მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.14.16.009.139

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882022171483 - 15/03/2022 09:41:06

მომზადების თარიღი
15/03/2022 11:02:30

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ვაკე		
01	**14**	**16**	**009/139**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ნუცუბიძის ფერდობი , IV მ/რ, 36-ე კორპუსის მიმდებარედ

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 2000.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882020658187 , თარიღი 15/09/2020 15:45:17
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/09/2020

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება N009- NMN/A-121 N200691726 , დამოწმების თარიღი:12/09/2020 ,ნოტარიუსი როინიშვილი ანნა

მესაკუთრეები:
შპს "კოლხი" , ID ნომერი:404979886

მესაკუთრე:
შპს "კოლხი"

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა: **102021038886 03/02/2021 09:39:12**
  მარინე ასათიანი ს/ნ 777777772 პ/ნ 62001028838
  საგანი: **მთელი ქონება, მთელი ქონება**
  საფუძველი: **შეტყობინება, N0064130, 03.02.2021, შემოსავლების სამსახური**

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882020658187 თარიღი 15/09/2020 15:45:17

გამყიდველი: ბაბუცა ტვილდიანი P/N: 04001005350; მარინე ასათიანი P/N: 62001028838; ტარიელ მაჭავარიანი P/N: 01008041114;

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების და ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-5, მე-6, და მე-7 პუნქტებით გათვალისწინებული შეზღუდვების შესრულების პირობით.;

ხელშეკრულება N009- NMN/A-121 , N200691726 , გაფორმების თარიღი:12/09/2020 ,ნოტარიუსი როინიშვილი ანნა ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/09/2020

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

შეთანხმება 203 - NMN / B - 161

/სახელშეკრულებო ვადების დაზუსტების შესახებ/.

თბილისი, 16 მარტი, 2022 წ.

ერთის მხრივ (პირველი მხარე), ფიზიკური პირები, რომლებიც ამ ხელშეკრულებას ხელს აწერს, როგორც „გამყიდველი“, კერძოდ:

✓ ბაბუცა ტვილდიანი (პ/N: 04001005350), წარმოდგენილი რატი ტვილდიანის (პ/N: 04001001540) სახით;

✓ მარინე ასათიანი (პ/N: 62001028838), წარმოდგენილი ჯემალ სერგიას (პ/N: 62003002949) სახით,

✓ ტარიელ მაჭავარიანი (პ/N: 01008041114),

მეორეს მხრივ (მეორე მხარე), შპს „კოლხი“ (ს/კ.: 404979886), დირექტორ ზაზა ლატარიას (პ/N: 01008042873) სახით (შემდგომში - „მყიდველი“),

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. საგანი.

წინამდებარე შეთანხმების საგანი არის, N: 01.14.16.009.139 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, მე-4 მ/რ, 36-ე კორპუსის მიმდებარედ) მშენებლობის ვადების დაზუსტება და ამ მიზნით, მხარეთა შორის 12.09.2020 წ-ს ხელმოწერილი, N: 009-NMN/A-121 ხელშეკრულებაში (შემდეგში - „ძირითადი ხელშეკრულება“) ცვლილებების და დამატებების შეტანა.

მუხლი 2. ძირითადი პირობები.

1.) მხარეები თანხმდებიან, რომ „ძირითადი ხელშეკრულების“ მე-3 მუხლის მე-9 ნაწილი, ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ 9.) „მყიდველი“ ვალდებულია, 2022 წლის 01 სექტემბრამდე ვადაში, უზრუნველყოს სამშენებლო პროექტის მომზადება, მისი შეთანხმება თბილისის მუნიციპალურ, უფლებამოსილ სამსახურში და მშენებლობის ნებართვის მიღება. “

2.) უდავოა, რომ არცერთი მხარის მიერ, ამ შეთანხმებაზე ხელმოწერის დროისათვის, დარღვეულად არ ითვლება „ძირითადი ხელშეკრულება“ და შესაბამისად უდავოა, რომ ამ შეთანხმებაზე ხელმოწერის დრომდე, ორივე მხარის მიერ, ვალდებულებათა შესრულების ყველა ვადა შეთანხმებული იყო ურთიერთ შორის და გასულ სახელშეკრულებო ვადაში, შესრულების ვადებთან დაკავირებით, ერთმანეთის მიმართ, პრეტენზია არცერთ მხარეს, არ გააჩნიათ.

მუხლი 3. დასკვნითი და გარდამავალი დებულებები.

1.) ეს შეთანხმება წარმოადგენს „ძირითადი ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს და ძალაშია მასთან ერთად, მხარეთა ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან, „ძირითადი ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადით.

2.) ამ შეთანხმებისა და „ძირითადი ხელშეკრულების“ დებულებებს შორის, ნორმის კოლიზიის აღმოჩენის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ამ შეთანხმებას.

3.) ტერმინთა განმარტება, ვალდებულებათა ამსახველი სხვა დებულებები, ფორს-მაჟორისა და შესაძლო დავასთან დაკავშირებული საკითხები, აგრეთვე, ნებისმიერი სხვა სამართალ ურთიერთობა, რომელიც მხარეთა შორის, რეგულირებული არ არის ამ შეთანხმებით, რეგულირდება „ძირითადი ხელშეკრულების“ შესაბამისად.

4.) ამ შეთანხმების მე-2 მუხლით განსაზღვრული დებულებების გარდა, „ძირითადი ხელშეკრულების“ ყველა სხვა დებულება, იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს უცვლელად.

5.) ამ შეთანხმებას აქვს იურიდიული ძალა, მისი დარღვევა იწვევს მატერიალურ პასუხისმგებლობას, ხოლო, მისი რომელიმე დებულების გათიშლობა, არ ნიშნავს, იმავდროულად სხვა დებულების გათიშლობას.

<u>მხარეთა ხელმოწერები:</u>

<u>1.) „გამყიდველი“ / პირველი მხარე:</u>

> ბაბუცა ტვილდიანი (პ/N: 04001005350), წარმომადგენელი რატი ტვილდიანის (პ/N: 04001001540) სახით: ---

25.09.2017 წ-ს რწმუნებულება, ნოტ აქტი N: 171126272

> მარინე ასათიანი (პ/N: 62001028838), წარმომადგენილი ჯემალ სერგიას (პ/N: 62003002949) სახით: ---

25.10.2018 წ-ს რწმუნებულება, ნოტ აქტი N: 181317034

> ტარიელ მაჭავარიანი (პ/N: 01008041114): ---

<u>2.) „მყიდველი“ / მეორე მხარე:</u>

შპს „კოლხი“-ს (ს/კ.: 404979886), დირექტორი ზაზა ლატარია (პ/N: 01008042873): ---

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N220272128
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	16.03.2022 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	03093682539022

საქართველო

ორი ათას ოცდაორი წლის თექვსმეტ მარტს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართეს ჯემალ სერგიამ, რატი ტვილდიანმა , ტარიელ მაჭავარიანმა და ზაზა ლატარიამ რომლებმაც წარმოადგინეს 16 მარტი 2022 წლის შეთანხმება 203- NMN/B – 161 /სახელშეკრულებო ვადების დაზუსტების შესახებ/ და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე წამდვილად ჯემალ სერგიამ (დაბადებული 15.08.1958წ. პირადი # 62003002949, რეგისტრირებული: სოხუმი ს. შრომა), რატი ტვილდიანმა (დაბადებული 21.11.1971წ. ამბროლაურში, პირადი # 04001001540 რეგისტრირებული: ამბროლაური მ.კოსტავას ქ. N 3 ბ. 27) ტარიელ მაჭავარიანმა (დაბადებული: 20,01,1947წ. პირადი # 01008041114, რეგისტრირებული: ქალაქი თბილისი, შალვა ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი 36, ბინა 8) და ზაზა ლატარიამ (დაბადებული 03.01.1967წ. პირადი # 01008042873, რეგისტრირებული: თბილისი ილია ჭავჭავაძის გამზ. N 50 ბ. 52) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, განვუმარტე, რომ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირს ეკუთვნის. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის ნამდვილობაზე, ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა წინამდებარე დოკუმენტზე.
გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად თექვსმეტი ლარი + 2 (ორი) ლარი აგრეთვე სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ" საქ. კანონის 39-ე მუხლისა + დღგ 2.88 ლარი საგადასახადო კოდექსის 169-მუხლისა.

ნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

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

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური



TT2022016552

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: **TT2022016552**
გადახდის კოდი: TB2152143
განცხადების რეგისტრაციის დრო: 15/03/2022 09:48:53
განცხადების ნომერი: T2152143
განცხადების მიღების დრო: 15/03/2022 09:48:46

განცხადების მიღების ბარათი

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (განმცხადებელი:**ზაზა ლატარია /01008042873/**;), რომლითაც მოთხოვნილია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტების ასლის მომზადება. უძრავი ნივთის მისამართი: **01.14.16.009.139 ქალაქი თბილისი , ნუცუბიძის ფერდობი , IV მ/რ, 36-ე კორპუსის მიმდებარედ** , საგნის დამატებითი აღწერა: **ხელშეკრულება N009- NMN/A-121 N200691726 , დამოწმების თარიღი:12/09/2020 ,ნოტარიუსი როინიშვილი ანნა.**

განცხადებაში მოთხოვნილია საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტები :

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტების ასლი

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

მომსახურების ვადა: 0 სამუშაო დღე.
საფასური: 11.50 ლარი.

მომსახურების ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის ბოლო დღის გასვლასთან ერთად. თუ სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების დღე ემთხვევა უქმე ან დასვენების დღეს, მაშინ სარეგისტრაციო წარმოება სრულდება მომდევნო სამუშაო დღეს.

თუ განცხადების რეგისტრაციისას მითითებული გაქვთ თქვენი მობილური ტელეფონის ნომერი, სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ ინფორმაციას თქვენ მიიღებთ უფასო SMS-ის საშუალებით.

სარეგისტრაციო სამსახურში მობრძანებამდე თქვენ აგრეთვე შეგიძლიათ წინასწარ მიიღოთ ინფორმაცია, თუ რა ეტაპზეა თქვენი სარეგისტრაციო განცხადების განხილვა.

· დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე **www.reestri.gov.ge**;

· დოკუმენტის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე **www.napr.gov.ge**, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;

· დოკუმენტში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: **995(32) 2405405** ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;

· კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე **995(32) 2405405**;

· საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: **08 009 009 09**

· თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: **info@napr.gov.ge**

ხელშეკრულება 009 - NMN / A - 121

/სანაცვლო შესრულების პირობით, უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის,
ვალდებულებათა რეგისტრაციისა და
სამომავლო იპოთეკის პირობებზე შეთანხმების თაობაზე/.

თბილისი, 12 სექტემბერი, 2020 წ.

ერთის მხრივ (პირველი მხარე), ფიზიკური პირები, რომლებიც ამ ხელშეკრულებას ხელს აწერს, როგორც „გამყიდველი", კერძოდ:

- ბაბუცა ტვილდიანი (პ/N: 04001005350), წარმოდგენილი რატი ტვილდიანის (პ/N: 04001001540) სახით,
- მარინე ასათიანი (პ/N: 62001028838), წარმოდგენილი ჯემალ სერგიას (პ/N: 62003002949) სახით,
- ტარიელ მაჭავარიანი (პ/N: 01008041114),

მეორეს მხრივ (მეორე მხარე), შპს „კოლხი" (ს/კ: 404979886), დირექტორი ზაზა ლატარიას (პ/N: 01008042873) სახით (შემდგომში - „მყიდველი"),

ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. საგანი.

1.) წინამდებარე ხელშეკრულების საგანი არის, „გამყიდველი"-ს საკუთრებაში არსებული, უძრავი ქონების (შემდგომში - „უძრავი ქონება") „მყიდველი"-ს საკუთრებაში გასხვისება და შესაბამისი წასყიდობის საგნის ფასის გადახდის პირობებზე შეთანხმება.

2.) ამავე მუხლის პირველი წაწილით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება", იდენტიფიცირდება შემდეგი სახით:

- ✓ საკადასტრო კოდით: 01.14.16.009.139
- ✓ მისამართი: თბილისი, წუცუბიძის ფერდობი, მე-4 მ/რ, 36-ე კორპუსის მიმდებარედ;
- ✓ ფუნქცია: არასასოფლო - სამეურნეო;
- ✓ უფლება / ვლდებულებანი: არ არის რეგისტრირებული;
- ✓ მდგომარეობა: არის შენობა - ნაგებობის გარეშე (თავისუფალი მიწის ნაკვეთი);
- ✓ წასყიდობის ობიექტი არის დაზუსტებული ფართობი: 2000 კვ.მ., რომელიც თავის მხრივ, შედგება პირველი მხარის საკუთრებაში არსებული შემდეგი წილებისაგან:
  - ბაბუცა ტვილდიანი (პ/N: 04001005350) – 1100 კვ.მ.;
  - მარინე ასათიანი (პ/N: 62001028838) – 400 კვ.მ.;
  - ტარიელ მაჭავარიანი (პ/N: 01008041114) – 500 კვ.მ.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება.

1.) „გამყიდველი" - აღნიშნავს ამ ხელშეკრულების პირველი მხარის მხრივ, ხელმომწერ სამივე ფიზიკურ პირს, როგორც ერთობლივად, ასევე, ცალ-ცალკე.

2.) „განმლობი გეგმა" /განშლის ოქმი - დოკუმენტი, სადაც მითითებულია ასაშენებელ შენობაში განსათავსებელი ფართების მოცულობა, მდებარეობა და განსაზღვრულია ფართების მომავალი მესაკუთრეები და რომელიც საჯარო რეესტრს წარედგინება, კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრაციის მიზნით.

3.) ნებისმიერი ტერმინი, რომელიც:

3.1.) სპეციალურად ინტერპრეტირებულია ამ მუხლით და / ან ამავე ხელშეკრულების პრეამბულით, გამოიყენება მხოლოდ ამ მუხლში მოცემული სახით / შინაარსით;

3.2.) არ არის სპეციალურად ინტერპრეტირებული (განმარტებული) ამავე ხელშეკრულებაში, გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით / მიზნებისათვის.

4.) „ბინა" - ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის იდენტიფიცირდება, როგორც საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული და შესაბამისად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინა, კომერციული ფართი და / ან ინდივიდუალური (იზოლირებული) ექსპლუატაციისათვის ვარგისი სხვა დანიშნულების ფართი, მათ შორის საოფისე და საზაფხულო ფართები.

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების გადაცემა და პირობები.

1.) მხარეები თანხმდებიან, რომ ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე:

1.1.) დამატებითი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის გარეშე, ამავე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტიდან, „უძრავი ქონება" გადადის „მყიდველი"-ს საკუთრებაში;

1.2.) საკუთრების გადაცემასთან ერთად, საჯარო რეესტრში ვალდებულების სახით რეგისტრირდება, „გამყიდველი"-ს სასარგებლოდ, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „მყიდველი"-ს ვალდებულებანი და აკრძალვები.

2.) ნასყიდობის ფასის გადახდის დადასტურება არ არის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელი გარემოება და „მყიდველი"-ს საკუთრებაში „უძრავი ქონება" რეგისტრირდება მხოლოდ ამ ხელშეკრულების საფუძველზე.

3.) „მიწის ნაკვეთი" უფლებრივად და ნივთობრივად (ფაქტობრივად) არის უნაკლო და იგი მოწონებულია „მყიდველი"-ს მიერ.

4.) იმ შემთხვევაში, თუ „მიწის ნაკვეთზე" აღმოჩნდა არარეგისტრირებული მიწისქვეშ არსებული კომუნიკაციებით წარმოშობილი, ან / და სხვაგვარად დაფარული ნაკლი, „გამყიდველი" ვალდებულია, „მყიდველს" აუნაზღაუროს, ასეთი ნაკლით გაზრდილი ხარჯების, აწუ ზიანის 50 %.

5.) მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას გამყიდველთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე მიწის ნაკვეთი და მასზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობა ან მისი წაწილი, საჯარო რეესტრში მისი განწლის რეგისტრაციამდე არ გაასხვისოს, არ დატვირთოს უფლებრივად, არ გასცეს იჯარით და არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც მიწის ნაკვეთის უფლებრივ ან/და ნივთობრივ მხარეზე უარყოფითად აისახება.

6.) საჯარო რეესტრში განწლის რეგისტრაციის შემდეგ „მყიდველს" უფლება ეძლევა შენობა-ნაგებობაში მისი კუთვნილი ფართები დატვირთოს იპოთეკით მხოლოდ იმ მიზნით, რომ მის ფარგლებში გაცემული სესხი იქნება ჩინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ასაშენებელი შენობის აშენებისთვის გამოყოფილი და ხარჯვის მიზნობრიობა გაკონტროლდება სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ. ამასთან მყიდველისთვის განკუთვნილი ქონების იპოთეკით დატვირთვამ გამყიდველის კუთვნილი ქონების უფლებრივ მხარეზე გავლენა არ უნდა იქონიოს. „მყიდველს" ეკრძალება დამოუკიდებლად, „გამყიდველი"-ს თანხმობის გარეშე, გაასხვისოს, ან სხვაგვარად, იპოთეკის ან სხვა ვალდებულებით დატვირთოს „მიწის ნაკვეთი".

7.) „მყიდველს" არ აქვს უფლება, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წებისმიერი უძრავი ქონება, სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დატვირთოს ფიზიკური და იურიდიული პირების სასარგებლოდ, გარდა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აკრედიტებული ბანკებისა.

8.) მყიდველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გადადის წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, უნდა დარეგისტრირდეს მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად ნაკისრი ვალდებულება.

9.) „მყიდველი" მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღებიდან გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 1 (ერთი) წლისა შეათანხმოს არქიტექტურული პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა. პირველი 2 თვის ვადაში მყიდველი ვალდებულია დაამუშავოს სრულყოფილი სამშენებლო დოკუმენტაცია და შესათანხმებლად წარადგინოს საამისოდ უფლებამოსილი ორგანოში (თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში), ხოლო შემდგომ ვადაში შეათანხმოს წარდგენილი სამშენებლო დოკუმენტაცია და აიღოს მშენებლობის ნებართვა. ვადის ათვლა დაიწყება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მხარეთა მიერ ხელმოწერიდან მეორე დღეს.

10.) მყიდველი ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის აღებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში დაიწყოს სამშენებლო სამუშაოები, მშენებლობის დაწყებიდან 03 (სამი) თვის ვადაში შეადგინოს განწლის აქტი და იგი სარეგისტრაციოდ წარადგინოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. განწლის რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) თვის ვადაში გამყიდველის საკუთრებად დაარეგისტრირის საცხოვრებელი ფართ(ებ)ი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით და ოდენობით.

11.) საჯარო რეესტრში განწლითი გეგმის რეგისტრაციას არ სჭირდება „გამყიდველის" დამატებითი თანხმობა და „მყიდველს" აქვს მხოლოდ „გამყიდველისათვის მისაკუთვნებელი ფართების მიმართ, მისი მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრაციის ვალდებულება.

88: 2

12.) „მყიდველი" ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 4 (ოთხი) წლისა, ნიწის ნაკვეთებზე თავისი ხარჯებით ააშენოს არქიტექტურული სამსახურთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, დაასრულოს და მშენებლობის დასრულების შემდეგ, უფლებამოსილ მუნიციპალურ სამსახურს, წარუდგინოს სათანადო დოკუმენტაცია, შენობა - ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები.

1.) მხარეები აცხადებენ და იძლევა გარანტიას, რომ:

1.1.) წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების / ხელმოწერის დროისათვის არის / იქნება უფლებაუნარიანი და ქმედუნარიანი (მ.შ.: შეკრებილი კანონით დადგენილი წესით);

1.2.) წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებამოსილების მიზნით მხარეთა მიერ მოპოვებულია ყველა აუცილებელი თანხმობა, ნებართვა თუ მინდობილობა;

1.3.) წინამდებარე ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება იდება/დაიდება მხარეთა მიერ ნებაყოფლობით, მეორე მხარის ან მესამე პირის მხრიდან მის მიმართ ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე;

1.4.) წინამდებარე ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადება და შესრულება არ იწვევს იმ სახელშეკრულებო, საკანონმდებლო ან/და სხვა ვალდებულებების დარღვევას, რომელთა დაცვაზეც ის პასუხისმგებელია.

1.5.) წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების / ხელმოწერის მომენტისათვის, მხარეთათვის ცნობილია თბილისის საქალაქო სასამართლოში მიმდინარე ადმინისტრაციულ სარჩელზე საქმისწარმოების თაობაზე (მოსარჩელე ლიდია ჯაბელიძე, ზურაბ გურიელიძე, დავით ჯინჭველაძე; მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო; დავის საგანი - თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის #116 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საქმე #3/4713-17). სასამართლოში საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გამოცხადებამდე წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე გაწეული ხარჯების, თუ აღნიშნული ხარჯების გაწევა არ უკავშირდება „გამყიდველი"-ს მოთხოვნას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში იგი უნდა იყოს წერილობითი), პასუხისმგებელია „მყიდველი", ხოლო, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გამოცხადების შემდეგ გაწეულ ხარჯებზე და მატერიალურ რისკებზე პასუხისმგებელია „მყიდველი".

1.6.) წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების / ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის მხარეთა საქმიანობა ან/და ქმედება შესაბამისობაში არის/იქნება საკუთარ წესდებასთან ან/და სხვა მარეგულირებელ დოკუმენტთან და ადგილობრივ ან/და საერთაშორისო კანონმდებლობასთან;

1.7.) წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის მხარეები იცავენ და დაიცავენ ნებისმიერი ხელშეკრულების ან/და სხვა გარიგების პირობებს, ან/და სხვა ვალდებულებებს, რომელთა შეუსრულებლობამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს დეველოპერის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

1.8.) მხარეთა ქმედება არ არის/იქნება მიმართული მეორე მხარის მოტყუებისაკენ. აღნიშნული პრინციპის გათვალისწინებით წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დასადებად ან მის საფუძველზე და შესასრულებლად, მის მიერ მეორე მხარისათვის წარდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია მისი წარმოდგენის მომენტისათვის ასევე არის/იქნება უტყუარი, ზუსტი და სრული. ამასთანავე, მისთვის ცნობილია, რომ ყალბი დოკუმენტების ან/და ინფორმაციის მიწოდება კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოადგენს დასჯად ქმედებას;

1.9.) აღნიშნული განცხადებები და გარანტიები ძალაშია მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

10.10.) თითოეული მხარე დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებს მეორე მხარეს ყველა იმ ცვლილების შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს მის აღნიშნულ განცხადებებთან და გარანტიებთან ან/და გამოიწვიოს მათი დარღვევა; ასევე, ჩვენისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება „მყიდველი“-ს მიერ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებას.

2.) მხარეები აცხადებენ და აცნობიერებენ, რომ ისინი მხოლოდ ზემოაღნიშნული განცხადებების და გარანტიების საფუძველზე და მათზე დაყრდნობით დებს/დადებს და შეასრულებს ხელშეკრულებას ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებას.

3.) წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან და აუცილებლად მიიჩნევენ ისეთი სამართლებრივი შეზღუდვების დადგენას, რომელიც მაქსიმალურად დააზღვევს თითოეული მხარის რისკს და ამ გზით გაწონასწორდება მხარეთა კანონიერი ინტერესები. ამდენად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

4.) იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას (ვერ დაასრულებს მშენებლობას), ის ვალდებულია ამ ფაქტის დადგომიდან (სამშენებლო ობიექტზე მშენებლობის გაჩერებიდან) 06 (ექვსი) კალენდარული თვის განმავლობაში მოითხოვოს სხვა სამშენებლო კომპანია/ინვესტორი, რომელიც დაასრულებს მშენებლობას და გადასცემს მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ფართებს, მომავალში შესასრულებელ ვალდებულებებს უშვლელად და მათი სრული გათვალისწინებით.

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ფასი.

1.) მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის ობიექტის ანუ „უძრავი ქონების“ ნასყიდობის ფასი ჯამურად განისაზღვრება 2 000 000 (ორი მილიონი) ლარით.

2.) „მყიდველი“-ს სტატუსით, ამ ხელშეკრულებაზე ხელმომწერ ფიზიკურ პირებს შორის, ამავე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასი, წაწილდება შემდეგი სახით:

2.1.) ბაბუცა ტვილდიანი (პ/N: 04001005350) – 1 100 000 ლარი;

2.2.) მარიხე ასათიანი (პ/N: 62001028838) – 400 000 ლარი;

2.3.) ტარიელ მაჭავარიანი (პ/N: 01008041114) – 500 000 ლარი.

3.) მხარეთა შეთანხმებით, ამავე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული ფასი, გადახდევინება მხოლოდ უძრავი ქონების სახით, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ფართების) მიწოდების გზით.

4.) ამავე მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრულ:

4.1.) 10 000 კვ.მ-ში იგულისხმება, მხოლოდ საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული საცხოვრებელი, კომერციული (საოფისე) და სახაფხულო სხვა ფართების ჯამი, გარდა ამავე მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული (გამოსარიცხი) ფართებისა;

4.2.) ფართში ჩაითვლება და ნასყიდობის ფასი შეჩერდება იმდენი 1000 (ათასი) ლარით, რამდენი კვადრატული მეტრიც დააკლდება მხარეთა შორის, ამ გარიგებით ნავარაუდევ (შეთანხმებულ) 10 000 კვ.მ-ს.

5.) ამ მუხლის მე-4 ნაწილის გათვალისწინებით, ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილით დადგენილი ფასის განსაზღვრა, ანუ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული სამშენებლო პროექტის გათვალისწინებით იმ დროისათვის შემუშავილი ვითარების შესაბამისად სახელშეკრულებო ფასის კორექტირება, არის სავალდებულო ორივე მხარისათვის.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ფასის გადახდის, ანუ „ბინის“ გადაცემის პირობა.

1.) ამავე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებით, „გამყიდველი“-ს საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონება, „გამყიდველი“-ს სტატუსით ხელმომწერ პირებს შორის ნაწილდება შემდეგი სახით:

1.1.) საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული და / ან სახაფხულო ფართების სტატუსით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან:

ა.) ბაბუცა ტვილდიანი (პ/N: 04001005350) – 1 045 კვ.მ.;

ბ.) მარიხე ასათიანი (პ/N: 62001028838) – 380 კვ.მ.;

გ.) ტარიელ მაჭავარიანი (პ/N: 01008041114) – 475 კვ.მ.

1.2.) ავტოსადგომების საერთო რაოდენობის 19 %.

2.) ამავე მუხლის პირველი წაწილით განსაზღვრული მოცულობა და შესაბამისად, ამავე ხელშეკრულების №-5 მუხლით დადგენილი ფასი შემცირებულად ჩაითვლება და იგი საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული, საცხოვრებელი, კომერციული (საოფისე) და სახაფხულო ფართების 19%-ით განისაზღვრება, თუ თბილისის უფლებამოსილმა მუნიციპალურმა (არქიტექტურის) სამსახურმა მშენებლობის პროექტი შეითანხმა 10 000 კვ.მ-ზე ნაკლები ოდენობის საერთო სასარგებლო (აწუ საექსპლუატაციოდ ვარგისი) ფართობით, კიბის უჯრედების, ლიფტის შახტების, სადარბაზოებისა, ტამბურებისათვის და ავტოსადგომებისთვის განსაზღვრული ფართების გამოკლებით.

3.) ამავე მუხლის 2-ლი წაწილით განსაზღვრული ავტოსადგომების რაოდენობის (19 %-ის) გამოთვლის დროს, მეათედებში ასახული მოცულობა არ გადაეცემა „გამყიდველს".

4.) ამავე მუხლის 1-ლი წაწილის „1.1." პუნქტით გათვალისწინებული (ავტოსადგომებს გარდა) ფართები, მომავალში „ბიწის წაკვეთ"-ზე მშენებარედ დარეგისტრირებული „შენობა - ნაგებობის" განშლითი გეგმის საფუძველზე, უნდა გადანაწილდეს პროპორციულად მშენებარე შენობა - ნაგებობის ყველა სართულზე. ამ მუხლის 1-ელ პუნქტით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართობი წარმოადგენს ბინის შიდა პერიმეტრში ითვლება მზიდი კონსტრუქციების, ბინაში არსებული შიდა ტიხრების, საერთო კომუნიკაციებისთვის განკუთვნილი შახტების ფართების ჩათვლით, ბინებს შორის გამყოფი ტიხრების გარდა.

5.) გამომდინარე იქიდან, რომ „მყიდველმა" „გამყიდველს" საკუთრებაში უნდა გადასცეს მომავალში შექმნილი / აშენებული ქონება, მხარეები ვერ ახდენენ ფართების ზუსტ იდენტიფიკაციას. შესაბამისად, ისინი თანხმდებიან მის პირითად პარამეტრებზე, რაც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში. „გამყიდველისთვის" გადასაცემი ფართების ზუსტი მდებარეობა და კონფიგურაცია განისაზღვრება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ, განშლის ოქმით. ამ მიზნით მყიდველი ვალდებულია გააფორმოს წერილობითი შეთანხმება გამყიდველთან და ზუსტად განსაზღვროს ამ უკანასკნელის საკუთრებაში გადასაცემი ფართები. მხარეთა შორის გასანაწილებელი ფართები უნდა იყოს თანაბარი ღირებულების (როგორც ნათელ, ისე წაკლებად წათელ მხარეს, ხედით და ხედის გარეშე, დაბალ და მაღალ სართულზე და სხვა ყველა მსგავსი პირობის გათვალისწინებით).

6.) გამყიდველისთვის მისაწოდებლად განსაზღვრულ ფართებს შორის, „გამყიდველი"-ს სტატუსით ხელმოწერი პირები, ურთიერთ შორის („მყიდველი"-საგან დამოუკიდებლად) უნდა შეთანხმდნენ მათთვის მისაკუთვნებელი ფართების მდებარეობასა და კუთვნილი ფართების ბიწებად დაყოფის შედეგად წარმოშობილ მოცულობაზე.

7.) „გამყიდველი" მხარე ვალდებულია, ამავე ხელშეკრულების გათვალისწინებით ფართების გადანაწილების დროს, გაითვალისწინოს სამშენებლო პროექტით განსაზღვრული ბიწების მოცულობის არსებობა და დაყოს ბინები (ფართები) იმგვარად, რომ დაყოფის შედეგად, ექსპლუატაციის ეტაპზე არ შემცირდეს სხვა ფართების საბაზრო ფასი და ამგვარმა გაყოფამ არ წარმოშვას წინააღმდეგობა საპროექტო დოკუმენტაციით (სანებართვო პირობებთან) განსაზღვრულ კონტურებთან მიმართებით.

8.) „განშლითი-გეგმის" პროექტის მომზადების ეტაპზე, ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეები განსაზღვრავენ მხარეთათვის მიკუთვნებულ ფართების მდებარეობას.

9.) იმ შემთხვევაში თუ „გამყიდველი"-სათვის ჯამურად გადასაცემ მოცულობათა შორის, ამ ხელშეკრულებაზე „გამყიდველი"-ს სტატუსით ხელმომწერი ფიზიკური პირები, „მყიდველი"-ს მითითებიდან / წინადადებიდან ერთი კვირის ვადაში, ვერ შეთანხმდნენ თითეული მათგანის კუთვნილი წილის, ანუ მოცულობის შესაბამისი ფართების მდებარეობაზე / განთავსების ადგილზე, „მყიდველს" წარმოეშობა უფლება, „გამყიდველი"-საგან დამოუკიდებლად (ერთპიროვნულად და „გამყიდველი"-ს სტატუსით ხელმომწერი პირების დამატებითი თანხმობის გარეშე), თავად განსაზღვროს ნებისმიერი თითოეული ფართის მდებარეობა და კონფიგურაცია.

მუხლი 7. „გამყიდველი"-ს უფლება - ვალდებულებანი.

1.) „გამყიდველს" უფლება აქვს:

1.1.) შეხედულებისამებრ განკარგოს მისი კუთვნილი ფართი / ბინები, მხოლოდ ბინა ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან;

1.2.) პროექტირების ეტაპზე მოითხოვოს მისთვის გაწკუთვნილი ფართის დაყოფა, არანაკლებ 50 კვ.მ-ით ბიწებად;

1.3.) მოითხოვოს „მყიდველის" ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულება.

2.) გაწშლითი გეგმის რეგისტრაციის შემდეგ, „გამყიდველი"-სათვის, მისივე კუთვნილი ბინების სრულად გადაცემამდე, „გამყიდველს" აქვს უფლება „მყიდველი"-საგან მოითხოვოს 30 %-ზე მეტი მოცულობით ბინის გადაცემა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველს" გადანყვეტილი ექნება აღნიშნული ბინის მე-3 პირების სასარგებლოდ გასხვისება.

3.) „გამყიდველი" ვალდებულია:

3.1.) „მყიდველი"-ს მოთხოვნისთანავე, მოთხოვნიდან 24 საათში გამოცხადდეს საჯარო რეესტრში, ნოტარიუსთან და / ან თბილისის მერიას დაქვემდებარებულ სამსახურებში, თუ „გამყიდველი"-ს კუთვნილი ფართების გადაცემის და / ან პროექტირების ეტაპზე, საჭირო გახდა „გამყიდველი"-ს წერილობითი თანხმობა, ან სახელშეკრულებო პირობის დაზუსტება;

3.2.) იმოქმედოს იმგვარად, რომ საკუთარი ქმედებით, ზიანი არ მიადგეს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი (წებისმიერი მხარის) რომელიმე ვალდებულების შესრულებას.

4.) სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების და მითუმეტეს, მომავალში ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულებისა და სათანადო განაცხადის (შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით) თბილისის უფლებამოსილ მუნიციპალურ სამსახურში წარდგენის მომენტიდან, მხარეებს ეხსნება ყოველგვარი შეზღუდვა, რაც შესაძლოა რომელიმე ფართის / „ბინის" მიმართ, გათვალისწინებული იყოს ამ ხელშეკრულებით.

<u>მუხლი 8. „მყიდველი"-ს უფლება - ვალდებულებანი.</u>

1.) „მყიდველი" ვალდებულია:

1.1.) საკუთარი ხარჯებით და „გამყიდველი"-საგან დამოუკიდებლად, უზრუნველყოს „მიწის ნაკვეთზე" ასაშენებელი შენობა - ნაგებობის პროექტირება და საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისი სტანდარტით მშენებლობა;

1.2.) უზრუნველყოს „გამყიდველი"-სათვის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინების / ფართების გადაცემა, ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სტანდარტით.

1.3.) გადაიხადოს ნებისმიერი თანხა, გადასახადი, ან / და ფასი, რაც აუცილებელი არის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესასრულებლად, მაგრამ ამგვარი გადახდის ვალდებულება არ გულისმობს (არ მოიცავს) „გამყიდველი"-ს მიერ მოთხოვნილი (კერძო ინტერეს დაქვემდებარებული) ვალდებულების შესრულებისათვის საჭირო ხარჯების გადახდის (მაგალითად: გამოკვნა, გაერთიანება, ამონაწერის განახლება და სხვა უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდის) ვალდებულებას.

2.) „მყიდველი" უფლებამოსილი არის:

2.1.) „გამყიდველი"-ს წინაშე შეასრულოს ვალდებულებები, პირადად და / ან მისივე მიერ დამოუკიდებლად განსაზღვრული კონტრაქტორების მეშვეობით;

2.2.) მისივე („მყიდველი"-ს) საკუთრებაში დაირეგისტრიროს „განწლითი გეგმით", ან / და საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული ნებისმიერი (გარდა საერთო საკუთრების) ფართი, რომელიც წარმოიშობა შენობა - ნაგებობის მშენებლობის შეთანხმებული პროექტის გათვალისწინებით. ხოლო, „გამყიდველი"-სათვის მიკუთვნებული ფართების მიმართ, დაარეგისტრიროს „გამყიდველის" სამომავლო საკუთრების უფლება.

2.3.) საჭიროებისამებრ „გამყიდველი"-საგან გამოითხოვოს თანხმობა და / ან ამ ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის დაზუსტების თაობაზე სათანადო შეთანხმების ხელმოწერა, თუ აღნიშნულს მოითხოვს უფლების მარეგისტრირებელი და / ან საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმებაზე უფლებამოსილი ადგილობრივი, ან ცენტრალური ხელისუფლების უფლებამოსილი რომელიმე სამსახური;

2.5.) გამყიდველთან შეთანხმებით გამოიწვიოს „მიწის ნაკვეთი"-ს რომელიმე წაწილი, ან გააერთიანოს იგი ცალკე საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნებისმიერი მიწის ნაკვეთთან მიერთების გზით.

2.6.) გამოიწვიოს, ან / და შეხედულებისამებრ, „გამყიდველი"-ს თანხმობის გარეშე, „გამყიდველის" კუთვნილი ფართების გარდა, სხვა ნებისმიერი ფართი, რომელიც განთავსებული იქნება შენობა - ნაგებობის ნებისმიერ წაწილში;

(2.7.) „შენობა - ნაგებობის" „განშლითი გეგმის" საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ „მყიდველი"-ს მიერ მისაღები / მიღებული (მშენებლობისათვის მიზნობრივი) კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით, ამ ხელშეკრულების დაცვით, იპოთეკით დატვირთოს მისივე (ანუ „მყიდველი"-ს) საკუთრებაში რეგისტრირებული წებისმიერი ფართი, ან მისი ნაწილი, რომელიც:

ა.) არ არის დატვირთული „გამყიდველი"-ს სასარგებლოდ ვალდებულებით / სამომავლო საკუთრების უფლებით;

ბ.) რეგისტრირებულია ბინის, კომერციული, საოფისე და სხვა საექსპლუატაციოდ ვარგის ფართად, მიუხედავად იმისა, რომ ამოწაწერში საჯარო რეესტრიდან „ბინა"-ს ეკუთვნის მიწის ნაკვეთზე პროპორციული თანასაკუთრების უფლება.

<u>მუხლი 9. მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესახებ.</u>

1.) მხარეები ვალდებულნი არიან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მათი ვალდებულებების ფარგლებში შესრულების სახით ერთმანეთს გადასცენ უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი შესრულება. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. ამ პუნქტის მიზნებიდან გამომდინარე:

2.) „გამყიდველი" ვალდებულია „მყიდველს" გადასცეს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი მიწის ჩაკვეთი;

3.) მყიდველი ადასტურებს, რომ მან გულისხმიერებით შეამოწმა მისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა (უფლებრივი და ნივთობრივი) და აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი, დაფარული ნაკლის არ ალმოჩენის ვითარებაში, სრულად შეესაბამება მის საქმიან ინტერესებს და მისი უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა არ წარმოადგენს, ისეთ საფუძველს, რომლის გათვალისწინებითაც, იგი არ დადებდა ამ ხელშეკრულებას ან ამ ხელშეკრულებას დადებდა არსებითად განსხვავებული პირობებით;

4.) შემძენი ვალდებულია გამსხვისებელს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება ამავე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში.

5.) ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეთანხმების (განშლის) საფუძველზე მხარეთა შორის იდეალიდუალური საკუთრების ფართების განაწილება უნდა მოხდეს სამართლიანად, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა იქნეს ორმხრივი ინტერესები (ადგილმდებარეობა, სართული და ა.შ). თუმცა ეს ინტერესი არ ხელყოფს, მხარეთა იმ უფლებამოსილებას რაც დადგენილია ამ ხელშეკრულებით.

6.) მხარეები თანხმდებიან, რომ „შენობა - ნაგებობის" განშლითი გეგმის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტამდე, სრულად ეკრძალება მიწის ნაკვეთისა და მასზე აშენებული წებისმიერი ნაგებობის, ან მისი ნაწილის გასხვისება, იპოთეკის ან სხვა წებისმიერი ვალდებულებით, მე-3 პირების სასარგებლოდ დატვირთვა.

7.) ამავე მუხლით დადგენილი სხვა პირობის მიუხედავად, ასევე, მე-8 მუხლის მე-2 წაწილის „2.7." პუნქტით განსაზღვრული წესისაგან (იპოთეკით დატვირთვის უფლებისაგან) განსხვავებით, მყიდველს უფლება არ აქვს გაასხვისოს, ამავე საშენებლო ობიექტზე მისივე (მყიდველის) საკუთრებად რეგისტრირებული ფართებიდან, სულ:

7.1.) 1 500 (ათასხუთას) კვ.მ-ზე მეტი - მიწისზედა მე-3 (მესამე) სართულის აშენებამდე;

7.2.) 4 500 (ოთხიათასხუთას) კვ.მ-ზე მეტი - მიწისზედა მე-7 (მეშვიდე) სართულის აშენებამდე;

7.3.) 7 000 (შვიდიათასი) კვ.მ-ზე მეტი - მიწისზედა მე-10 (მეათე) სართულის აშენებამდე;

8.) მყიდველი უფლებამოსილი არის, დამოკიდებლად:

8.1.) გაასხვისოს მისივე საკუთრებად რეგისტრირებული წებისმიერი ქონება, მშენებარე შენობა - ნაგებობის მე-10 სართულის მონოლითური გადახურვის (დასხმის) შემდეგ;

8.2.) ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კრედიტის მიღების მიზნით, იპოთეკით დატვირთოს მისივე (ანუ „მყიდველი"-ს) საკუთრებაში რეგისტრირებული ყველა ფართი, ამავე მუხლის მე-7 წაწილით განსაზღვრული შეზღუდვის (აკრძალვის) გამოყენების გარეშე და ამ უფლების გამოყენების დროს, საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის:

ა.) ეტაპზე, არ გამოითხოვება გამყიდველის დამატებითი თანხმობა და „მყიდველი" უფლებამოსილია დაარეგისტრიროს ხელშეკრულება კრედიტორთან ორმხრივი გარიგების საფუძველზე;

...გ.) დროს, იპოთეკა არ დარეგისტრირდება „გამყიდველი"-ს კუთვნილი ფართებზე და შენობა - ნაგებობისაგან გამოცალკევებით მიწის ნაკეთზე.

9.) ამავე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული სართულის აშენებაში იგულისხმება, იმავე მე-7 მუხლით გათვალისწინებული (შესაბამისი) სართულის მონოლითური გადახურვა (დასხმა).

11.) მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები, უნდა დარეგისტრირდეს უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ამოწაწერის ვალდებულების გრაფაში.

მუხლი 10. „გამყიდველი"-ს კუთვნილი ბინების სტანდარტი.

1.) „გამყიდველი"-სათვის გადასაცემი ბინა (ფართები) უნდა იყოს ე.წ. „თეთრი კარკასი"-ს სტანდარტის, რაც თავის მხრივ, გულისხმობს:

1.1.) შენობა - ნაგებობის მშენებლობის დასრულებას საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული ფორმით / სტანდარტით;

1.2.) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა-ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი, რომელიც არ არის მოშენებული, უნდა იყოს კეთილმოწყობილი, თანახმად საპროექტო დოკუმენტაციისა;

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

1.4.) ბუნებრივი გაზის ცენტრალური მილი და ელ. ენერგიის ცენტრალური კაბელი მიყვანილი ბინამდე;

1.5.) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტმასის ფანჯრები (ორმაგი მინით); თითოეულ ბინაში შესასვლელი დამონტაჟებული რკინის კარი საკეტით, შიდა ტიხრები ამოშენებული (პროექტით განსაზღვრული გეგმის მიხედვით), იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით, თითოეულ ბინაში დამონტაჟებული ელ-გაყვანილობა (ბინის ერთ ოთახში მაქსიმუმ ორი წერტილი), ბინის ინტერიერის კედლები შელესილი გაკვეთით, სანიენრო კომუნიკაციის (გაზი, წყალი, დენი) ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული და გამართული.

1.6.) ბინებში მხოლოდ პროექტით გათვალისწინებული ოდენობის ტიხრების არსებობას, ბინის იზოლირებას მეტალო პლასმასის ფანჯრებით (გარე პერიმეტრზე) და შესავლელი რკინის კარის მოწყობას;

1.3.) ეზოსა და სადარბაზოს მოწყობითი სამუშაოების დასრულებასა და ლიფტის ექსპლუატაციაში გასაშვებად მომზადებას. ხოლო, მისი ექსპლუატაციაში გაშვება, შესაძლოა შეიზღუდოს „მყიდველის" გადაწყვეტილებით, შენობა - ნაგებობაში შიდასარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე, ლიფტის დაზიანებისაგან დაცვის მიზნით.

2.) იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველმა" ჩათვალა, რომ „გამყიდველი" უარგუმენტოდ განზრახ აჭიანურებს მიღება - ჩაბარების აქტზე ხელმოწერას, რითაც ზიანი შესაძლოა მიადგეს „მყიდველს", მას (აწ „მყიდველს") უფლება აქვს მოიწვიოს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტის კონსტატაციის სამსახური და მოითხოვოს, წაკისრი ვალდებულებების სტანდარტით „გამყიდველი"-ს კუთვნილი ბინების არსებობის შესახებ, სათანადო დასკვნის შედგენა / მიღება.

3.) ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებით მიღებული, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტის კონსტატაციის სამსახურის დასკვნა:

3.1.) უთანაბრდება მხარეთა მიერ, ორმხრივად ხელმოწერილ მიღება - ჩაბარების აქტს;

3.2.) თუ გაწსაზღვრავს, რომ „მყიდველმა" შეასრულა ყველა ვალდებულება „გამყიდველი"-ს წინაშე, „გამყიდველს" წარმოეშობა ვალდებულება, ორმაგად აუწაზღაუროს „მყიდველს" ის ხარჯები, რაც მას წარმოეშვა (გაუზარდა) სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტის კონსტატაციის სამსახურის დასკვნის მიღების შემთხვევაში.

მუხლი 11. მხარეთა პასუხისმგებლობა.

1.) თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, მხარეები იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, ხოლო ზარალის ანაზღაურება მხარეებს არ ათავისუფლებს ხელშეკრულებით ან/და

დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან გადახდისაგან).

2.) მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, მხარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო შეუსრულებელი ვალდებულების 0.01%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მხარეს პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება ეკისრება მაშინაც, როდესაც განსაზღვრული აქვს დამატებითი ვადა ვალდებულების სრულად ან/და უწყალოდ შესრულებისთვის.

მუხლი 12. ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა.

1.) ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და ნოტარიული წესით დამოწმების მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

2.) ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და პირობებით, შესაძლებელია ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ვადამდე სრულად ან წაწილობრივ შეწყვეტა. იმგვარად, რომ „გამყიდველს", როგორც ამ ხელშეკრულების ვადამდე შესაძლოდ შეწყვეტის ინიციატორ მხარეს, არ დაეკისრება ამისათვის რაიმე პასუხისმგებლობა, თუ „მყიდველი" სრულად და ჯეროვნად არ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ვალდებულებას (მათ შორის, გაწეხადებებს და გარანტიებს, ნებისმიერ პირობას) „გამყიდველი"-ს მიერ დამატებით განსაზღვრულ ვადაში).

მუხლი 13. ცვლილებები და დამატებები.

1.) წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით.

2.) წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს.

3.) თუ ცვლილებები და დამატებები, თავისი შინაარსით, საჭიროებენ რეესტრში რეგისტრაციას, მაშინ ისინი ძალაში შედიან მათი რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

მუხლი 14. ფორს-მაჟორი და შესაძლო დავის გადაწყვეტის წესი.

1.) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შეუსრულებლობა ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ გადავადებულად იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა ან დაგვიანება განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორული გარემოებით. ფორს-მაჟორულ გარემოებებში იგულისხმება შემდეგი გარემოებები:

ა.) გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მასობრივი არეულობები;

ბ.) საგანგებო მდგომარეობა, გამოცხადებული ახალი კორონავირუსის პანდემიის (კოვიდ-19) და/ან სხვა ვირუსის / ინფექციის გამო, ან სხვა საფუძვლით, თუ ამ საგანგებო მდგომარეობის პირობებში აკრძალა საწარმოებლო საქმიანობა);

გ.) სტიქიური უბედურებები;

დ.) სასამართლოს გადაწყვეტილება მშენებლობის შეჩერების შესახებ, რომელიც არ გამომდინარეობს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დამრღვევი მხარის ისეთი ქმედების შედეგიდან, რომელიც, თავის მხრივ, წინასწარ არ ყოფილა შეთანხმებული მეორე მხარესთან;

ე.) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების შესაკუთრეთა ან / და მეზობლად მცხოვრებ პირთა მიერ ფიზიკურად გაწეული წინააღმდეგობით, მშენებლობის პროცესის ხელის შეშლა;

ვ.) „მიწის ნაკვეთი"-ს მეზობლად მცხოვრები მესამე პირების მიერ, მშენებლობის პროცესისათვის (თუნდაც უკანონოდ) ხელის შესლა;

ზ.) სხვა დაუძლეველი ძალა, რომელიც შეუძლებელს ხდის სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებას ამაგე მხარეთაგან დაუძლეველი ძალის შედეგად;

თ.) მიმდინარე და / ან მომავალში წარმოებული ნებისმიერი სასამართლო პროცესი, რომელიც შესაძლოა მიმდინარეობდეს ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისათვის, ან წარიმართოს მომავალში, თუ:

თ-1.) აღნიშნული პროცესები წარმართული არ იქნა მყიდველის ბრალეული ქმედებით;

თ-2.) აღნიშნული სამართალწარმოება, ხელს უშლის მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

2.) ფორს-მაჟორულ გარემოებად არ მიიჩნევა ისეთი გარემოებები:

2.1.) რაც გამოწვეულია ამავე ხელშეკრულების რომელიმე მხარის არამართლზომიერი ქმედებით, დაუდევრობით, წინდაუხედაობითა ან / და გულგრილობით, ან ცუდი მენეჯმენტით, კაბონდარდევით, შესამე პირების წინაშე შეუსრულებელი ვალდებულებით, ფინანსური დეფიციტით ან სხვა ისეთი გარემოება, რომლის წარმოშობასა და შეწყვეტაზე გავლენას ახდენს მხარე ან დამოკიდებულია მის ნებაზე;

2.2.) რომლის არსებობის მიუხედავად მხარეს შეეძლო, თავიდან აეცილებინა ვალდებულების შესრულებისათვის ხელშემშლელი / წარმოშობილი ვითარება (შედეგი);

2.3.) რომელიც მხარეს არ ეცნობა ამ ხელშეკრულების დარღვევით, თუ იგი საყოველთაოდ აღიარებული და / ან გამოცხადებული არ ყოფილა ცენტრალური მედიასაშუალებების მეშვეობით.

3.) ფორსმაჟორული გარემოების მოქმედების განმავლობაში, თუ ფორსმაჟორული გარემოება შეუბლებელს ხდის ვადადამდგარი ვალდებულების შესრულებას, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების შესრულება გადავადდება ფორს-მაჟორული გარემოების დასრულებამდე.

4.) იმ შემთხვევაში, თუ ფორსმაჟორული გარემოება გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან ექვს თვეზე მეტ ხანს, ნებისმიერ მხარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მოლაპარაკების დაწყება სახელშეკრულებო ურთიერთობების სხვაგვარად მოწესრიგების შესახებ. თუ მოლაპარაკების დაწყებიდან ორ თვეში მხარეები ვერ შეთანხმდებიან ან რომელიმე მხარე თავს აარიდებს მოლაპარაკებას, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, მიმართოს დავის განმხილველ ორგანოს.

5.) წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ შესაბლო დავას წყვეტს სასამართლო, ქართული კანონმდებლობის შესაბამისად, საერთო წესით.

<u>მუხლი 15. დასკვნითი დებულებანი.</u>

1.) ამ ხელშეკრულებას აქვს იურიდიული ძალა, მისი დარღვევა იწვევს მატერიალურ პასუხისმგებლობას, ხოლო, მისი რომელიმე დებულების ბათილობა, არ ნიშნავს, იმავდროულად სხვა დებულების ბათილობას.

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

3.) ნებისმიერი და ყოველი უფლება, რომელიც მიენიჭება მხარეს მეორე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევის შედეგად, კრებითია და დაემატება ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით მინიჭებულ ყველა სხვა უფლებას.

4.) ერთ-ერთი მხარის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით მეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის წებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე.

5.) წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

6.) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დებულებ(ებ)ის არსებობა/არარსებობასთან, მათ შინაარსთან, განმარტებასთან ან/და

[illegible]ლებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება [illegible] რეესტრში დაცულ ეგზემპლარს.

7.) მყიდველს უფლება არა აქვს მესაკუთრესთან წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მესამე პირის გადასცეს ან გადააბაროს მასზე წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით (მათ შორის, მათი დანართით) ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება ან მინიჭებული უფლება.

8.) წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება კანონმდებლობის შესაბამისად. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

9.) ხელშეკრულება ძალაშია, მხარეთა ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, მშენებლობის სახელშეკრულებო ვადაში დაწყებიდან 4 (ოთხი) წლის ვადით..

<u>მხარეთა ხელმოწერები:</u>

ამ ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი პირები ადასტურებენ, რომ თითოეული მათგანი სრულად გაცნო ხელშეკრულების ყველა პირობას (დებულებას), ეთანხმებიან მას, ადასტურებენ, რომ ყველა პირობა მისაღებია თითოეული ხელმომწერი პირისათვის და ყველა მათგანს აქვს ამ პირობის დადების, ანუ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის უცილობელი უფლება. ასევე, არცერთი მხარის მიმართ, „მიწის ნაკვეთთან" დაკავშირებით მესამე პირებს არ აქვთ მოთხოვნის უფლება და თითოეული ხელმომწერი პირი თავისუფალია მესამე პირების ზემოქმედებისაგან:

<u>1.) „გამყიდველი" / პირველი მხარე:</u>

- ბაბუცა ტვილდიანი (პ/N: 04001005350), წარმომადგენელი რატი ტვილდიანის (პ/N: 04001001540) სახით: --ბაბუცა ტვილდიანი--

30.10.2018წ. მინდობილობა რეესტრის № 181333870
ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანის მიერ.

- მარინე ასათიანი (პ/N: 62001028838), წარმომადგენილი ჯემალ სერგიას (პ/N: 620003002949) სახით: --მარინე ასათიანი--

25.10.2018 წ-ს რწმუნებულება. ნოტ აქტი N: 181317034

- ტარიელ მაჭავარიანი (პ/N: 01008041114): --ტარიელ მაჭავარიანი--

<u>2.) „მყიდველი" / მეორე მხარე:</u>

შპს „კოლხი"-ს (ს/კ.: 404979886), დირექტორი ზაზა ლატარია (პ/N: 01008042873): --ზაზა ლატარია--

საქართველო

ორი ათას ოცი წლის თორმეტ სექტემბერს მე, საქართველოს ნოტარიუსს ანნა როინიშვილს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ჰეკინის გამზირი №5, მესამე სართული, მომმართეს ტარიელ მაჭავარიანმა, გელმალ სერგიამ, რატი ტვილდიანმა და ზაზა ლატარიამ, მათ წარმოადგინეს 12.09.2020 წლის ხელშეკრულება 009-NMN/A-121 სანაცვლო შესრულების პირობით, უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის, ვალდებულებათა რეგისტრაციისა და სამომავლო იპოთეკის პირობებზე შეთანხმების თაობაზე და მოითხოვეს თავიანთი ხელმოწერების სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად,

ტარიელ მაჭავარიანმა (დაბადებული 20.01.1947წ. ხარაგაულში, პირადი №01008041114, საქართველოს მოქალაქის პასპორტის №10BA50534, გაცემული 21.06.2011წ. რეგისტრირებული მისამართზე: თბილისი შ.წუწუბიძის ფერდ IV მ/რ კორ. 36 ბ. 8),

გელმალ სერგიამ (დაბადებული 15.08.1958წ. ხობში, პირადი №62003002949, პირადობის მოწმობა №13IA57932, გაცემული 22.06.2013წ. მისი განცხადებით მცხოვრები მისამართზე: თბილისი, წუწუბიძის III მ/რ. კ. II, კ. 3ა, ბ. 2)

რატი ტვილდიანმა (დაბადებული 21.11.1971წ. ამბროლაურში, პირადი №04001001540, პირადობის მოწმობის №18IA81914, გაცემული 30.07.2018წ., რეგისტრირებული მისამართზე: ამბროლაური მ.კოსტავას ქ. N3 ბ. 27) და ზაზა ლატარიამ (დაბადებული 03.01.1967წ. ხობში, პირადი №01008042873, პირადობის მოწმობა №13IH67671, გაცემული 21.11.2014წ. რეგისტრირებული მისამართზე: თბილისი ილია ჭავჭავაძის გამზ. N50 ბ. 52) მომმართეს.

მე შეეამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი მათ მიერ წარმოდგენილ ხელშეკრულებას.

მე, ნოტარიუსი ანნა როინიშვილი, ვამოწმებ მხოლოდ მათ ხელისმოწერის სინამდვილეს. პასუხს არ ვაგებ ტექსტის შინაარსზე, დოკუმენტაციის ნამდვილობასა და ხისწორეზე.

ხელშეკრულება შედგენილია ერთ ეგზემპლარად (სულ შესრულებულია 44 ხელმოწერა) გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური 88.0 ლარი თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 29.12.2011წ. №507 დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური 2,0 ლარი თანახმად საქართველოს მთავრობის 29.12.2011წ. №507 დადგენილების 39.1 მუხლისა; სულ 90.00 ლარი.

ნოტარიუსი ანნა როინიშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200691726
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	12.09.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ანნა როინიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, პეკინის გამზირი 5, III სართული
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 - 36 40 32
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	38248723503620

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