სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი
140079955931913

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N130374596

რეგისტრაციის თარიღი
17.04.2013 წ

ნოტარიუსი ცირა დიდებულიძე
მისამართი: თბილისი, მარჯანიშვილის ქ#29
ტელეფონი: 599904289

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 06 19 16

საქართველო

სანოტარო აქტი

გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და

იპოთეკის ხელშეკრულება

ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე – 2"

(გრიგოლ იმედაძე, ელგუჯა მუჭაურის რწმ: დავით მუჭაური,

ზაზა შენგელიას რწმ: ზურაბ შენგელია)

–

შპს „ჭავჭავაძის 33" (აკაკი გრძელაშვილი)

2013 წლის 17 აპრილი

ორიათასცამეტი წლის ჩვიდმეტ აპრილს მე, ნოტარიუსს **ცირა დიდებულიძეს**, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქუჩა №29, მომმართა **გრიგოლ იმედაძემ**, რომელმაც განაცხადა, რომ **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** საიდენტიფიკაციო კოდი 204986792, რეგისტრირებული 13.09.2002 წელს ქ. თბილისის საგადასახადო ორგანოს მიერ) თავმჯდომარეებს **გრიგოლ იმედაძეს, ელგუჯა მუჭაურის** (პირადი №59001012477) წარმუნებულს **დავით მუჭაურს, ზაზა შენგელიას** (პირადი №01024008865) რწმუნებულს **ზურაბ შენგელიას** და **შპს "ჭავჭავაძის 33"-ის** (რეგ: 19.03.2013 წელს, საიდენტიფიკაციო ნომერი: 406088807, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონში, ქ. წამებულის გამზ. №78, ბინა№11, ელექტრონული ფოსტა chavchavadze33@gmail.com) დირექტორს ბატონმა **აკაკი გრძელიშვილს** სურთ გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება და მოითხოვა, რომ სანოტარო მოქმედება აღესრულებინა შემდეგ მისამართზე: **ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ში.** მე წარმოდგენილი დოკუმენტების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენის შემდეგ ჩემს სანოტარო ბიუროში ტექნიკური საშუალებების გამოყენებით შევადგინე **სანოტარო აქტი**, რაც ხელშეკრულებასთან ერთად წარვუდგინე შემდეგ მისამართზე: **ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ში გრიგოლ იმედაძეს** (დაბადებული 08.09.1970 წელს თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, მე-5 კვ. კორპ. 20, ბინა №1, პირადი №01006013589, ბარათის №11IA67006, გაც: 09.11.2011 წელს იუსტიციის სამინისტროს მიერ), **დავით მუჭაურს** (დაბადებული 02.06.1978 წელს გორში, მცხ. თბილისი, კოსტავას ქუჩა №46/50, პირადი №59001001429, პ/მ №ა 0555366, გაც: 08.09.2004 წელს), **ზურაბ შენგელიას** (დაბადებული 15.01.1951 წელს სენაკში, მცხ. ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. კორპუსი 1, ბინა 76, პირადი №01024008864, პ/მ №დ 0443971, გაც: 19.02.2004 წელს) და **აკაკი გრძელიშვილს** (დაბ. 09.04.1986 წ. თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, ნ. ყიფშიძის ქუჩა №8, ბინა №39, პირადი №01008025909, ბარათის №12IC13198, გაც: 07.12.2012 წელს იუსტიციის სამინისტროს მიერ) და წავუკითხე მათ. მე შევამოწმე **გრიგოლ იმედაძის, ელგუჯა მუჭაურის და ზაზა შენგელიას** უფლებამოსილება. ისინი უფლებამოსილნი არიან წარმოადგინონ **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"** თანახმად ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმისა №1 დამოწმებული 05.04.2013 წელს ნოტარიუს თინათინ დევდარიანის მიერ №130330534. მე შევამოწმე **დავით მუჭაურის** უფლებამოსილება. იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს **ელგუჯა მუჭაური** თანახმად მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ 2012 წლის 14 ნოემბერს რ№121232351. მე შევამოწმე **ზურაბ შენგელიას** უფლებამოსილება. იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს **ზაზა შენგელია** თანახმად მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ 2013 წლის 17 აპრილს რ№130374127. მე შევამოწმე **აკაკი გრძელიშვილის** უფლებამოსილება. იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს **შპს "ჭავჭავაძის 33"** თანახმად ამონაწერისა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან განაცხადის ნომერი: 604458, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: **B13038745**. მომზადების თარიღი: 15/04/2013 16:27:17. მე შევამოწმე ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის და იპოთეკის ვალი (უძრავი ქონება) საკუთრების უფლებით ნამდვილად ეკუთვნის **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს**. ნასყიდობის და იპოთეკის საგანზე (უძრავ ქონებაზე) **ინდ.**

ინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ის საკუთრების უფლება დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით: ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.14.005.116, განცხადების რეგისტრაცია №882013148470 – 05/04/2013 11:08:09, მომზადების თარიღი 5/04/2013 12:12:09; მე ასევე შევამოწმე, რომ ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. იგი არ რის ყადაღადადებული, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო ეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ცნობით აჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 102013098167, ანცხადების რეგისტრაციის დრო: 17 აპრილი 2013 13:38, ცნობის მომზადების დრო: 17 აპრილი 2013 5:38: მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და დავადგინე მხარეების ნების გამოვლენის ამდვილობა. შემდეგ გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და იპოთეკის ელშეკრულება წავუკითხე და განვუმარტე მხარეებს. მხარეებმა პირადად წაიკითხეს ელშეკრულება და განაცხადეს, რომ იგი სრულად შეესაბამება მათ ნებას. შემდეგ მხარეებმა ჩემი ანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ელშეკრულებას. **სანოტარო მოქმედება შევასრულე მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ი.**

ადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ექვსიათას ცხრაასორმოცდათერთმეტი (6 951) ლარი და თხუთმეტი (15) თეთრი, თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილეობის სნოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა ლატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და ომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ მე-7 და 23-ე მუხლისა, ერთი (1) ლარი თანახმად ქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების 34-ე მუხლის II ნაწილისა სანოტარო მოქმედების ნოტარო ბიუროს შენობის გარეთ შესრულებისათვის, ორი (2) ლარი (დამატებული ღირებულების დასახადის ჩათვლით) თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების 39 მუხლისა, ულ გადახდილია: ექვსიათას ცხრაასორმოცდათოთხმეტი (6 954) ლარი და თხუთმეტი (15) თეთრი.

ტარიუსი: ---------- / ცირა დიდებულიძე /

გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულება

ლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ;
ნამდებარე გარიგების მხარეები არიან:
გამყიდველი":
„საკუთრე" ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა ყიფშიძე-2 საიდენტიფიკაციო კოდი 86792 (რეგისტრირებული 13.09.2002 წელს ქ. თბილისის საგადასახადო ორგანოს მიერ) მოდგენილი მისი თამჯდომარეების გრიგოლ იმედაძის (პ/ნ№ 01006013589 მცხოვრები ქ. ლისი დ/მ მე-5 კვ. მე-20 კ. 91 ბ.) ელგუჯა მუჭაური (პ/ნ№59001012477) წარმოდგენილი ით მუჭაურის (პირ.ნომ 59001001429) სახით თანახმად ნოტარიუსს ნ.გინტურის მიერ 2012 ს 14 ნოემბერს დადასტურებული მინდობილობისა სარეგისტრაციო №121232351 და ზაზა ელია (პ/ნ№010224008865) წარმოდგენილი ზურაბ შენგელიას სახით (პ/ნ№01024008864) ით, თანახმად ნოტარიუსს ც. დიდებულიძის მიერ 2013 წლის 17 აპრილს დადასტურებული ობილობისა სარეგისტრაციო №130374127;

I. აღნიშნულ პირთა უფლებამოსილება დასტურდება კრების ოქმით (დამოწმებული ნოტარიუსს თ. დევდარიანის მიერ 2013 წლის 06 აპრილს)

მყიდველი":
"ჭავჭავაძის 33" საიდენტიფიკაციო ნომერი: 406088807, იურიდიული მისამართი: ართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონში, ქ. წამებულის გამზ. №78, ბინა№11, ლეფონის ნომერი: +995 555 38 60 41; ელექტრონული ფოსტა chavchavadze33@gmail.vom მოდგენელი მისი დირექტორის აკაკი გრძელიშვილის (დაბ. 09.04.1986წ. თბილისში, მცხ. ბილისი, ნ. ყიფშიძის ქუჩა №8, ბინა№39) სახით.
ყიდველს" წარმოადგენს მისი დირექტორი აკაკი გრძელიშვილი და მისი ლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:
ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა ტრიდან შპს "ჭავჭავაძის 33" შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 19/03/2012; ცხადის ნომერი: 592291; განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: B13027357; ენტიფიკაციო კოდი 406088807; სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2013);
შპს "ჭავჭავაძის 33." პარტნიორთა თანხმობა (ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებულია არიუსს თინათინ დევდარიანის);

ი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ;
მდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
წის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდით: 14.005.116, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, მე-9 საავადმყოფოს ჩრდილოეთით მდებარე კვ.მ მიწის ნაკვეთი), რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იყიდება განვადებით, ება იპოთეკით და რომელზედაც მყიდველმა უნდა აღმართოს ნაგებობა.
გებობა/შენობა-ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ელზე აღმართული საცხოვრებელი კორპუსი/სახლი.
შეზღუდვა/აკრძალვა: მიწის ნაკვეთის გაყიდვის ან/და რაიმე სამართლებრივი ფორმით რთვით შეზღუდვა.
ელი 3. ხელშეკრულების საგანი;
ყიდველი"-ს მიერ, ქალაქ თბილისში, მე-9 საავადმყოფოს ჩრდილოეთით მდებარე მიწის ის (შემდგომში უძრავი ქონება) „მყიდველისა"-თვის საკუთრებაში გადაცემა და ლად "მყიდველისგან", 700 000 (შვიდასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის თანხის მხარეთა შორის შეთანხმებული გრაფიკის შესაბამისად და დამატებით მოცემულ

ა) ახლად აშენებული სახლში (შემდგომში ხელშეკრულებაში წოდებული როგორც ფარგლები კორპუსი/სახლი) 4 550 (ოთხი ათას ხუთას ორმოცდაათი) კვ.მ. ფარგლები ბინების, 250 (ორას ორმოცდაათი) კვ.მ. კომერციული ფართისა და 41 (ორმოცდაერთი) ავტოსადგომების მიღება.

4. მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ;

მყიდველის" საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება ყრით „მყიდველზე". იტვირთება იპოთეკით "გამყიდველის" სასარგებლოდ და რომლისთვისაც ელმა" უნდა აღმართოს ნაგებობა. "მყიდველს" უფლება აქვს და ამასთანავე, ვალდებულია, ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.

ამდებარე ხელშეკრულებით, "გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი იტვირთება ყრით და საკუთრებაში გადადის „მყიდველზე".

წარმოადგინა "გამყიდველის" საკუთრებაში გადასვლის შემდგომ, მიწის ნაკვეთი იტვირთება ის "გამყიდველის" სასარგებლოდ.

ველს" ცნობილება მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის ებების დასრულების და გაბარების რეგისტრაციამდე მოახდინოს "მიწის ნაკვეთის" გასხვისება რომც საჭიროდ ჩათვლის ფორმით დატვირთვა.

დველს" მიერ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის სამუშაოების ულების და გაბარების რეგისტრაციის შემდეგ, "მყიდველს" უფლება აქვს მოახდინოს ის გასხვისება და აღნიშნულისგან განთავისუფლებული ფართების გასხვისება ან/და რომც ოლერთი ფორმით დატვირთვა მუ-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად.

ნაკვეთის მახასიათებლებია:

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო;
დაზუსტებული ფართობი: 3500.00 კვ. მ.
ნაკვეთის ნომერი №5;
მდებარეობა: ქ. თბილისი, მუ-9 საელექტორატოს რაიონი
რეგისტრაციის ზონა 01
ქუჩის დასახელება: 14;
ტერიტორიის № 14;
ნაკვეთის კოდი 005/116
საკადასტრო კოდი: №01.14.14.005.116.

ყველა უსაფრთხოებისთვის მიმართების მიღებულია მხარეთა შეთანხმებით შეადგენს 3 500 (სამი ათასი ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

5. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ურთიერთობის შესახებ;

მყიდველი" ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთზე მას აქვთ საკუთრების უფლება, რის დასტურადაც წარმოადგინა შემდეგი დოკუმენტი:

ნაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის №82013148470 მოთხოვნის თარიღით 2. ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.14.005.116, საჯარო რეესტრის ეროვნული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერი, რომლის ცნობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს 102013098167, განცხადების რეგისტრაციის დრო: 17 აპრილი 2013 13:38, ცნობის მომზადების ა: 17 აპრილი 2013 15:38;

მყიდველი" ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა:

ნაკვეთი არ არის დაყადაღებული, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე ის ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია ლებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს "გამყიდველი"-ს უფლებებსა და მის ლებრივ მდგომარეობას.

მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის ნივთს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული ვალდებულებებით (იპოთეკითა და სხვა), რაც ულებდა ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტით.

მყიდველი" აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის ული მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

ი 6. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ;

ამყიდველმა" დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა. მან **"მყიდველს"** ეანდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

მყიდველმა" განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა **მყიდველს"** და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ის წინამდებარე აქტით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

დველმა" დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოიწონა ნახვარეობა.

ი 7. შენობა-ნაგებობის დანიშნულების შესახებ;

ის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობას უნდა ჰქონდეს საცხოვრებელი და კომერციული ნიშნულება.

მუხლი 8. "მყიდველის" ვალდებულებები და "გამყიდველისათვის" გადასაცემი ქონება;

"მყიდველი" ვალდებულებას კისრულობს განახორციელოს თავისი ხარჯებით და სახსრებით ის და მიმაშენებლის მშენებლობისათვის საჭირო ყველა საჭიროს, ასევე უზრუნველყოფს ხ ბარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით განსაზღვრული ვალდებულებების ლებას.

"მყიდველი" ვალდებულია გადაუხადოს **"გამყიდველს"** ურთიერთ ქონების ნასყიდობის ი **700 000 (შვიდასი ათასი) აშშ დოლარის** ოდენობით გადახდის გრაფიკით - შემდეგი ფ ულერობის შესაბამისად:

00 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარი – მყიდველის სახელზე ამონაწერის ამოსვლიდან 5 (ხუთ) დღეში;

- **000** (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - **2013** წლის 15 ივნისამდე;
- **000** (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - **2013** წლის 15 ივლისამდე;
- **000** (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 აგვისტომდე;
- **000** (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 სექტემბრამდე;
- **000** (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 ოქტომბრამდე;

ხარეთა" შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უშუალოდ ანგარიშსწორების წესით, **ელი"**-ს მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. გადახდის დღეს ოველის ვრიუნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის ა ე.

ა ა წარმოების ჩარიცხვის გზით არსებული გრაფიკის შესაბამისად;

ბ ა ის ფასის გარდა **"მყიდველი"** დამატებით გადასცემს **"გამყიდველს"** ა კორესპონდენტში შემდეგი სახის ფარეებს:

ოთხიათას ხუთას ორმოცდაათი) კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი თეთრი კარკასის ა ში. აივნების ფართი შედის საცხოვრებელ ფართში, მაგრამ არ უნდა აღემატებოდეს ბინის საცხოვრებელი ფართის 5 (ხუთი)%-ს;

II ორმო(ცდაერთი) მოწესრიგებული და მოპირკეთებული ავტოსადგომი;

I ოთასორმო(ცდაათი) კვ.მ. კომერციული ფართი თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

[illegible]დველი" ვალდებულია განახორციელოს სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება და [illegible] სამუშაოების ორგანიზება.

[illegible]დველი" ვალდებულია თავისი სახსრებით მოიძიოს და მოამზადოს ყველა საჭირო [illegible], სერტიფიკატი, სამშენებლო, საპროექტო და სხვა), უზრუნველყოს [illegible]ისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტის მიღება შესაბამისი უწყებებისგან და [illegible]ის ორგანიზება, რაც მოიცავს საცხოვრებელი კორპუსის აშენებისათვის [illegible]ლობით დადგენილი ყველა ნებართვის და დოკუმენტის მიღებას, შეთანხმებას, [illegible] და დამტკიცებას; ყველა სხვა ქმედების განხორციელებას, რაც საჭირო იქნება [illegible]ული კორპუსის აღმართვის (აშენების) და დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში [illegible]ისათვის.

[illegible]დველი" ვალდებულია მოახდინოს მშენებლობასთან პირდაპირ ან არაპირდაპირ [illegible]ული მოქმედებების განხორციელება, დოკუმენტების გაფორმება და [illegible]ის ხარჯების დაფარვა (გადახდა), რაც მოიცავს მშენებლობისათვის [illegible] [illegible]მწოდო გადასახადს, მოსაკრებელს, ბაჟს, დღგ-ს, საზღაურს და ა.შ.

[illegible]დველი" ვალდებულია დაასრულოს მშენებლობა და მოამზადოს ინფრასტრუქტურა იმ [illegible], რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან 36 /ოცდათექვსმეტი/ თვის [illegible]ში მოხდეს მშენებლობის დასრულება და საცხოვრებელი კორპუსის [illegible]ექსპლუატაციაში მიღება. თუ სამშენებლო ნებართვით/პროექტით სხვა რამ არ იქნება [illegible]ისწინებული, რომელზედაც მხარეები ცალკე შეთანხმებას გააფორმებენ. ამ შემთხვევაში [illegible]ნიშნული არ გადაამეტებს მშენებლობისათვის შეთანხმებულ 36 თვიან ვადას 3 თვეზე [illegible]ლით. "მყიდველს" უფლება აქვს მშენებლობის ვადები გადაწიოს სამი თვით, რაც არ [illegible] მის მიერ ვალდებულებების დარღვევად.

[illegible]დველი" ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით წარმართოს [illegible] და დაამთავროს შეთანხმებულ დროში (დამტკიცებული სამშენებლო [illegible]ის, გრაფიკის და ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით). შესასრულებელი სამუშაოების [illegible]ხარისხის უზრუნველყოფა განახორციელოს შესაბამის მაკონტროლებელ [illegible] საკონტაქტო ურთიერთობის გაფორმების საფუძველზე, რომელიც შესაბამისი [illegible] მიხედვით სავალდებულოდ შეამოწმებს "მყიდველის" მიერ [illegible] სამშენებლო პროცესს, შესაბამის სამშენებლო მასალას და [illegible]ებული სამუშაოების ხარისხთან შესაბამისობის საკითხს. აღნიშნული [illegible] მიმდინარეობაზე მაკონტროლებლის მიერ შედგება შესაბამისი დოკუმენტაცია. [illegible]ის მოთხოვნის და შემოწმების უფლება "გამყიდველს" ექნება მშენებლობის [illegible] და მის შემდგომაც უვადოდ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე.

[illegible]ველი" ვალდებულია "გამყიდველისთვის" გადასაცემი ბინები, ავტოსადგომები და [illegible] ფართი აღირიცხოს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულებით [illegible] [illegible] პროექტის [illegible] რეგისტრაციისთანავე.

[illegible]ველი" ვალდებულია გაუძლოს მშენებლობისათვის საჭირო ყველა ორგანიზაციულ, [illegible] და ფინანსურ საკითხს.

[illegible]ველი" არ მოსთხოვს "გამყიდველს" მშენებლობის დროს ან მის შემდეგ რაიმე [illegible] ვალდებულების შესრულებას და არ შეიძლება მოსთხოვოს [illegible] მშენებლობის მიმდინარეობასა და მის შედეგებზე, თუ ეს "გამყიდველის" [illegible] არ იქნება გამოწვეული.

[illegible]დველი" ვალდებულია მე-8 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ფართები [illegible]ველს" გადასცეს ქვემო ტიხრით და ქვემო ლესვითი სამუშაოების (ჭერი, იატაკი, [illegible] ავნები) შესრულებით (ე.წ. "თეთრი კარკასის" მდგომარეობით). ბინაში მიყვანილი [illegible] ქსელში ჩართული (რეგისტრირებული) კომუნიკაციებით (გაზი, დენი, წყალი, [illegible]ი კაბელი, ტელეფონი, გათბობის მილები) დამთავრებული კონკრეტული ფართის [illegible]. მითითებების შესაბამისად.

[illegible]დველი" ვალდებულია გადასცეს "გამყიდველს" ფართები ისე, რომ თითოეული ბინის [illegible] მიდა ქვედების (ტიხრების) სიგანე ქვემო ლესვითი სამუშაოს შემდგომ იყოს [illegible] 15 (თხუთმეტი) სმ, გარე ქვედების სიგანე და მეზობელი ბინის გამყოფი [illegible] სიგანე არანაკლებ 25 (ოცდახუთი) სმ. ბინის შიდა სიმაღლე (მანძილი იატაკის [illegible]ურსულსა და ჭერის ქვედა წერტილს შორის) ქვემო ლესვითი სამუშაოს შემდეგ უნდა იყოს [illegible] 3.05 (სამი მეტრი და 5 სმ) მ. ხოლო კომერციული ფართობისათვის შიდა სიმაღლე [illegible] 3.5 (სამი მეტრი და 50 სმ) მ. გარდა კარ-ფანჯარა უნდა იყოს მეტალო-[illegible] (მინაბადეტით) და შესასვლელი კარი რკინის (ორმაგი საკეტით).

[illegible]დველი" ვალდებულია "გამყიდველისათვის" გადასაცემი ბინების და ფართების [illegible] ქვემო გაყვანილობების (გაზის, დენის, წყლის, გათბობის მილების, ინტერნეტის [illegible]ორის კაბელის) სქემა შეათანხმოს მესაკუთრესთან. თათბირის ტიხრების, კარ [illegible] აივანთალობის და ქვანების კონფიგურაცია. მდებარეობა, რაოდენობა და სიმკვრივე [illegible]ება "გამყიდველის" მიერ წერილობითი მიმართვის საფუძველზე მესაბამისი [illegible] კონსტრუქციის აღმართვიდან ერთი თვის ვადაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში [illegible] ანახორციელდება "მყიდველის" შეხედულებისამებრ. პროექტის ტექნიკური [illegible] არანაკლებ სამშვილი ხარისხის მასალებით მიხედვით.

[illegible] ბინების აღჭურვილობების და კომერციული ფართების პირადად ჩათვლებ-[illegible] ერთი ხანქმაოების შეწყვეტა მიღებული შიდა გარშემოსწორილობით (იდეალ [illegible] თვლით). ვიდეო უნდა იყოს ხმაურჩადები.

[illegible] ბინებულ შენობაში საერთო საკუთრებად დარჩება სიძარკვალი, სადარბაზო, [illegible] ერები, ინდივიდუალურ აბონენტებთან მისასვლელი გზები, საერთო [illegible] ანებებში და სხვა საერთო ფუნქციების ობიექტები.

[illegible]დველი" ვალდებულია "გამყიდველს" საკუთრებაში გადასცეს ნივთობრივად და [illegible] უხარვეზო ფართი.

[illegible] პირობები

[illegible] თანხმდებიან, რომ მშენებლობას სრულად უძღვება და მასზე [illegible] "მყიდველი".

[illegible]დველი" ვალდებულია მშენებლობის ორგანიზაციული პროექტით გათვალისწინებული [illegible]ნახორციელოს სამშენებლო სამუშაოები და დაამთავროს აღნიშნული სამუშაოები ამ [illegible] მე-8 მუხლის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში.

[illegible]დველი" დაამუშავებლად მართავს მშენებლობის პროცესს. წარმოადგენს [illegible] რის წესზე ბინებთან ურთიერთობებში, დებს ხელშეკრულებებს და ასრულებს [illegible] ხელშეკრულებით ნაკისრ მშენებლობის ინჟინერინგებით

[illegible] "გამყიდველის" მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების [illegible] მიზნით "გამყიდველის" სახელით ითითებით და აკრძალვით

წინამდებარე ხელშეკრულებით მიბარების გადაცემული მიწის ნაკვეთი და მასზე [illegible] შენობა-ნაგებობა.

[illegible]დველის" მიერ საცხოვრებელი სახლის პროექტის საქართველოს ტერიტორიის [illegible]რის საჯარო რეესტრის სააგენტოში განშლის რეგისტრაციის შემდგომ [illegible]დველის" სახელზე ალირიცხება წინამდებარე ხელშეკრულებით მისაღები ფართები. [illegible]არხენი ფართი ალირიცხება "მყიდველის" სახელზე

[illegible]დველის" მიერ საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის სამუშაოების [illegible]ის და განშლის რეგისტრაციის შემდეგ „მამყიდველი" იღებს ვალდებულებას [illegible]ითმქის და აკრძალვის ხელშეკრულება საცხოვრებელი ფართების არაქმედებს [illegible]ზე. მხარეთა შეთანხმებით შეზღუდვა აკრძალვა და ცალმხრივად [illegible]ული სართულის კონსტრუქციის მშენებლობის დასრულების პრაქტიკულად [illegible] "მყიდველი" უფლებამოსილი იქნება თავისი შეხედულებისამებრ [illegible]ასხვების ალითმქისგან და აკრძალვისგან განთავისუფლებული ფართში.

[illegible]ველს" ეკრძალება საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის სამუშაოების [illegible]ების და განშლის რეგისტრაციამდე მოახდინოს "მიწის ნაკვეთის" გასხვისება ან/და [illegible]სართლებრივი ფორმით დატვირთვა.

[illegible] კონკრეტულ შეთხვევაში ალითმქისა და აკრძალვისგან განთავისუფლებული [illegible] ვინაობაც ალირიცხება მხარეთა მიერ ერთობლივად. ყველა რეგისტრაციის [illegible]ებს "მყიდველი" მხარე.

[illegible] ბინების და ფართების განაწილების წესი

[illegible]ებელ კორპუსში სართულების რაოდენობა, ბინების მდებარეობა, ალითმქული [illegible] და სხვა მასასიათებლები დგინდება საპროექტო დოკუმენტაციით.

[illegible]დველის" მიერ მისაღები ბინები და ფართები განაწილდება კვნესკერის მეთოდით. [illegible]ელების მიღების მსურველ ის ბინები, რომელთაც არ ექნებათ ასეთი ალ[illegible]რ იქნება ბინის (საცხოვრებელი ფართის 5%-ზე მეტი, ამ ტიპის ბინების [illegible] არ უნდა იყოს 4000 ევრ. -ზე ნაკლები. დანარჩენი ბინები შესასრულებელ [illegible]ებით, რომლებიც ასეთად ითვლება საცხოვრებელ ფართში.

[illegible] 11. პასუხისმგებლობა

[illegible] თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა [illegible]ების შემთხვევაში. ხელშეკრულების დამრღვევ მხარეს პირგასამტეხლოს [illegible]ისრება **შეუსრულებელი ვალდებულების 0.02 (ნული მთელი ორი მეასედი) %** [illegible]ალდებულ დღეზე.

[illegible] მშენებლობის დაწყების და ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვადები

[illegible]ველ ხელშეკრულების შესაბამისად "მყიდველი" ვალდებულია, მიიღოს მიწის [illegible]ებული მშენებლობის ნებართვა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 თვის ვადაში [illegible]ებიდან 4 (ოთხი) თვის ვადაში დაიწყოს ნაგებობის აღმართვა. ამ ვადის [illegible]ვლის შემდეგ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე [illegible]ლების შეწყვეტა.

[illegible]ებულებათა გაქმთება

[illegible] ხელშეკრულების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა [illegible] მხარეებს ერთმანეთის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით [illegible]ული მოთხოვნების გარდა სხვა მოთხოვნის წაყენების უფლება არ გააჩნიათ.

[illegible]

[illegible] წინამდებარე ხელშეკრულების ფასი არის 3 500 000 (სამი მილიონ ხუთასი [illegible]) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. მხარეები განსაზღვრავენ და მისაღებ [illegible] ტოლფასოვნად.

[illegible] ხელშეკრულების შეწყვეტა

[illegible]ის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა [illegible]ობის ან ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში "მყიდველი" კარგავს [illegible]ზე" გადახდილ თანხის მოთხოვნას.
[illegible]ის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა [illegible]ობის ან ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, შესაბამისი იქნება [illegible]" მიერ განხორციელებული საცხოვრებელი კორპუსის სამშენებლო სამუშაოები [illegible] მშენებლობის კონსერვაციის ხარჯები და "მყიდველის" მიერ [illegible] ფართების ღირებულება.
[illegible]ის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა [illegible]ობის ან ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, "მყიდველი" [illegible] მის მიერ გაწეული ხარჯების შესაბამის ფართებზე, ერთი კვ.მ-ის 1000 [illegible]) აშშ დოლარის ანგარიშით ხოლო საცხოვრებელ კორპუსში "მყიდველის" [illegible] დანარჩენი ფართი საკუთრებაში [illegible]"
[illegible]ლი" ხელშეკრულებიდან გასვლას "გამყიდველს" აცნობებს 4(ოთხი) თვით [illegible] არ ჩაითვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა [illegible]. ამ შემთხვევაში "მყიდველი" კარგავს "გამყიდველზე" გადახდილი თანხის [illegible].
"მყიდველი" ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს [illegible]" უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და "მყიდველი" კარგავს [illegible]ზე" გადახდილ თანხის მოთხოვნის უფლებას.

[illegible] დასკვნითი დებულებები

[illegible] აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა [illegible]ებზე
[illegible] მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება [illegible] საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო წესების საფუძველზე
[illegible] თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით [illegible] ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის ზემოქმედების [illegible] ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც [illegible] მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება [illegible] და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი [illegible] შესრულებას. დაუძლეველი ძალა მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური [illegible] საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით, ხელისუფლების [illegible] სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს [illegible] მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის [illegible] წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა [illegible] აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება [illegible] პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმებით [illegible] წინამდებარე ხელშეკრულება.
[illegible] ხელშეკრულების ხელმოწერამდე არსებულ ურთიერთობებთან დაკავშირებით [illegible] მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა [illegible] უფლების მოთხოვნის წარმოშობის შემთხვევაში [illegible] "გამყიდველი".

... ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისა, მისი რეგისტრაციისა და
... ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების
... ვლებამდე წარმოშობილ ხარჯებს (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად
... ბოდის "მყიდველი" მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
... აქტი ძალაში შედის ხელმოწერების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე.
... აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება
... გზით. თუ მოლაპარაკება უშედეგოდ დასრულდება, დავა გადაწყდება
... წესით.
... ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ (4) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე
[illegible]

... ხელშეკრულება უნდა დარეგისტრირდეს საქართველოს იუსტიციის
... საჯარო რეესტრში

... ველი: ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ყიყშიძე-2" წარმოდგენილი

... თავმჯდომარეების სახით:

... ლ იმედაძე ________________________

... ა მეჯაურის რწმუნებული

... მეჯაური ________________________

... შენგელიას რწმუნებული

... ან შენგელია ________________________

... ველი: შპს „ჭავჭავაძე 33", წარმოდგენილი დირექტორის სახით:

... გრძელიშვილი ________________________

ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იმ ეგზემპლიარს, რომელიც ინახება სანოტარო ბიუროს არქივში თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები:

I. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.14.005.116, განცხადების რეგისტრაცია №882013148470 – 05/04/2013 11:08:09, მომზადების თარიღი 05/04/2013 12:12:09;

II. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ცნობა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 102013098167, განცხადების რეგისტრაციის დრო: 17 აპრილი 2013 13:38, ცნობის მომზადების დრო: 17 აპრილი 2013 15:38;

III. **შპს. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** (საიდენტიფიკაციო კოდი 204986792, რეგისტრირებული 13.09.2002 წელს ქ. თბილისის საგადასახადო ორგანოს მიერ) სადამფუძნებლო ხელშეკრულება დამოწმებული 2002 წლის 13 სექტემბერს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ№1-8246 – ასლი;

IV. **შპს. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** წევრთა კრების ოქმი №1 დამოწმებული 05.04.2013 წელს ნოტარიუს თინათინ დევდარიანის მიერ რ№130330534 - ასლი.

V. **შპს. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** წევრთა კრების ოქმი №2 დამოწმებული 06.04.2013 წელს ნოტარიუს თინათინ დევდარიანის მიერ რ№130331685 - ასლი.

VI. მინდობილობა დამოწმებული ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ 2012 წლის 14 ნოემბერს რ№121232351 – ასლი;

VII. მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ც. დიდებულიძის მიერ 2013 წლის 17 აპრილს რ№130374127 – ინახება სანოტარო ბიუროს არქივში.

VIII. **შპს "ჟავჟავაძის 33"-ის** წესდება – ასლი;

IX. **შპს "ჟავჟავაძის 33"-ის** ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.14.005.116, განცხადების რეგისტრაცია №882013148470 – [illegible] 11:08:09, მომზადების თარიღი 05/04/2013 12:12:09;

X. **შპს "ჟავჟავაძის 33"-ის** პარტნიორთა კრების ოქმი;