სპეციალური ტუალეტი
	კანალიზაციის ვერტიკალური ავარიული
	კანალიზაციის ჰორიზონტალური ავარიული
	საბანაოზე განკუთვნილი ტუალეტი
	საბანაოზე განკუთვნილი ხელის სანიტარული ავარიული
	განსახილველი

ნახაზის სახელწოდება

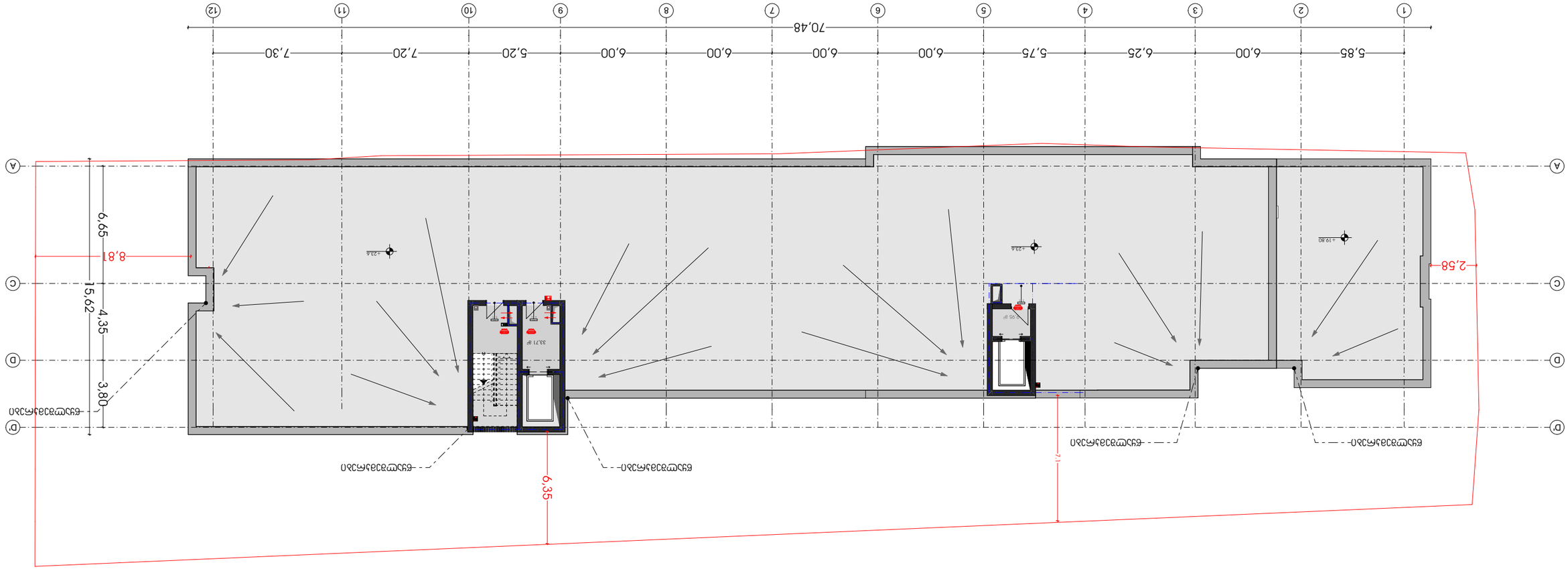
გეგმა +16.5

ფორმატი	მასშტაბი
2	1:200
შენობები	შენობები
49	.01.3



ნებადართული სართულების რაოდენობა	1
ნებადართული სართულების ფართობი	1
ნებადართული ფართობი	1
ნებადართული სართულების რაოდენობა	1
ნებადართული ფართობი	1
ნებადართული სართულების რაოდენობა	1
ნებადართული ფართობი	1

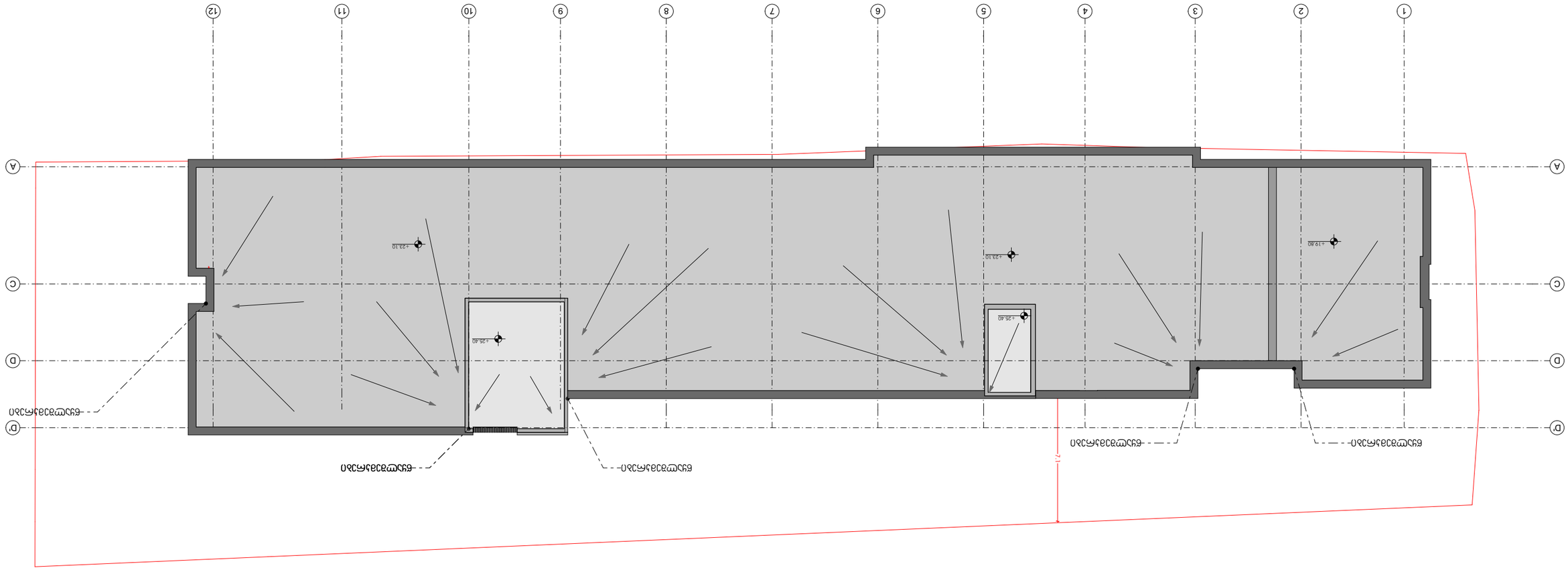
ნებადართული სართულების რაოდენობა



ნახაზის დასახელება	ტექნიკური გეგმა +23.1
ფურცლის ზომა	A3
მასშტაბი	1:200
ნახაზის ნომერი	49
ფურცლის ნომერი	01.3

ტექნიკური გეგმა +23.1	
ტექნიკური გეგმა +19.80	
ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	

ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	
ტექნიკური გეგმა +23.6	



ԱՇԽԱՏԱՆՔԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ	ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ՆԱԽԱԳԻԾ	ՀԱՏԱԿ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ՆԱԽԱԳԻԾ	
ԱՇԽԱՏԱՆԿԱՅԻՆ ՆԱԽԱԳԻԾ	
ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ	
ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՎԱԾ	ԱՇԽԱՏԱՆՔԱՅԻՆ

ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ՕԲՅԵԿՏ
ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼԻՐ

ՇԻՆԱՐԱՐԻ ԱԶԳԱՆՈՒՆ, ԱԶԳԱՆԻՇ
ՀԱՍՑԵՀԱՍԱՐԱԿ ՀԱՏԱԿԱԳԾԻ ՄԱՍ

მოგახსენებთ, რომ 2020 წლის 6 ოქტომბერს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, (IV კლასი), შეთანხმებული პროექტის ცვლილების (პროექტის შეთანხდება; მშენებლობის ნებართვა) მოთხოვნით განცხადებით AR1774415 მივმართეთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს (შემდგომში ,,არქიტექტურის სამსახური“).

არქიტეტქურის სამსახურმა, 2020 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (ბრძანების № 5147802) შეითანხმა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში (გეგმებით) გათვალისწინებულ ფართებში და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში მითითებული ფართები განსხვავებულია, ვინაიდან 2020 წლის 6 ოქტომბრის № 5147802 ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში დაშვებულ იქნა ტექნიკური შეცდომა. რის გამოც, ტექნიკური ხარვეზის გასწორების მოთხოვნით, 2021 წლის 23 აგვისტო განცხადება AR1774415-ით მივმართეთ ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს.

აქვე გვინდა დავაზუსტოთ, რომ ჩვენს მიერ წარმოდგენილი მოთხოვნა ეხება მხოლოდ ტექნიკური ხარვეზის გასწორებას, ვინაიდან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით (გეგმებით) გათვალისწინებული ფართები და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში მითითებული ფართები განსხვავდება ერთმანეთისგან, შესაბამისად მოთხოვნილი გვაქვს მხოლოდ მისი შესწორება და არა უკვე შეთანხმებული (კორექტირებული პროექტის შეთანხმების თარიღი: 28.06.2021 წელი, (ბრძანების№ 5036080) არქიტექტურული პროექტის შეცვლა.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, არქიტექტურის სამსახურმა უკვე შეითანხმა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გასცა ახალი მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, ტექნიკური ხარვეზის გასწორების ეტაპზე, სამსახურის მიერ არ უნდა მოხდეს ფართების დათვლის განსხვავებული პრინციპით დათვლის მოთხოვნა. შესწორება უნდა შეეხოს მხოლოდ ტექნიკურ ხარვეზს და არ გვაქვს ვალდებულება, მოვახდინოთ გეგმების ცვლილება.

ასევე განგიმარტავთ, რომ მეტისმეტ სამართლებრივ არასტაბილურობას იწვევს ის ფაქტიც, რომ თქვენი სამსახურის მხრიდან შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემით დამდგარი სამართლებრივი მდგომარეობის ყოველთვის, თუნდაც კორექტირებული პროექტის წარდგენის შემთხვევაშიც შეცვლა ან იმგვარი ცვლილება, რომელიც სამართლებრივი ურთიერთობის ახლებურად მოწესრიგების სანაცვლოდ არახელსაყრელ მდგომარეობაში აყენებს ნებართვის მიმღებს.
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე გთხოვთ, გაასწოროთ ტექნიკურ მაჩვენებელში დაშვებული შეცდომა, ჩვენს მიერ მოთხოვნილ მაჩვენებლების შესაბამისად:

- მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1770.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 839.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7975.07
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2493.78
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 1391,33
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 622,36
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 510,68
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1032,8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1364,91
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 27935.3
- . (.).: 208,8
  .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 25740.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2195.0

- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 32.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 26.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 867.5 / 1770 = 0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6279.8 / 1770 = 3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 330.6 / 1770 = 0.2

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება № 10/06

ქ. თბილისი 10. 06. 2021 წელი

1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1.	გამყიდველი:	
1.1.1.	სახელწოდება (საფირმო):	შპს "ნიუ ბრენდ"
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	400170907
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქ. თბილისი, ხუდადოვის 83
1.1.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი 22
1.1.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ლევან აგლაძე
1.1.1.4.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი
1.1.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.1.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.1.1.5.3.	ტელეფონი:	+995 599 54 40 43
1.1.1.5.4.	ფაქსი:	
1.1.1.5.5.	ელფოსტა:	
1.1.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.1.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	თიბისი ბანკი
1.1.1.6.2.	ბანკის კოდი:	TBCBGE22
1.1.1.6.3.	ანგარიშის #	GE78TB7476136080100008 (GEL) GE65TB7476136150100001 (USD)
1.2	მყიდველი:	ქეთინო გოგოხია
1.2.1.	სახელი, გვარი/სახელწოდება (საფირმო):	
1.2.1.1.	პირადი ნომერი/ საიდენტიფიკაციო:	62006005553
1.2.1.2.	იურიდიული/საცხოვრებელი მისამართი:	
1.2.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	
1.2.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	
1.2.1.4.3.	წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი:	
1.2.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.2.1.5.1.	ტელეფონი:	595087807
1.2.1.5.2.	ფაქსი:	
1.2.1.5.3.	ელფოსტა:	
1.2.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	
1.2.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მისი პირობების შესაბამისად მხარეები იღებენ ვალდებულებას გააფორმონ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების ყიდვა–გაყიდვაზე.

2.2 საცხოვრებელი ბინის აღწერა:

საკადასტრო კოდი: 01.10.06.006.291

მისამართი:	ქ. თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირი #22 (საოფისე ფართი #303)
<u>საცხოვრებელი ბინის რეკვიზიტები:</u>	საცხოვრებელი კომპლექსის მე 3 სართული, საოფისე ფართი 34.22 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის ფუნქცია:	არასასოფლო–სამეურნეო

2.3 მხარეები ბინის კვადრატულობაში გულისხმობენ ბინის შიდა პერიმეტრს, რაც მოიცავს შიდა ტიხრებს,აივნის ფართს, კოლონებსა და დიაფრაგმებს.

3. უძრავი ქონების ღირებულება და მხარეებს შორის ანგარიშსწორების პირობები

3.1 ნასყიდობის ბინის ღირებულება შეადგენს **20190 (ოცი ათას ას ოთხმოცდაათი) დოლარის ექვივალენტს** ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მყიდველი გამყიდველს უძრავი ქონების ღირებულებას გადაუხდის ხელშეკრულების დადებიდან სამი დღის ვადაში.

3.2 უძრავი ქონების ღირებულებას მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა და ნებისმიერი სახის გადასახდელს და გადასახადს, მათ შორის დღგ-ს.

4. სპეციალური პირობები

4.1 მხარეებისათვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ უძრავი ქონება მდებარეობს მშენებარე საცხოვრებელ კომპლექსში, რომლის პროექტი, გეგმა (ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის (აივნების) განთავსება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები, ცნობილია მყიდველისათვის და იგი იწონებს მათ.

4.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია საერთო ფართის 2%–ის ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება).

4.3 მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონების ფართის ცდომილება იქნება საერთო ფართის 2%–ზე მეტი, მოხდება უძრავი ქონების ღირებულების კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 1 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, უძრავი ქონების ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში. მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია ამ ვადის შეცვლა.

4.4 გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იწარმოებს მშენებლობის დარგში არსებული ნორმებისა და მოთხოვნების სრული და განუხრელი დაცვით.

5. უძრავუ ქონების გადაცემის წესი

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები თანხმდებიან და გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, რომ **2022 წლის 01 მაისამდე** სრულად დაასრულებს საცხოვრებელი სახლის სამშენებლო სამუშაოებს. აღნიშნული თარიღიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ რომ მყიდველს შესაბამისად გადახდილი ექნება ფართის საფასური სრულად, გამყიდველი მყიდველს ჩააბარებს საოფისე ფართს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში:

5.1.1. შესასვლელში დამონტაჟებული რკინის კარები საკეტით;

5.1.2. გარე პერიმეტრზე დამონტაჟებული მეტალო–პლასმასის კარ–ფანჯარა;

5.1.3. ტიხრები ამოყვანილი, გალესილი გაჯით, მოჭიმული იატაკი, ელ. სადენი დამონტაჟებული

5.1.4. ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული;(წყლის, ვენტილაციისაა და კანალიზაციის მილები)

5.1.5. ბუნებრივი აირის მილის ცენტრალური დგარების გაყვანა.

5.1.6. სადარბაზოში დამონტაჟებული ლიფტი.

5.1.7. სადარბაზოს, კიბის უჯრედისა და აივნების კეთილმოწყობა.

5.1.8. ელ.ენერგიის, გაზის და წყალის გადამხდელად (აბონენტად) მყიდველის რეგისტრაციის მიზნით გამყიდველი საკუთარი სარჯით მოახდენს შესაბამის ორგანოებთან საჭირო პროცედურების დამოუკიდებლად განხორციელებას, ხოლო გამრიცხველიანების ღირებულებას გაიღებს მყიდველი.

5.2. უძრავი ქონების ჩაბარების დროს მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტი.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად მხარეები თანხმდებიან, რომ, გამყიდველი უძრავი ქონების გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე წერილობით შეატყობინებს მყიდველს, ხოლო მყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ქონება.

5.4. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაარღვევს 5.2. პუნქტით დადგენილ პროცედურებს, მას დაეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 10.1. მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა და ჩაითვლება რომ გამყიდველმა ჩააბარა მყიდველს ბინა და სრულად შეასრულა 5.1. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულება, აღნიშნული წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როდესაც მყიდველი უარს ამბობს მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებაზე, წინამდებარე

ხელშეკრულების 5.1 და 5.5 მუხლებით გათვალისწინებულ პირობებთან საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობის შეუსაბამობის გამო.

5.5. მხარეთა შეთანხმებით მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დროს უძრავი ქონება უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.

5.5.1. უფლებრივად უნაკლოობაში მხარეები გულისხმობენ, რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ბინასთან დაკავშირებით, იგი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით. უფლებრივ ნაკლში მხარეები არ გულისხმობენ ისეთ ნაკლს, რომელიც წარმოშობილი იქნება თვით მყიდველის მიერ ან/და მისი თანხმობით.

5.5.2. ნივთობრივად უნაკლოობაში მხარეები გულისხმობენ უძრავი ქონების გადაცემას ხელშეკრულების 5.1 პუნქტში მითითებულ მდგომარეობაში.

6. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების წესი, ვადა და პირობები

6.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის კანონმდებლობით დადგენილი წესით **ექსპლუატაციაში შეყვანის ბოლო ვადაა 2022 წლის 30 სექტემბერი.**

6.2. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველს გადახდილი ექნება 3.1 პუნქტის შესაბამისი თანხები,ისინი გააფორმებენ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად მხარეები თანხმდებიან, რომ, გამყიდველი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების შესახებ მზადყოფნის თაობაზე წერილობით შეატყობინებს მყიდველს, ხოლო მყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ბინა და უზრუნველყოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება და შემდგომში მის სათანადო წესით დარეგისტრირება, თუ ბინის მდგომარეობა შეესაბამება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს.

6.4. მხარეთა შორის შედგენილ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იქნება შემდეგი პირობები:

6.4.1. გამყიდველი გადასცემს საკუთრებაში მყიდველს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო უძრავ ქონებას, ხოლო მყიდველი ყიდულობს მას.

6.4.2. მყიდველმა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღისათვის გადაიხადა უძრავი ქონების ღირებულება დანართი ა–თი გათვალისწინებული გრაფიკის შესაბამისად.

6.4.3. უძრავი ქონება ვარგისია ექსპლუატაციისათვის და სრულად შეესაბამება ხელშეკრულებაში მითითებულ მახასიათებლებს.

6.4.4. მყიდველისათვის ცნობილია და მისაღებია გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის შედეგად დადგენილი ბინის ნივთობრივი და უფლებრივი მდგომარეობა.

7. რეგისტრაციის განხორციელების წესი

7.1. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მყიდველისთვის სრულად გადაცემა და აღნიშნულის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოხდება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდგომ, რაშიც იგულისხმება 1) საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღება და 2) მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ღირებულების სრულად გადახდა.

7.2. მყიდველს, მისი სურვილის შემთხვევაში, გადაეცემა მომავალი მესაკუთრის უფლება 2.2 პუნქტით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, მხოლოდ საცხოვრებელი კომპლექსის განშლის რეგისტრაციის შემდგომ.ასეთ შემთხვევაში მხარეებს შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.მომავალი მესაკუთრედ რეგისტრაციის ხარჯები დაეკისრება მყიდველს.

7.3. მხარეთა შეთანხმებით ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯის გადახდა ეკისრება მყიდველს.

8. საერთო საკუთრება და აკრძალვები

8.1. ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებისა და საჯარო რეესტრში კანონმდებლობის შესაბამისად მისი რეგისტრაციის შემდეგ, საცხოვრებელი კომპლექსის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია საცხოვრებელი კომპლექსის ბინების ყველა მესაკუთრისთვის, ჩაითვლება საცხოვრებელი კომპლექსში ბინ(ებ)ის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.

8.2. გამყიდველი აცხადებს. რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე, ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის გარეშე, ასევე შელახოს საავტორო უფლებები სხვა გზით. კერძოდ: შენობაზე მიშენების,დაშენების, გარე ფასადის შეცვლით.კარ/ფანჯრების პერიმეტრებისა და მოხაზულობის შეცვლით,რომელიც გამოიწვევს შენობის ფასადის დამახინჯებას.

9. მხარეთა პასუხისმგებლობა

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულების დათქმულ დროში სრულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მეორე მხარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს ვალდებულების დამრღვევ მხარეს ყოველდღიური პირგასამტეხლო უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%-ის ოდენობით.

9.2. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის საფუძვლით გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, მხარეებს შორის აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა. ამასთან, ასეთი გარემოების დადგომის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს გადაუხადოს ხელშეკრულების მოშლის საკომისიო, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 10%–ს. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, ამ მუხლით გათვალისწინებული წესები არ მოქმედებს იმ შემთხვევებზე, როდესაც მყიდველი ხელშეკრულებას ცალმხრივად მოშლის იმ მიზეზით, თუ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობა გამოწვეულია გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევით ან/და ისეთი მდგომარეობის შექმნით, რომელიც საფრთხეს უქმნის გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

9.3. გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის მიერ სრულად ან ნაწილობრივ გადახდილი უძრავი ქონების ღირებულება დაუბრუნოს მყიდველს დაუყოვნებლივ მხოლოდ მას შემდეგ, რაც განხორციელდება უძრავი ქონების რეალიზაცია ნებისმიერ სხვა მესამე პირ(ებ)ზე.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ცალმხრივად მოშლის ხელშეკრულებას ან/და დაარღვევს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და გამყიდველის მიერ ვერ მოხერხდება პირველადი მდგომარეობის აღდგენა, გამყიდველის წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მყიდველი ვალდებულია შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში მოაწეროს ხელი ხელშეკრულების ვადამდე მოშლისა და უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გამყიდველისათვის დაბრუნების შეთანხმებას. მხარეები იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9.5. ამასთან, მხარე პასუხს აგებს ხელშეკრულებით და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად შესრულებით მეორე მხარისათვის მიყენებულ ნებისმიერ პირდაპირ ან არაპირდაპირ ზიანზე (ზარალზე), ხოლო ზარალის ანაზღაურება მხარეს არ ათავისუფლებს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან (გადახდისაგან).

9.6. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

9.7. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

9.8. ფორს–მაჟორის მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება გადაიწევს ფორს–მაჟორის მოქმედების ვადით, თუ თავად მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

10. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

10.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება დეპეშის, ტელექსის, ფაქსის, ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების, ან გამყიდველის მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.

10.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.).

10.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

11. პრეტენზიები და დავები

11.1 ხელშეკრულებიდან ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)იდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

11.2 ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში,

მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად,შესაბამისი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში.

12. ხელშეკრულების მოქმედება და ცვლილებები და დამატებები

12.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

12.2. ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ან/და კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და პირობებით შესაძლებელია ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ვადამდე სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტა:

ა) გამყიდველის მიერ, თუ მყიდველი უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით განსაზღვრულ ვალდებულებას (მათ შორის, ფულად ვალდებულებას, განცხადებებს და გარანტიებს, ნებისმიერ პირობას ან/და სხვა ვალდებულებას), რაც მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს გამყიდველს. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, თუ ასეთი დარღვევა არ გამოსწორდება გამყიდველის მიერ აღნიშნულზე წერილობითი გაფრთხილების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, გამყიდველი გაუგზავნის მყიდველს წერილობით შეტყობინებას წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმების შესახებ. ხელშეკრულება გაუქმებულად ჩაითვლება მყიდველისათვის ამგვარი შეტყობინების ჩაბარებისთანავე.

ბ) მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

12.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით.

12.4. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართ(ებ)ს და მის განუყოფელ ნაწილს.

13. მყიდველის მიერ საკუთრების უფლების გადაცემა

13.1. უძრავი ქონების ღირებულების სრულად დაფარვამდე მყიდველს უფლება არა აქვს გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მესამე პირ(ებ)ს გადასცეს ან გადააბაროს მასზე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით (მათ შორის, მათი დანართ(ებ)ით) ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება ან მინიჭებული უფლება. გამყიდველის უარი გამორიცხავს ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ქმედების ან/და გარიგების განხორციელების შესაძლებლობას და შესაბამისად ამ წესის დარღვევით განხორციელებული ქმედება ან/და გარიგება ბათილია და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. ამასთან, ეს დებულება არ გულისხმობს დათქმას, რომ მყიდველმა პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულებები და არ გამორიცხავს გამყიდველის უფლებას მიიღოს მესამე პირ(ებ)ისაგან შემოთავაზებული შესრულება, მიუხედავად იმისა თანახმაა თუ არა მყიდველი.

14. დასკვნითი პირობები

14.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

14.2. მყიდველი საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

14.3. ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი შედგნილია ქართულ ენაზე. თუ რომელიმე მხარემ არ იცის ქართული ენა ან/და მისი დამწერლობა, ან მხარეებს ან ერთ-ერთ მხარეს სურს, მაშინ ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი შესაძლოა შედგეს და დაიდოს ასევე მხარეთათვის მისაღებ სხვა ენაზეც. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ინტერპრეტაციისას უპირატესობა ენიჭება ქართულ ენაზე შედგენილ ტექსტს. აღნიშნული ნორმები ვრცელდება, ასევე, მხარეთა შორის ურთიერთობაზე ან/და ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის, თუ ნებისმიერი სხვა დოკუმენტის შედგენასა თუ ინტერპრეტაციაზე.

14.4. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი

მყიდველი

ბინა

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება №007/09

ქ. თბილისი 16. 07. 2021 წელი

1. **ხელშეკრულების მხარეები**

1.1.	გამყიდველი:	
1.1.1.	სახელწოდება (საფირმო):	**შპს "ნიუ ბრენდ"**
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	**400170907**
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	**საქართველო, ქ. თბილისი, ხუდადოვის 83**
1.1.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	**ქ. თბილისი, ხუდადოვის 80**
1.1.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ლევან აგლაძე
1.1.1.4.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი
1.1.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.1.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.1.1.5.3.	ტელეფონი:	+995 599 54 40 43
1.1.1.5.4.	ფაქსი:	
1.1.1.5.5.	ელფოსტა:	
1.1.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.1.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	თიბისი ბანკი
1.1.1.6.2.	ბანკის კოდი:	TBCBGE22
1.1.1.6.3.	ანგარიშის #	GE78TB7476136080100008 (GEL) GE65TB7476136150100001 (USD)
1.2	მყიდველი:	შალვა გოჩიტაშვილი
1.2.1.	სახელი, გვარი/სახელწოდება (საფირმო):	
1.2.1.1.	პირადი ნომერი/ საიდენტიფიკაციო:	**24001011450**
1.2.1.2.	იურიდიული/საცხოვრებელი მისამართი:	
1.2.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	
1.2.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	
1.2.1.4.3.	წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი:	
1.2.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.2.1.5.1.	**ტელეფონი:**	**577 368046**
1.2.1.5.2.	ფაქსი:	
1.2.1.5.3.	ელფოსტა:	
1.2.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	
1.2.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	

2. **ხელშეკრულების საგანი**

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მისი პირობების შესაბამისად მხარეები იღებენ ვალდებულებას გააფორმონ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების ყიდვა–გაყიდვაზე.

2.2 საცხოვრებელი ბინის აღწერა:

საკადასტრო კოდი: 01.10.06.006.291

ბინა

მისამართი:	ქ. თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირი #22 (ბინა #406)
საცხოვრებელი ბინის რეკვიზიტები:	საცხოვრებელი კომპლექსის მე 4 სართული, ბინის ფართი 35.38 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის ფუნქცია:	არასასოფლო–სამეურნეო

2.3 მხარეები ბინის კვადრატულობაში გულისხმობენ ბინის შიდა პერიმეტრს, რაც მოიცავს შიდა ტიხრებს,აივნის ფართს, კოლონებსა და დიაფრაგმებს.

3. უძრავი ქონების ღირებულება და მხარეებს შორის ანგარიშსწორების პირობები

3.1 ნასყიდობის ბინის ღირებულება შეადგენს **23900 (ოცდასამი ათას ცხრაასი) დოლარის ექვივალენტს** ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მყიდველი გამყიდველს უძრავი ქონების ღირებულებას გადაუხდის ხელშეკრულების „ა" დანართში განსაზღვრული გრაფიკის შესაბამისად.

3.2 უძრავი ქონების ღირებულებას მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა და ნებისმიერი სახის გადასახდელს და გადასახადს, მათ შორის დღგ-ს.

4. სპეციალური პირობები

4.1 მხარეებისათვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ უძრავი ქონება მდებარეობს მშენებარე საცხოვრებელ კომპლექსში, რომლის პროექტი, გეგმა (ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის (აივნების) განთავსება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები, ცნობილია მყიდველისათვის და იგი იწონებს მათ.

4.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია საერთო ფართის 2%–ის ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება).

4.3 მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონების ფართის ცდომილება იქნება საერთო ფართის 2%–ზე მეტი, მოხდება უძრავი ქონების ღირებულების კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 1 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, უძრავი ქონების ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში. მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია ამ ვადის შეცვლა.

4.4 გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იწარმოებს მშენებლობის დარგში არსებული ნორმებისა და მოთხოვნების სრული და განუხრელი დაცვით.

5. უძრავუ ქონების გადაცემის წესი

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები თანხმდებიან და გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, რომ **2022 წლის 01 მაისამდე** სრულად დაასრულებს საცხოვრებელი სახლის სამშენებლო სამუშაოებს. აღნიშნული თარიღიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ რომ მყიდველს დანართ „ა"–თი გათვალისწინებული გრაფიკის შესაბამისად გადახდილი ექნება შესაბამისი თანხები, გამყიდველი მყიდველს ჩააბარებს საცხოვრებელ ბინას თეთრი კარკასის მდგომარეობაში:

5.1.1. შესასვლელში დამონტაჟებული რკინის კარები საკეტით;

5.1.2. გარე პერიმეტრზე დამონტაჟებული მეტალო–პლასმასის კარ–ფანჯარა;

5.1.3. ტიხრები ამოყვანილი, გალესილი გაჯით, მოჭიმული იატაკი, ელ. სადენი დამონტაჟებული

5.1.4. ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული;(წყლის, ვენტილაციისაა და კანალიზაციის მილები)

5.1.5. ბუნებრივი აირის მილის ცენტრალური დგარების გაყვანა.

5.1.6. სადარბაზოში დამონტაჟებული ლიფტი.

5.1.7. სადარბაზოს, კიბის უჯრედისა და აივნების კეთილმოწყობა.

5.1.8. ელ.ენერგიის, გაზის და წყალის გადამხდელად (აბონენტად) მყიდველის რეგისტრაციის მიზნით გამყიდველი საკუთარი ხარჯით მოახდენს შესაბამის ორგანოებთან საჭირო პროცედურების დამოუკიდებლად განხორციელებას, ხოლო გამრიცხველიანების ღირებულებას გაიღებს მყიდველი.

5.2. უძრავი ქონების ჩაბარების დროს მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტი.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად მხარეები თანხმდებიან, რომ, გამყიდველი უძრავი ქონების გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე წერილობით შეატყობინებს მყიდველს, ხოლო მყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ქონება.

5.4. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დაარღვევს 5.2. პუნქტით დადგენილ პროცედურებს, მას დაეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 10.1. მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა და ჩაითვლება რომ გამყიდველმა ჩააბარა მყიდველს ბინა და სრულად შეასრულა 5.1. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულება, აღნიშნული წესი არ ვრცელდება იმ

შემთხვევაზე, როდესაც მყიდველი უარს ამბობს მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებაზე, წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1 და 5.5 მუხლებით გათვალისწინებულ პირობებთან საცხოვრებელი ბინის მდგომარეობის შეუსაბამობის გამო.

5.5. მხარეთა შეთანხმებით მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დროს უძრავი ქონება უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.

5.5.1. უფლებრივად უნაკლოობაში მხარეები გულისხმობენ, რომ უძრავი ქონება არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ბინასთან დაკავშირებით, იგი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით. უფლებრივ ნაკლში მხარეები არ გულისხმობენ ისეთ ნაკლს, რომელიც წარმოშობილი იქნება თვით მყიდველის მიერ ან/და მისი თანხმობით.

5.5.2. ნივთობრივად უნაკლოობაში მხარეები გულისხმობენ უძრავი ქონების გადაცემას ხელშეკრულების 5.1 პუნქტში მითითებულ მდგომარეობაში.

6. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების წესი, ვადა და პირობები

6.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის კანონმდებლობით დადგენილი წესით **ექსპლუატაციაში შეყვანის ბოლო ვადაა 2022 წლის 31 მაისი.**

6.2. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ თუ მყიდველს გადახდილი ექნება 3.1 პუნქტის შესაბამისი თანხები,ისინი გააფორმებენ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად მხარეები თანხმდებიან, რომ, გამყიდველი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების შესახებ მზადყოფნის თაობაზე წერილობით შეატყობინებს მყიდველს, ხოლო მყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ბინა და უზრუნველყოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება და შემდგომში მის სათანადო წესით დარეგისტრირება, თუ ბინის მდგომარეობა შეესაბამება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს.

6.4. მხარეთა შორის შედგენილ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იქნება შემდეგი პირობები:

6.4.1. გამყიდველი გადასცემს საკუთრებაში მყიდველს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო უძრავ ქონებას, ხოლო მყიდველი ყიდულობს მას.

6.4.2. მყიდველმა ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღისათვის გადაიხადა უძრავი ქონების ღირებულება დანართი ა–თი გათვალისწინებული გრაფიკის შესაბამისად.

6.4.3. უძრავი ქონება ვარგისია ექსპლუატაციისათვის და სრულად შეესაბამება ხელშეკრულებაში მითითებულ მახასიათებლებს.

6.4.4. მყიდველისათვის ცნობილია და მისაღებია გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის შედეგად დადგენილი ბინის ნივთობრივი და უფლებრივი მდგომარეობა.

7. რეგისტრაციის განხორციელების წესი

7.1. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მყიდველისთვის სრულად გადაცემა და აღნიშნულის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოხდება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდგომ, რაშიც იგულისხმება 1) საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღება და 2) მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ღირებულების სრულად გადახდა.

7.2. მყიდველს, მისი სურვილის შემთხვევაში, გადაეცემა მომავალი მესაკუთრის უფლება 2.2 პუნქტით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, მხოლოდ საცხოვრებელი კომპლექსის განშლის რეგისტრაციის შემდგომ.ასეთ შემთხვევაში მხარეებს შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.მომავალი მესაკუთრედ რეგისტრაციის ხარჯები დაეკისრება მყიდველს.

7.3. მხარეთა შეთანხმებით ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯის გადახდა ეკისრება მყიდველს.

8. საერთო საკუთრება და აკრძალვები

8.1. ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებისა და საჯარო რეესტრში კანონმდებლობის შესაბამისად მისი რეგისტრაციის შემდეგ, საცხოვრებელი კომპლექსის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია საცხოვრებელი კომპლექსის ბინების ყველა მესაკუთრისთვის, ჩაითვლება საცხოვრებელი კომპლექსში ბინ(ებ)ის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.

8.2. გამყიდველი აცხადებს. რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე, ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის გარეშე, ასევე შელახოს საავტორო უფლებები სხვა გზით. კერძოდ: შენობაზე მიშენების,დაშენების, გარე ფასადის შეცვლით.კარ/ფანჯრების პერიმეტრებისა და მოხაზულობის შეცვლით,რომელიც გამოიწვევს შენობის ფასადის დამახინჯებას.

9. მხარეთა პასუხისმგებლობა

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულების დათქმულ დროში სრულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მეორე მხარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს ვალდებულების დამრღვევ მხარეს ყოველდღიური პირგასამტეხლო უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%-ის ოდენობით.

9.2. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის საფუძვლით გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, მხარეებს შორის აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა. ამასთან, ასეთი გარემოების დადგომის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს გადაუხადოს ხელშეკრულების მოშლის საკომისიო, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საგნის ღირებულების 10%–ს. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, ამ მუხლით გათვალისწინებული წესები არ მოქმედებს იმ შემთხვევებზე, როდესაც მყიდველი ხელშეკრულებას ცალმხრივად მოშლის იმ მიზეზით, თუ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობა გამოწვეულია გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევით ან/და ისეთი მდგომარეობის შექმნით, რომელიც საფრთხეს უქმნის გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

9.3. გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის მიერ სრულად ან ნაწილობრივ გადახდილი უძრავი ქონების ღირებულება დაუბრუნოს მყიდველს დაუყოვნებლივ მხოლოდ მას შემდეგ, რაც განხორციელდება უძრავი ქონების რეალიზაცია ნებისმიერ სხვა მესამე პირ(ებ)ზე.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ცალმხრივად მოშლის ხელშეკრულებას ან/და დაარღვევს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და გამყიდველის მიერ ვერ მოხერხდება პირველადი მდგომარეობის აღდგენა, გამყიდველის წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მყიდველი ვალდებულია შეტყობინების მიღებიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში მოაწეროს ხელი ხელშეკრულების ვადამდე მოშლისა და უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გამყიდველისათვის დაბრუნების შეთანხმებას. მხარეები იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9.5. ამასთან, მხარე პასუხს აგებს ხელშეკრულებით და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად შესრულებით მეორე მხარისათვის მიყენებულ ნებისმიერ პირდაპირ ან არაპირდაპირ ზიანზე (ზარალზე), ხოლო ზარალის ანაზღაურება მხარეს არ ათავისუფლებს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან (გადახდისაგან).

9.6. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

9.7. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

9.8. ფორს–მაჟორის მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება გადაიწევს ფორს–მაჟორის მოქმედების ვადით, თუ თავად მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

10. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

10.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება დეპეშის, ტელექსის, ფაქსის, ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების, ან გამყიდველის მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.

10.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.).

10.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

11. პრეტენზიები და დავები

11.1 ხელშეკრულებიდან ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)იდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

11.2 ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში,

მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად,შესაბამისი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში.

12. ხელშეკრულების მოქმედება და ცვლილებები და დამატებები

12.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

12.2. ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით ან/და კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და პირობებით შესაძლებელია ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ვადამდე სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტა:

ა) გამყიდველის მიერ, თუ მყიდველი უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით განსაზღვრულ ვალდებულებას (მათ შორის, ფულად ვალდებულებას, განცხადებებს და გარანტიებს, ნებისმიერ პირობას ან/და სხვა ვალდებულებას), რაც მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს გამყიდველს. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, თუ ასეთი დარღვევა არ გამოსწორდება გამყიდველის მიერ აღნიშნულზე წერილობითი გაფრთხილების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, გამყიდველი გაუგზავნის მყიდველს წერილობით შეტყობინებას წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმების შესახებ. ხელშეკრულება გაუქმებულად ჩაითვლება მყიდველისათვის ამგვარი შეტყობინების ჩაბარებისთანავე.

ბ) მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

12.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით.

12.4. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართ(ებ)ს და მის განუყოფელ ნაწილს.

13. მყიდველის მიერ საკუთრების უფლების გადაცემა

13.1. უძრავი ქონების ღირებულების სრულად დაფარვამდე მყიდველს უფლება არა აქვს გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მესამე პირ(ებ)ს გადასცეს ან გადააბაროს მასზე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით (მათ შორის, მათი დანართ(ებ)ით) ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება ან მინიჭებული უფლება. გამყიდველის უარი გამორიცხავს ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ქმედების ან/და გარიგების განხორციელების შესაძლებლობას და შესაბამისად ამ წესის დარღვევით განხორციელებული ქმედება ან/და გარიგება ბათილია და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. ამასთან, ეს დებულება არ გულისხმობს დათქმას, რომ მყიდველმა პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულებები და არ გამორიცხავს გამყიდველის უფლებას მიიღოს მესამე პირ(ებ)ისაგან შემოთავაზებული შესრულება, მიუხედავად იმისა თანახმაა თუ არა მყიდველი.

14. დასკვნითი პირობები

14.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

14.2. მყიდველი საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

14.3. ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი შედგნილია ქართულ ენაზე. თუ რომელიმე მხარემ არ იცის ქართული ენა ან/და მისი დამწერლობა, ან მხარეებს ან ერთ-ერთ მხარეს სურს, მაშინ ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი შესაძლოა შედგეს და დაიდოს ასევე მხარეთათვის მისაღებ სხვა ენაზეც. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ინტერპრეტაციისას უპირატესობა ენიჭება ქართულ ენაზე შედგენილ ტექსტს. აღნიშნული ნორმები ვრცელდება, ასევე, მხარეთა შორის ურთიერთობაზე ან/და ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის, თუ ნებისმიერი სხვა დოკუმენტის შედგენასა თუ ინტერპრეტაციაზე.

14.4. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი

მყიდველი

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება N 001/12

თბილისი 16 ივლისი 2021 წელი

1. ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი ქ.N22 საკადასტრო კოდი : N 01.10.06.006.291
2. ნასყიდობის საგანი : საცხოვრებელი კომპლექსის მე 4- სართული, ფართი 35.38 კვ.მ, (ბინა # 406) ღირებულება 23900 აშშ დოლარი.

მყიდველი ხატია ქელეხსაევის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის საფასურის გადახდა მოხდება გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის შესაბამისი კურსით ანგარიშზე:სს„თიბისი ბანკი, ა/ა
GE78TB7476136080100008 (GEL)
GE65TB7476136150100001 (USD)
შემდეგი პერიოდულობით:

2021 წლის 31 აგვისტომდე	500$
2021 წლის 30 სექტემბრამდე	500$
2021 წლის 31 ოქტომბრამდე	500$
2021 წლის 30 ნოემბრამდე	500$
2021 წლის 31 დეკემბრამდე	500$
2022 წლის 31 იანვრამდე	500$
2022 წლის 28 თებერვლამდე	500$
2022 წლის 31 მარტამდე	500$
2022 წლის 30 აპრილამდე	500$
2022 წლის 31 მაისამდე	19400$

3. „ა“დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს და მასზე სრულად ვრცელდება ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის მოქმედება.
4. „ა“დანართი არ შეიცავს რაიმე დამატებით წერილობით ან სიტყვიერ შეთანხმებებს.
5. „ა“დანართის თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.
6. მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი /_____/ მყიდველი /_____/

მყიდველისხელმოწერა /_____/

უძრავი ქონების

ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ

(უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ

ახლადაშენებული უძრავი ქონების (კომერციული ფართი) გადაცემის შესახებ)

ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

თბილისი 14 აგვისტო, 2020

პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ სურს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით : 01.10.06.006.291 რომლის მახასიათებლებია : არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ფართით 1770 მ/2 მდებარე ქ.თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, I და II მიკრორაიონის მიმდებარედ, მიყიდოს მეორე მხარეს, ხოლო მეორე მხარემ განაცხადა, რომ სურს ამავე უძრავი ქონების ყიდვა. ამასთანავე, პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ სურს მეორე მხარისაგან იყიდოს მეორე მხარისათვის მიყიდულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული ფართი, ხოლო მეორე მხარემ განაცხადა, რომ თანახმაა, შესყიდულ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი – ინდივიდუალიზებული ფართი მიჰყიდოს პირველ მხარეს.

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

პირველი მხარე გამყიდველი:

- შპს "ეკო დეველოპმენტი" (ს/ნ 405231208, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ვაკე საბურთალოს რაიონი დასახლება დიდი დიღომი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, I და II მიკრორაიონის მიმდებარედ) წარმოდგენილი მისი დირექტორით ანა ომიაძის სახით (პ/ნ 01009017329)

მეორე მხარე მყიდველი:

შპს „ნიუ ბრენდ" (ს/ნ 400170907, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ხუდადოვის 83) წარმოდგენილი მისი დირექტორით ლევან აგლაძის სახით (პ/ნ 01030017278)

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს:

ა) „უძრავი ქონება": ქ.თბილისი დასახლება დიდი დიღომი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, I და II მიკრორაიონის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი 01.10.06.006.291) მდებარე 1770 მ/2 მიწის ნაკვეთი

ბ) „კომერციული ფართი": შენობა-ნაგებობის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და წინამდებარე აქტით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრების უფლებით უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

გ) „მიწის ნაკვეთი": ტერიტორია, სადაც უნდა აშენდეს შენობა-ნაგებობა.

დ) „შენობა-ნაგებობა" (კორპუსი): რკინა-ბეტონის კაპიტალური ნაგებობა, რომელიც უნდა ააშენოს მეორე მხარემ და რომლის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

ე) „მესამე პირი": ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.

ვ) „გონივრული ვადა": დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში ბრალეული გაჭიანურების გარეშე ჯეროვანი და კეთილსინდისიერი ძალისხმევით შესაძლებელია ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების (მოქმედების) შესრულება.

ზ) „სტანდარტი": მოთხოვნების ერთობლიობა, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს მეორე მხარის მიერ შესრულებული არასაცხოვრებელი ფართი და რომელიც დადგენილია სახელმწიფოს მიერ.

თ) „დროული გაფრთხილება": წერილობითი შეტყობინება ამ შეტყობინების ვალდებულების წარმოშობიდან 48 (ორმოცდარვა) საათის განმავლობაში.

2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების დადების მოტივაციისა და მხარეთა მიზნების შესახებ

1. პირველ მხარეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მიწის ნაკვეთი, რომლის ღირებულება მხარეთა განცხადებით შეადგენს 426 000 (ოთხას ოცდაექვსი ათასი) აშშ დოლარს, გამომდინარე იმ ფაქტორიდან რომ მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებიდან შესაძლებელია მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის –

კომერციული ფართისა და 176 000 (ას სამოცდათექვსმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ეროვნულ ვალუტაში პირველი მხარისათვის გადაცემის შესაძლებლობას ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ფართი და ფულადი თანხა იქნება მიწის ნაკვეთის ღირებულების შესატყვისი, შესაბამისად პირველი და მეორე მხარის ინტერესები დაკმაყოფილებული იქნება სრულად.

2. მეორე მხარეს მიაჩნია, რომ მის ბიზნეს-ინტერესებს სრულად შეესატყვისება პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – კომერციული ფართისა და 176 000 (ასსამოცდათექვსმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ეროვნულ ვალუტაში პირველი მხარისათვის გადაცემა (წინამდებარე ხელშეკრულების დადების თარიღისათვის მეორე მხარეს პირველი მხარისათვის ავანსის სახით გადახდილი აქვს მიწის ნასყიდობის ღირებულების ნაწილი 15 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (თხუთმეტი ათასი) ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ფართი და ფულადი თანხა 161 000 (ასსამოცდაერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

3. მეორე მხარე, მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდზე აღნიშნული ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 10 (ათი) დღის ვადაში წარმოადგინოს უპირობო გამოუთხოვადი საბანკო გარანტია 250 000 (ორასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარზე, არანაკლებ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან 18 თვის ვადით, გარანტიის შემცირების გარეშე.

3.1 იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 17 თვის ვადაში ვერ მოხდება პირველი მხარისთვის ფართის შეთანხმებულ კონდიციაში ჩაბარება, გამყიდველს აქვს უფლება აამოქმედოს საბანკო გარანტია. ამასთან ყოველგვარი ბუნდოვანების გამორიცხვის მიზნით საბანკო გარანტიის ამოქმედება გამყიდველის მხრიდან, არ გამოიწვევს მყიდველისათვის აღნიშნული კომერციული ფართის 325 (სამასოცდახუთი) კვმ-ის გადაცემის ვალდებულების გაუქმებას. კომერციული ფართის გადაცემის პირობა რჩება უცვლელი იმ შემთხვევაშიც, თუ გამყიდველი მყიდველს გადაუხდის 250 000 (ორასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს.

3.2 ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 10 დღის ვადაში გარანტიის არწარდგენის შემთხვევაში პირველი მხარე იტოვებს უფლებას მეორე მხარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ცალმხრივად გააუქმოს აღნიშნული ხელშეკრულება და ნასყიდობის რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით ცალმხრივად, მეორე მხარის თანხმობის გარეშე მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

3.3. მეორე მხარე, მყიდველი უფლებამოსილია პირველი მხარის, გამყიდველის დამატებითი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე იპოთეკით დატვირთოს მიწის ნაკვეთი, იმ პირობით რომ წარმოადგენს ბანკის მიერ გაცემულ წერილობით პირობას საჯარო რეესტრში განშლის შემდეგ 325 (სამასოცდახუთი) კვმ კომერციულ ფართზე იპოთეკის უპირობოდ მოხსნის შესახებ არაუგვიანეს კომერციული ფართის იპოთეკით დატვირთვიდან 5 სამუშაო დღეში. ამასთან კომერციული ფართის იპოთეკით დატვირთვა მეორე მხარის, მყიდველის სასარგებლოდ არ განიხილება.

3.4 საბანკო გარანტია შეიძლება ამოქმედდეს იმ შემთხვევაში თუ მშენებლობის ნებართვის აღებიდან 12 (თორმეტი) თვეში ვერ მოხდება კონსტრუქციული ნაწილის და კარკასის კონდიციის დასრულება.

3.5 იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 18 (თვრამეტი) თვის პერიოდში მეორე მხარის, მყიდველის მიერ ვერ მოხდება პირველ მხარეზე, გამყიდველზე შეთანხმებული კონდიციით 325 (სამასოცდახუთი) კვმ კომერციული ფართის გადაცემა, ყოველი მომდევნო ვადაგადაცილებული თვე ექვივალენტურია გამოსასყიდი ფასის 14,000 (თოთხმეტი ათასი) დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში შემცირებისა. ამასთან აღნიშნული პირობა პირველი მხარის, გამყიდველის უფლებამოსილებაა, რომელიც შეიძლება გამყიდველმა განსახღვროს საკუთარი შეხედულებისამებრ და არ წარმოადგენს აუცილებელ პირობას.

4. ამ მუხლის წინა პუნქტებში მითითებული წანამძღვრების გათვალისწინებით მხარეებს შესაძლებლად მიაჩნიათ, ითანამშრომლონ ერთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: პირველმა მხარემ მიიღოს მისთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე კომერციული ფართი და ფულადი თანხა და ამ გზით დაიკმაყოფილოს თავისი კომერციული ინტერესი, ხოლო მეორე მხარემ განახორციელოს ბიზნეს-პროექტი.

მუხლი 4. მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი

1. მხარეთა მიერ გაცხადებული მიზნების მისაღწევად (ამ ხელშეკრულების მესამე მუხლის მესამე პუნქტი) მხარეებს მიზანშეწონილად მიაჩნიათ თავიანთი ურთიერთობის წარმართვა შემდეგი გზით:

ა) პირველი მხარე საკუთრების უფლებით მეორე მხარეს გადასცემს (მიჰიდის) თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ხოლო მეორე მხარე მიიღებს (იყიდის) ამ უძრავ ქონებას საკუთრებაში.

ბ) მეორე მხარე ამ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს შენობა-ნაგებობას, რომლის იზოლირებულ ინდივიდუალიზებულ ნაწილსაც საკუთრებაში გადასცემს (მიჰიდის) პირველ მხარეს. ამასთანავე, კომერციულ ფართს ექნება მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებელი (პარამეტრი). ამასთანავე მეორე მხარე ვალდებულია, ნასყიდობის საგანი – მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს მხოლოდ მასზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა-ნაგებობის ასაშენებლად).

2. მხარეთა შორის ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი: პირველი მხარე მეორე მხარეს თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს სასყიდლით; ასევე მეორე მხარე პირველ მხარეს ახლადაშენებულ კომერციულ ფართს გადასცემს სასყიდლით.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტიდან გამომდინარე, ვინაიდან ორივე მხარეს ერთმანეთის მიმართ აქვთ ვალდებულებები, მხარეები თანხმდებიან, რომ მოხდება ურთიერთვალდებულებათა სრული ჩათვლა – მხარეთა ვალდებულებები სრულად გაიქვითება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 5. ურთიერთობების მოწესრიგება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მომდევნო მუხლებით დეტალურად წესრიგდება მხარეთა ურთიერთობები იმ დებულებების შესაბამისად, რაც დადგენილია ამ ხელშეკრულების მესამე, მეოთხე და მეხუთე მუხლებით.

მუხლი 6. გარიგების საგნის შესახებ

1. პირველმა მხარემ მეორე მხარეს საკუთრებაში გადასცა – მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო მეორე მხარემ საკუთრებაში მიიღო – იყიდა ეს უძრავი ქონება.

2. უძრავი ქონება არის:

ა) პირველი მხარის კუთვნილი შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთი:
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი: 1770 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა № 01.10.06.006.257 01.10.06.006.283
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, I და II მიკრორაიონის მიმდებარედ
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.10.06.006.291

მუხლი 7. უძრავი ქონების უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის პირველ მხარეს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტით:
ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
2. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული დოკუმენტის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე პირველი მხარის საკუთრების უფლება წარმოიშვა მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე:

3. პირველი მხარის განცხადებით:

ა) უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია უძრავი ქონების მიმართ.

გ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს მესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

4. უძრავ ქონებას არ ადევს ყადაღა.

მუხლი 8. უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს უძრავი ქონება გადასცეს მეორე მხარის წერილობითი მოთხოვნიდან 3 (სამი) დღის ვადაში, ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია, მიიღოს უძრავი ქონება.
ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში პირველ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის ფაქტიურად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედებიდან სამ სამუშაო დღეში მეორე მხარეს გადასცეს დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდება პირველი მხარის მიერ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საგადასახადო ვალდებულებების შესრულების, და/ან ამ ვალდებულებების არარსებობის ფაქტები.

3. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს გადასცეს ყველა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უძრავი ქონების გადაცემის მომენტისათვის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გადასახდელის (კომუნალური მომსახურების საფასური და სხვა მსგავსი გადასახდელები) დავალიანების არარსებობის ფაქტს.

4. პირველი მხარე ვალდებულია, უძრავი ქონების გადაცემასთან ერთად მეორე მხარეს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან (მათი არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 9. რისკისა და საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ

1. უძრავი ქონების შემთხვევითი დაღუპვის, ან შემთხვევითი დაზიანების რისკი მეორე მხარეზე გადადის უძრავი ქონების მეორე მხარის სახელზე რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. უძრავ ქონებაზე მეორე მხარის საკუთრების უფლება წარმოიშობა წინამდებარე აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მეორე მხარის რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 10. უძრავი ქონების ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მხარეებმა დაადასტურეს, რომ:

ა) მეორე მხარე ხდება მესაკუთრე მიწის ნაკვეთზე და ყველა იმ მატერიალურ სიკეთეზე

, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქობალისი დასახლება დიდი დიღომი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, I და II მიკრორაიონის მიმდებარედ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.10.06.006.291 და რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის პირველი მხარის საკუთრებაა.

უხლი 11. უძრავი ქონების ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

1. უძრავი ქონების ნივთობრივი და/ან უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

მუხლი 12. მიწის ნაკვეთზე დაშვება

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარე დაუშვას მიწის ნაკვეთზე, პირველ მხარეს უფლება არა აქვს ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მშენებლობას, თუ მეორე მხარე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

მუხლი 13. შენობა-ნაგებობის დანიშნულება

1. შენობა-ნაგებობას ექნება საცხოვრებელი და კომერციული დანიშნულება: მასში განთავსდება საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართი.

მუხლი 14. ვალდებულებები და შესრულების ვადები

1. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის (ექსპლოატაციაში შესვლა) დასრულება და მეორე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების ვადა შეადგენს ნასყიდობის საგანზე მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 18 თვეს, მათ შორის რკინა ბეტონის (კარკასი) სამუშაოების დასრულების ვადა 12 თვეს
2. ვადის დარღვევად არ ჩაითვლება მეორე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშკრულების 14.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადების გადაცდენა, თუ სამშენებლო სამუშაოების შეფერხება გამოწვეული იქნება სახელმწიფო რეგულაციებითა და შეზღუდვებით რაც გამოწვეულია კოვიდ-19 ის პანდემიის ფარგლებში.

მუხლი 15. შენობა-ნაგებობის პროექტის შესახებ

1. პირველი მხარე თანახმაა შემდეგზე:
ა) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ფართების პირველი მხარისათვის გადაცემამდე შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება არ საჭიროებს პირველი მხარის თანხმობას, ხოლო მას შემდეგ, რაც შენობა-ნაგებობის ნაწილი საკუთრებაში გადაეცემა პირველი მხარეს, შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება საჭიროებს პირველი მხარის თანხმობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კორექტირება ეხება პირველი მხარისათვის გადაცემული ფართების მოცულობას, ან კონფიგურაციას.
ბ) იმ ფართების მოცულობა, რომელიც პირველმა მხარემ უნდა მიიღონ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, არ გაიზრდება იმ შემთხვევაშიც, თუ გაიზრდება შენობა-ნაგებობის კოეფიციენტი. ასევე, პირველი მხარის ფართი არ შემცირდება იმ შემთხვევაშიც კი, თუ შემცირდება შენობა-ნაგებობის აშენების კოეფიციენტი.

მუხლი 16. უძრავი ნივთების გადაცემის ვალდებულების შინაარსის შესახებ

1. პირველი მხარისაგან მიღებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) სანაცვლოდ მეორე მხარე პირველ მხარეს შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადასცემს ამავე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს - ინდივიდუალიზებულ ფართს (შემდგომში - "ფართი").
2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით, მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადებენ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას, რომლითაც განისაზღვრება ფართის ზუსტი განთავსება (რომელიც აუცილებელი პირობით მოიცავს პეტრიწის ქუჩის მხარეს სრულ ფასადს ნოლ (მიწის პირა) სართულზე) და კონფიგურაცია დანართის სახით თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას (კომერციული ფართი #1)
3. ფართების ზუსტი მდებარეობის (რომელიც აუცილებელი პირობით მოიცავს პეტრიწის ქუჩის მხარეს სრულ ფასადს ნოლ (მიწის პირა) სართულზე) დაზუსტების და მშენებარე შენობა ნაგებობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ პირველ მხარეს უფლება აქვს ფართებზე თავისი სამომავლო საკუთრების უფლება დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში.

მუხლი 17. ფართების გადაცემის ვადა

1.პირველი მხარისათვის გადასაცემი ფართები შეთანხმებულ მდგომარეობაში პირველ მხარეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს არაუგვიანეს ნასყიდობის საგანზე მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 17 თვის ვადაში. (არაუგვიანეს 2022 წლის 15 იანვრამდე)
2. იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე უარს აცხადებს პირველი მხარისათვის ფართების გადაცემაზე ან დადგენილ ვადაში ვერ ასრულებს ამ მუხლის I პუნქტით განსაზღვრულ ვალდებულებას, პირველ მხარეს უფლება აქვს მისაღები ფართის სანაცვლოდ მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია მისაღები ფართის მხარეებს მიერ შეთანხმებული ღირებულებით 250 000 (ორასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი
3. ამ მუხლის მე-2 მუხლის საფუძველზე კომპენსაციის მიღებისთანავე მხარეებს შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები ითვლება შესრულებულად.

მუხლი 18. პირველი მხარისათვის გადასაცემი კომერციული ფართის მდგომარეობის შესახებ

1. მეორე მხარემ პირველ მხარეს საკუთრებაში უნდა გადასცეს, ხოლო პირველმა მხარემ საკუთრებაში უნდა მიიღოს ფართი – შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ნაწილი, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და მისი მახასიათებლები იქნება:
ა) კომერციული ფართი საერთო ფართი 325 კვ.მ, რომელიც მიყვანილი იქნება შემდეგ მდგომარეობამდე, გარე პერიმეტრი ალუმინის ვიტრაჟებით მოწყობილი, კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, კანალიზაცია, ელ. ენერგია მინ. 30 კილოვატი) მიყვანილი ფართამდე, კომუნიკაციები ნართული უნდა იყოს საერთო ქსელში, ჭერის სიმაღლე არანაკლებ 3.6 მეტრი კომერციული ფართი უნდა იყოს სრული ვიტრაჟით პეტრიწის ქუჩის მხრიდან და შესაბამისი პროპორციით ფარნავაზ მეფის ქუჩის მხრიდან, ამასთან შესასვლელი და ფართი უნდა იყოს ნოლ ნიშნულზე, კიბეების გარეშე. ფაროის

განლაგება მოცემულია დანართის სახით, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

3. პირველი მხარისათვის კომერციული ფართის გადაცემა მოხდება უძრავი ქონების გადაცემისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით – ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებით.

მუხლი 19. პასუხისმგებლობის შესახებ

1. მეორე მხარე პირველი მხარის წინაშე უშუალოდ აგებს პასუხს ფართის ხარისხზე, შენობა-ნაგებობის პროექტთან და სტანდარტებთან შესრულებული სამუშაოს შესაბამისობაზე, დადგენილ ვადაში შესრულებაზე მიუხედავად იმისა, მშენებლობას უშუალოდ მეორე მხარე წარმართავს თუ მეორე მხარის მიერ შერჩეული მესამე პირი.

2. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალით, რომელსაც შეარჩევს მეორე მხარე შენობა-ნაგებობის პროექტის შესაბამისად. ამასთანავე, მეორე მხარე პასუხს აგებს უხარისხო სამშენებლო მასალების გამოყენებისათვის.

მუხლი 20. ფართების უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველი მხარეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მასთან დაკავშირებით, ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

2. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველი მხარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები: ფართები უნდა იყოს შეთანხმებული ხარისხის (შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი), ხოლო შესრულებული სამუშაოები უნდა აკმაყოფილებდეს დადგენილ/აღიარებულ სტანდარტებს.

3. ფართების უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგები განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

მუხლი 21. ვალდებულებათა გაქვითვის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის მეორე და მესამე პუნქტების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა გაქვითვა ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი წესით, ამასთან მხარეები აცხადებენ რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე მეორე მხარემ პირველ მხარეს წინამდებარე ნასყიდობის ფარგლებში ავანსის სახით გადაუხადა ნასყიდობის საფასურის ნაწილი 15000 (თხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში და ხელშეკრულების დადების მომენტში გადაუხდის 161000 (ასსამოცდაერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში

2. წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედების მომენტიდანვე ითვლება, რომ:

ა) მეორე მხარემ პირველ მხარეს სრულად გადაუხადა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი;

ბ) პირველმა მხარემ მეორე მხარეს ავანსის სახით სრულად გადაუხადა შესასყიდი (ასაშენებელი) არასაცხოვრებელი ფასი.

3. ფულადი ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის შედეგად მეორე მხარეს პირველი მხარის მიმართ შესასრულებელი რჩება შემდეგი ვალდებულება: ბინებისა და კომერციული ფართის აშენება შეთანხმებულ ვადასა და შეთანხმებული ხარისხით, ექსპლუატაციაში მიღება და მათი გადაცემა საკუთრებაში პირველი მხარისათვის.

4. ამ მუხლის წინა პუნქტებიდან გამომდინარე, პირველ მხარეს მეორე მხარის მიმართ არ ეკისრება რაიმე ვალდებულების შესრულება, ხოლო მეორე მხარეს ეკისრება ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულება

მუხლი 22. ხელშეკრულების ამოქმედების შესახებ

1. ეს ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან და ძალაშია მხარეთა ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

2. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობა.

მუხლი 23. პირველი მხარის ჩანაცვლების შესახებ

1. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში წინამდებარე აქტით დადგენილი პირობები უცვლელი რჩება.

მუხლი 24. ფორსმაჟორისა და დავის განხილვის წესის შესახებ

1. მხარეთა პასუხისმგებლობას გამორიცხავს ფორს-მაჟორული გარემოებებით გამოწვეული ვალდებულებათა შეუსრულებლობა/არაჯეროვანი შესრულება. ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება ომი, სტიქიური უბედურება, მეტეოროლოგიური პირობები, ხანძარი, მასობრივი არეულობა, რომელიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას, აგრეთვე ხელისუფლების მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას.
2. თუ ფორს-მაჟორულ გარემოებებს აქვთ დროებითი ხასიათი, მათზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ პერიოდში, როცა ისინი გავლენას ახდენდნენ მხარეთა ვალდებულებების შესრულებაზე.
3. თითოეული მხარე ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს.
4. მხარეებს უფლება აქვთ, ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო ურთიერთშეთანხმებით გადასინჯონ ამ ხელშეკრულების პირობები.
5. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები არ გამორიცხავს მხარეთა მიერ ვალდებულებათა შესრულებას ან ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას.
6. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ დავას განიხილავს სასამართლო, რომლის გადაწყვეტილებაც, მხარეთა შეთანხმებით, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას, თუ ამას მოითხოვს კრედიტორი მხარე.
7. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა, დაინტერესებულ მხარეს არ ართმევს უფლებას, გაასაჩივროს სასამართლოს გადაწყვეტილება, მაგრამ იგი არ არის უფლებამოსილი, მოწინააღმდეგე საპროცესო მხარისაგან მოითხოვოს მომავალში შესაძლო ვალდებულების წინასწარი უზრუნველყოფა.

მუხლი 25. დასკვნითი დებულებანი

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა პირობა არის კონფიდენციალური. აკრძალულია რომელიმე მხარის მიერ ამ პირობების გამჟღავნება მესამე პირისათვის მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამ ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი ექვემდებარება სრულ ანაზღაურებას.
2. გაუქმდეს ამ ხელშეკრულებამდე არსებული ყველა შეთანხმება მხარეებს შორის.

მუხლი 26. ხარჯების, აქტის ძალმოსილებისა და დანართების შესახებ

1. ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციის და წინამდებარე ხელშეკრულების და მისგან გამომდინარე ხარჯებს იხდის მეორე მხარე.
2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა 3 თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე და გადაეცემა მხარეებს, ერთი კი რჩება საჯარო რეესტრში.

პირველი მხარე:

შპს "ეკო დეველოპმენტი" (ს/ნ 405231208, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ვაკე საბურთალოს რაიონი დასახლება დიდი დიღომი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, I და II მიკრორაიონის მიმდებარედ) წარმოდგენილი მისი დირექტორით ანა ომიაძის სახით (პ/ნ 01009017329)

მეორე მხარე:

შპს „ნიუ ბრენდ" (ს/ნ 400170907, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ხუდადოვის 83) წარმოდგენილი მისი დირექტორით ლევან აგლაძის სახით (პ/ნ 01030017278)

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200729074
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	21.09.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნინო მათუაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 38 36 32 591 70 99 74
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	20692479273520

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

ორი ათას ოცი წლის ოცდაერთ სექტემბერს, მე, საქართველოს ნოტარიუს ნინო მათუაშვილს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი #10, პირველი სართული, მომმართეს ლევან აგლაძემ (დაბადებული 27.07.1976წ, პირადი ნომერი: 01030017278, მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნ.ხუდადოვის ქ. 83) და ხვიჩა სებისკვერაძემ (დაბადებული 30.09.1977წ, პირადი ნომერი: 60002007235, მისამართი: ქუთაისი, ცხინვალის ქ. 10, ბ. 21). მათ წარმოადგინეს უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შესახებ (უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ ახლადაშენებული უძრავი ქონების (კომერციული ფართი) გადაცემის შესახებ) და მოითხოვეს მასზე თავისი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის მოწმობებით და სსიპ სსგს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზის საფუძველზე და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად აღნიშნულმა პირებმა მომმართეს. მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე, განვუმარტე მხარეებს, რომ ვამოწმებ მხოლოდ მათი ხელმოწერის ნამდვილობას, იმ ფაქტს, რომ წარმოდგენილ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა შესრულებულია ზემოთ მითითებულ პირთა მიერ, და არა მასში მოყვანილი ფაქტების უტყუარობას და ნამდვლობას, შესაბამისად მის შინაარსა და სამართლებრივ შედეგებზე პასუხს არ ვაგებ. ამ განმარტების შემდეგ, მათ განაცხადეს, რომ წარმოდგენილი ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოწერეს ხელი მას, რასაც ვამოწმებ. უძრავი ქონების ნასყიდობის და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულები შესახებ (უძრავი ქონების საკუთრწებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ ახლადაშენებული უძრავი ქონების (კომერციული ფართი) გადაცემის შესახებ) ხელშეკრულება ხელმოწერილია შვიდ გვერდზე.

სულ გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური სამი ეგზ.: ოთხმოცდაოთხი ლარი; თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 507-ე დადგენილების“ (29 დეკემბერი 2011 წ) 31-ე მუხლისა + 15.12 ლარი (დღგ) თანახმად საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის + 2,00 (ორი) ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური საქართველოს მთავრობის 507-ე დადგენილების 39.1 მუხლისა;

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი