უძრავი ქონების ნასყიდობისა და მშენებლობის განხორციელების შესახებ ხელშეკრულება

წინამდებარე ხელშეკრულება ფორმდება 2019 წლის 09 დეკემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

„გამყიდველი" - ილიას დურმუშ (საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01024072689, იურიდიული მის: ქ.თბილისი, ლუბლიანას ქუჩა №34, ბინა №9ა, ფაქტობრივი მის: ქ.თბილისი, ლუბლიანას ქუჩა №11, ბინა №8);

„მყიდველი" - შპს „ხოლი" *(საიდენტიფიკაციო: 200079459, მისამართი: ქ.თბილისი, დიდუბის რაიონი, გულაულის ქ.№2), რომელსაც წარმოადგენს სამეთვალყურეო დირექტორი ლევან გოხაძე (პირადი №01019005822);*

„გამყიდველი" და „მყიდველი" შემდგომ ტექსტში ცალ-ცალკე ასევე მოხსენებული არიან როგორც „მხარე" ან ერთობლივად როგორც „მხარეები".

<u>ტერმინთა განმარტებები</u>

წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ხელშეკრულება – წინამდებარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობისა და მშენებლობის განხორციელების შესახებ;

მხარე(ები) – ამ ხელშეკრულებაზე ხელისმომწერი პირები: „გამყიდველი" და მყიდველი";

მესამე პირი – ნებისმიერი ფიზიკური და იურიდიული პირი გარდა ამ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებისა;

მიწის ნაკვეთი ან ნასყიდობის საგანი – მიწის ნაკვეთი (ნასყიდობის საგანი) –
გამყიდველების საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია:
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.259
ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო
მიწის ნაკვეთის ფართი – 3819.00 კვ.მ;
მისამართი – ქალაქი თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, II და III მიკრო/რაიონს შორის, ყოფილი ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ (ნაკვეთი 01/079)

„საცხოვრებელი კორპუსი" - მყიდველის მიერ „მიწის ნაკვეთზე" ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

<u>მუხლი 1</u>
<u>ნასყიდობის საგნის შესახებ</u>

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ **„ნასყიდობის საგანს"** წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია:
სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი (კოდი 01);
სექტორი 10; კვარტალი 06, ნაკვეთი 001/259,
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.259
ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო
მიწის ნაკვეთის ფართი – 3819.00 კვ.მ;
მისამართი – ქალაქი თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, II და III მიკრო/რაიონს შორის, ყოფილი ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ (ნაკვეთი 01/079)

1.2. „ნასყიდობის საგანი" არ არის დაყადაღებული ან უფლებრივად დატვირთული, არ იმყოფება შეზღუდვის ან აკრძალვის ქვეშ, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 05.11.2018 წელს მომზადებული ამონაწერით, განცხადების რეგისტრაციის №892018962706;

მან მოიწონა ეს მდგომარეობა და თანახმაა, იყიდოს იგი ისეთი სახით, რა სახითაც ნასყიდობის საგანი არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის.

მუხლი 2
გარიგების შესახებ
2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, „გამყიდველი" ყიდის, ხოლო „მყიდველი" ყიდულობს „ნასყიდობის საგანს" და იღებს ვალდებულებას, უზრუნველყოს „ნასყიდობის საგანზე" საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა და ნასყიდობის საფასურის ანგარიშში ასახოს და გადასცეს გამყიდველს „მიწის ნაკვეთზე" ახლადაშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართები ამ ხელშეკრულების პირობათა შესაბამისად.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით „ნასყიდობის საგანი" მყიდველს გადაეცემა შეზღუდული საკუთრების უფლებით, რაც გულისხმობს, რომ მყიდველს მხოლოდ გამყიდველის წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში აქვს უფლება გაასხვისოს, გააქირაოს, იჯარით გასცეს, იპოთეკით ან სხვა სახითაც უფლებით ან/და ნებისმიერი სხვა ვალდებულებით დაამძიმოს „ნასყიდობის საგანი". ამ მუხლში მითითებული შეზღუდვა არ აბრკოლებს მყიდველის უფლების განახორციელოს „ნასყიდობის საგანზე" მრავალბინიანი სახლის მშენებლობისათვის საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმება, ნებართვის მიღება, კორექტირება, ტექნიკური პირობების შეთანხმება, სახლის მშენებლობის ნებისმიერი სამუშაო ექსპლუატაციაში მიღების ჩათვლით (მათ შორის მიწის სამუშაოები). სრულად შეითავსოს დამკვეთის ფუნქციები მშენებლობის პროცესში და განახორციელოს ნებისმიერი სხვა უფლება, თუ ასეთის განხორციელება პირდაპირ არ არის შეზღუდული ამ მუხლის პირობებით.

2.3. მხარეები ადასტურებენ, რომ 2.2 მუხლით გათვალისწინებული შეზღუდვა (შეზღუდული საკუთრება) ძალაში დარჩება იმ დრომდე, ვიდრე არ შესრულდება ამ ხელშეკრულების 4.2 მუხლის პირობები, რაც დადასტურებული იქნება მხარეთა შორის გაფორმებული ორმხრივი აქტით;

მუხლი 3
ნასყიდობის საფასური
3.1 მხარეთა შეთანხმებით, „ნასყიდობის საგნის" მყიდველისათვის გადაცემის სანაცვლოდ „მყიდველი" გამყიდველს „ნასყიდობის საფასურის" ანგარიშში გადასცემს სასარგებლო ფართის შემდეგი სახით:

მყიდველმა ქობულეთის მერიის შესაბამის სამსახურთან უნდა შეთანხმოს და დაამტკიცებ "ნასყიდობის საგანზე" მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, ასევე მიიღო მშენებლობის ნებართვა "ნასყიდობის საგანზე" მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ასაშენებლად, რომელიც უნდა აშენოს დამტკიცებული პროექტის მიხედვით და გამყიდველ ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასცეს ჯამში "ნასყიდობის საგანზე" აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სასარგებლო (სარეალიზაციო) ფართის - 20% ინდივიდუალური სარგებლობის (იგულისხმება 20% როგორც საცხოვრებელი, ასევე კომერციული ფართიდან, საიდანაც საცხოვრებელი ფართი იქნება არანაკლებ 1400 კვ.მ, ხოლო კომერციული ფართი არანაკლებ 120 კვ.მ) ფართი და 2 (ორი) ერთეული ინდივიდუალური ავტოსადგომი ფართი -1 სართულზე;

გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართები განთავსებული იქნება შემდეგ სართულებზე (გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების ზუსტი მდებარეობა დაზუსტდება განშლის ცხრილის შედგენის დროს):

- საცხოვრებელი კორპუსის მე-4 სართულის ფართები სრულად;
- საცხოვრებელი კორპუსის მე-7 სართულის ფართები სრულად;
- დარჩენილი საცხოვრებელი ფართი მხარეთა შეთანხმებით გადანაწილდეს საცხოვრებელი კორპუსის სხვადასხვა სართულებზე;
- გამყიდველისათვის გადასაცემი კომერციული ფართი განთავსებული იქნე

საცხოვრებელი კორპუსის I სართულზე საფასადე მხარის გათვალისწინებით, რომელსაც შეარჩევს "გამყიდველი" თავისი სურვილის შესაბამისად.

- 2 (ორი) ერთეული ავტოსადგომი საცხოვრებელი კორპუსის -1 სართულზე (მიწისქვეშა ავტოსადგომი);

3.2. მყიდველმა 3.1. პუნქტში მითითებული ვალდებულება უნდა შეასრულოს ამ ხელშეკრულების პუნქტით 5.4. გათვალისწინებულ ვადაში. „მყიდველი" განშლის რეგისტრაციისთანავე საკუთრებად დაურეგისტრირებს „გამყიდველს" (გადასაცემი ფართის ნაწილი მხოლოდ „გამყიდველის" წერილობითი და სათანადოდ დამოწმებული თანხმობის შემთხვევაში შესაძლოა დარეგისტრირდეს „გამყიდველის" მიერ შერჩეული ნებისმიერი მესამე პირის საკუთრებაში, რაც „მყიდველისათვის" ითვლება ვალდებულების შესრულებად) ამ ხელშეკრულების 3.1. მუხლით გათვალისწინებულ ფართებს. გამყიდველი თავდაპირველად აირჩევს სრული სართულის ფართებს საკუთარი შეხედულებით. ხოლო სართულზე არსებული ფართების ნაწილის არჩევისას „გამყიდველი" ამ ფართებს შეარჩევს პროპორციულად შენობის საფასადე და არასაფასადე მხარეების გათვალისწინებით.

3.3. ამ ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართები „გამყიდველს" უნდა ჩაბარდეს ე.წ. „შავი კარკასის" სტანდარტით შემდეგ კონდიციაში:

- მშენებლობა დასრულებული, საცხოვრებელი კორპუსის ფასადი შლებილი და მოპირკეთებული შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად. სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/სართული, ეზოდან სამშენებლო ნაგავი გატანილი, ეზო კეთილმოწყობილი პროექტის შესაბამისად;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები მოწყობილი,
- ბინაში შესახვლელი რკინის კარი დამონტაჟებული,
- ბინაში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, დენი, გაზი) დგარები მრიცხველების მონტაჟის ჩათვლით;
- შიდა ტიხრები მოწყობილი „გამყიდველის" მითითების გათვალისწინებით;
- იატაკი მოწყობილი მშენებლობის პროექტის მიხედვით;

3.4. „გამყიდველისათვის" გადასაცემი ფართების იდენტიფიცირება და ნუმერაცია განხორციელდება მხარეთა შეთანხმებით მომზადებულ „განშლის აქტში".

3.5. გამყიდველი უფლებამოსილია „განშლის აქტის" რეგისტრაციამდე და რეგისტრაციის შემდეგაც, შიდა ტიხრების გადაადგილების გზით, საკუთარი სურვილისამებრ შეცვალოს თითოეულ სართულზე მისი კუთვნილი ფართების და ბინების განლაგება, დაყოს ან გააერთიანოს ფართები, ისე რომ ცვლილება არ უნდა შეეხოს საცხოვრებელი კორპუსის ფასადს ან მის კონსტრუქციულ ნაწილს. „მყიდველი" გალდებულია, ყოველმხრივ შეუწყოს ხელი „გამყიდველის" მიერ ფართების დაყოფის ან გაერთიანების შედეგად მიღებული ფართების ნუმერაციისა და რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში;

3.6. მხარეები მისაღებ უძრავ ნივთს (მიწის ნაკვეთს) და გადასაცემ ფართებს აფასებენ ბოლფასიანად, მხარეები გადასდურებით, რომ "ნასყიდობის საგნის" - მიწის ნაკვეთის ღირებულებაა **1 088 415 (ერთი მილიონ ოთხმოცდარვა ათას ოთხას თხუთმეტი)** ლარი, საიდანაც 1 კვ.მ მიწის ღირებულებაა 285 **(ორას ოთხმოცდახუთი)** ლარი.

3.7. მხარეები დასაშვებად მიიჩნევენ დაახესტონ „ნასყიდობის ხელშეკრულების" ის პირობები, რომლის დახესტებაც შესაძლებელი ან საჭირო გახდება სამშენებლო პროექტის შეთანხმების ან ნებართვის მიღების შემდეგ. თუმცა ნებისმიერი ასეთი დახესტება არანაირი სახით არ უნდა აუარესებდეს „გამყიდველის" მდგომარეობას.

3.8. მხარეები ადასტურებენ, რომ ახლადაშენებულ „საცხოვრებელ კორპუსში" ყველა სხვა ინდივიდუალურ ფართზე საკუთრების უფლება (გარდა 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართებისა) ეკუთვნის მხოლოდ „მყიდველს".

3.9. სამშენებლო „პროექტით" გათვალისწინებული საერთო სარგებლობის ფართები: კიბის უჯრედი, სადარბაზო, სახანძრო, ლიფტი და სხვა ფართები, რომლებიც „პროექტისა" და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოადგენენ საერთო სარგებლობის ფართებს,

მხარეთა შორის ინდივიდუალური საკუთრების წესით არ ნაწილდება და მასზე ვრცელდება ნაერთი საკუთრების უფლება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

3.10. „გამყიდველი" უფლებამოსილი არიან კუთვნილი ფართების პრიორიტეტულად ისარგებლოს „საცხოვრებელი კორპუსის" ეზოში არსებული ავტოსადგომების ფართით.

მუხლი 4
უზრუნველყოფის შესახებ

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე გამყიდველის მოთხოვნების უზრუნველყოფის მიზნით ამ ხელშეკრულების გაფორმებასთან ერთად დარეგისტრირდება მყიდველის მიმდინარე საკუთრების უფლება „ნასყიდობის საგანზე".

4.2. ამ ხელშეკრულების 2.2 მუხლით გათვალისწინებული „შეზღუდვა" მიწის ნაკვეთზე და მშენებარე ფართებზე ძალაში რჩება იმ დრომდე ვიდრე მყიდველი გამყიდველთან შეთანხმებით არ დაარეგისტრირებს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებარე ფართების განშლას. სადაც გათვალისწინებული (დეტალიზირებული) იქნება „გამყიდველისათვის" გადასაცემი ფართები - მათი ადგილმდებარეობა, ნუმერაცია და სხვა საჭირო სარეგისტრაციო მონაცემები და გადასცეს გამყიდველს საკუთრების უფლება 3.1. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართებზე მშენებარე უძრავი ქონების სტატუსით. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველის მოთხოვნით, გამყიდველის მიერ "მიწის ნაკვეთსა" და მასზე მშენებარე ფართებზე შეზღუდვა მოიხსნება (გაიცემა თანხმობა შეზღუდვის მოხსნაზე).
4.3. „გამყიდველი" კისრულობს, ვალდებულებას 4.2. მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში „მყიდველის" მოთხოვნიდან არაგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში, გასცეს თანხმობა შეზღუდვის მოხსნაზე, რის რეგისტრაციასაც ახორციელებს „მყიდველი". „გამყიდველი" ასევე ადასტურებს, რომ დროულად განახორციელებს შეზღუდვების გაუქმებისათვის საჭირო ყველა თანხმობას ან მოთანხმებას იმ დათქმით, თუკი „მყიდველი" კეთილსინდისიერად ასრულებს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს.

მუხლი 5
მხარეთა ქმედებები (ვალდებულებები) ამ ხელშეკრულების აღსრულების მიზნით

მხარეები ამ ხელშეკრულების აღსრულების მიზნებისათვის იღებენ ვალდებულებას განახორციელონ შემდეგი ქმედებები:

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელდება შემდეგი რეგისტრაციები:

- ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი აღირიცხება „ნასყიდობის საგნის" შეზღუდულ მესაკუთრედ იმ ვალდებულების გათვალისწინებით, რაც მითითებულია ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტში;

5.2. „მყიდველი" ვალდებულია სრული მოცულობით და საკუთარი ფინანსური რესურსით უზრუნველყოს „საცხოვრებელი კორპუსის" მშენებლობისათვის საჭირო ყველა ადმინისტრაციული პროცედურის განხორციელება, პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება. ამ მიზნით, „მყიდველი" უფლებამოსილია მიმართოს თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, სხვა შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებს. „მიწის ნაკვეთის" ქალაქგეგმარებითი პირობების განსაზღვრის, საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტის (მთლიანად ან მასში შემავალი ცალკეული საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობის პროექტის) მომზადების, ექსპერტიზის, შეთანხმებისა და ნებართვის მიღებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი პროცედურის განსახორციელებლად, შესრულის ყველა საჭირო ქმედება. სრულად მიიღოს მონაწილეობა ადმინისტრაციული წარმოების ნებისმიერ ეტაპზე და სრულად ისარგებლოს პროექტის დამკვეთის სტატუსით, როგორც ეს გათვალისწინებულია მოქმედი კანონმდებლობით.

5.3. „მყიდველი" ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია მიწის ნაკვეთთან (ნასყიდობის საგანთან) დაკავშირებით არსებული განაშენიანების პარამეტრები და იღებს ვალდებულებას ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) წლის ვადაში უზრუნველყოს „ნასყიდობის

საგანზე" ახალშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება (ამ ვადის დარღვევის მიუხედავად „მესაკუთრეს" მიეცემა დამატებით 3 (სამი) თვე თუ გამოვლინდება გაუთვალისწინებელი გარემოებები რაც არ იყო ნავარაუდევი და არ არის გამოწვეული „მესაკუთრის" ბრალეული ქმედების გამო). თუ ამ ვადაში მყიდველი ვერ შეთანხმებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის პროექტს და ვერ იღებს მშენებლობის ნებართვას, მაშინ „გამყიდველი" უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს ხელშეკრულება და დაიბრუნოს საკუთრებაში „ნასყიდობის საგანი".

5.4. „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას „საცხოვრებელი კორპუსის" მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 24 (ოცდათხი) თვის ვადაში დაასრულოს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა, და ჩააბაროს „გამყიდველს" 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართები 3.3 პუნქტებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, ხოლო შემდგომი 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში უზრუნველყოს საცხრვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.5. მყიდველი ვალდებულია დაიცვას მშენებლობის მიმდინარეობის გრაფიკი და ვალები. კერძოდ, მყიდველი ვალდებულია:

- მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 18 (თვრამეტი) თვის ვადაში კარკასული სახით დაასრულოს დაასრულოს მიმდინარე საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა, შემდგომი 6 (ექვსი) თვის ვადაში დაასრულოს ყველა სამშენებლო და მოწყობითი სამუშაოები, ხოლო შემდგომი 6 (ექვსი) თვის ვადაში უზრუნველყოს საცხოვრებელი სახლის მიღება ექსპლუატაციაში (მხარეები ვთანხმდებით, რომ რადგან საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღება დამოკიდებულია ზედამხედველ ორგანოზე, ამიტომ მხარეები შესაძლოა საჭიროების შემთხვევაში შეთანხმდნენ საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების ვადის გაზრდაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ექსპლუატაციაში მიღების დაყოვნება ხდება „მყიდველის" ბრალეული მოქმედების ან უმოქმედობის შედეგად) ;

5.6. ამ ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართების „გამყიდველისათვის" ჩაბარების თაობაზე შესაძლებელია მხარეთა შორის გაფორმდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც დადასტურებული იქნება „გამყიდველისათვის" ფართის ჩაბარება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში. თუ „გამყიდველისათვის" გადასაცემი ფართის მდგომარეობა არ აკმაყოფილებს შეთანხმებულ პირობებს, მაშინ მყიდველი ვალდებულია აღმოფხვრას ნაკლი საკუთარი ხარჯებით და ასევე აუნაზღაუროს გამყიდველს მიყენებული ზიანი (ასეთი არსებობის შემთხვევაში);

მუხლი 6
მშენებლობის მოცულობისა და ფართების ჩაბარების პირობების შესახებ

6.1. „მყიდველი" „საცხოვრებელი კორპუსის" მშენებლობის ნებისმიერ ეტაპზე („გამყიდველისათვის" ფართების გადაცემამდე და ფართების გადაცემის შემდეგაც) უფლებამოსილია, ერთპიროვნულად და დამოუკიდებლად განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: გაუძღვეს მრავალბინიანი სახლის სამშენებლო/საპროექტო სამუშაოებს, ისარგებლოს „დამკვეთის" სტატუსით ნებისმიერ ფიზიკურ, იურიდიულ პირს, ადმინისტრაციულ ორგანოსთან ან სახელმწიფოსთან ურთიერთობაში, ორგანიზება გაუწიოს სამშენებლო პროცესს, უზრუნველყოს მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღების პროცესის განხორციელება, განახორციელოს ნებისმიერი სხვა ქმედება, რაც აუცილებელი იქნება ამ ხელშეკრულების მიზნებიდან გამომდინარე.

6.2. „მყიდველი" უფლებამოსილია მრავალბინიანი სახლის საპროექტო და სამშენებლო სამუშაოები შეასრულოს უშუალოდ ან და კონტრაქტორი ორგანიზაციების მეშვეობით. სამუშაოთა უშუალო შემსრულებელს შეარჩევს და მასთან ხელშეკრულების პირობებს (მათ შორის, სამუშაოთა შესრულების ფასს) განსაზღვრავს მყიდველი თავისი შეხედულებისამებრ. ამასთან, სამშენებლო პროცესის ესაფრთხო წარმართვაზე შესრულებული სამუშაოს ხარისხზე, პროექტთან და სტანდარტებთან შესაბამისობაზე, მაკონტროლებელი ადმინისტრაციული ორგანოებისა და მოქმედი კანონმდებლობის

მოთხოვნათა დაკვაზე პასუხისმგებლობა აკისრება მყიდველს.

მუხლი 7.
ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრულად აღსრულებამდე.

7.2. ამ ხელშეკრულების თითოეული მხარე სრული მოცულობით აგებს პასუხს მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანისათვის, რაც გამოწვეულია ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით, ან არაჯეროვანი (არაჯეროვანი) აღსრულებით ან/და განცხადებული წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობათა დარღვევით.

7.3. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველის" მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა (არაჯეროვანი შესრულება) გრძელდება 120 (ას ოცი) დღეზე მეტი ვადით მაშინ გამყიდველი უფლებამოსილია (გარდა იმ შემთხვევისა თუ ვადის გადაცილება გამოწვეულია სხვა ფაქტორებით, როგორიც არის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფორს-მაჟორული მდგომარეობა, ან/და ისეთი გარემოება, რომლის გათვალისწინება წინასწარ შეუძლებელი იყო), საკუთარი შეხედულებისამებრ, შეუზღუდავად განახორციელოს ქვემოთჩამოთვლილი ღონისძიებები:

ა) განაგრძოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა მყიდველთან, მოითხოვოს ვალდებულების შესრულება და არაჯეროვანი შესრულების გამო დარიცხული პირგასამტეხლოს ანაზღაურება;

ბ) უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე. მოითხოვოს „მიწის ნაკვეთის" გამყიდველების საკუთრებაში დაბრუნება მასზე განხორციელებულ მშენებლობასთან ერთად იმ პირობით, რომ მყიდველს არ აუნაზღაურდება მის მიერ საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები. ამ შემთხვევაში გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მყიდველი იღებს ვალდებულებას გამყიდველის წერილობითი მოთხოვნიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში, გააფორმოს და ხელი მოაწეროს ყველა საჭირო საბუთს და დაუბრუნოს ყველა საჭირო დოკუმენტი გამყიდველს, რაც აუცილებელი იქნება გამყიდველის მიერ, მისთვის დაბრუნებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსზე საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეგისტრაციის განხორციელებას.

გ) ამ მუხლის „ა" და ბ" პუნქტში მითითებული ქმედებების ჩამონათვალი არ ზღუდავს „გამყიდველს" ამ ქმედებებიდან მოლოდინად ან ნაწილობრივ განახორციელოს ერთერთი ან ერთდროულად რამოდენიმე ქმედება (თუკი ზემოაღნიშნული არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას) ან/და ამ მუხლში მითითებულ ნებისმიერ ქმედებასთან ერთად ან მათგან დამოუკიდებლად მიმართოს კანონით გათვალისწინებულ ნებისმიერ სხვა ღონისძიებას საკუთარი ინტერესების დასაკმაყოფილებლად.

7.4. ამ მუხლით გათვალისწინებული „მყიდველის" პასუხისმგებლობა არ დადგება ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისას, რომლისაც ვალდებულებების შესრულებაზე მხარეთა კონტროლი არ ვრცელდება.

7.5. თუკი ორივე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიუხედავად, ფორს-მაჟორული ან მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოების გამო შეუძლებელია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამშენებლო პარამეტრებით მშენებლობის ნებართვის მიღება ან მშენებლობის განხორციელება, მაშინ ამ ხელშეკრულების მხარეებს უფლებამოსილი არიან მოითხოვონ განსხვავებულ პირობებზე ან შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „ნახელოობის საგანზე" საკუთრება და ასევე ნებისმიერი მიბმული საბრუნებლო ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანებასთან დაკავშირებული უფლება/ნებართვა დაუბრუნდება (გადაეცემა) გამყიდველს. მყიდველს არცერთ შემთხვევაში არ ასევე აუნაზღაურდება სხვა ხარჯი, რომელიც უშუალოდ სამშენებლო სამუშაოებს არ უკავშირდება ამასთან ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად ნებისმიერი საგადასახადო ხარჯი (გადასახადი ან სარეგისტრაციო მოსაკრებელი) რაც უკავშირდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების ან უფლებების გადაცემას ან დაბრუნებას გადახდილი (ანაზღაურებული) უნდა იყოს „მყიდველის" მიერ. მყიდველი იღებს ვალდებულებას გამყიდველის წერილობითი მოთხოვნიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში, გააფორმოს და ხელი მოაწეროს ყველა საჭირო საბუთს და დაუბრუნოს ყველა საჭირო დოკუმენტი გამყიდველს, რაც აუცილებელი იქნება გამყიდველის მიერ, მათთვის დაბრუნებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე

მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების.

მუხლი 8

ფორს მაჟორი

8.1. ამ შემთხვევაში, თუ მთლიანად ხელშეკრულების ან რომელიმე სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება შეზღუდულია ან შეუძლებელი გახდა ისეთი გარემოებათა გამო, რომლებზეც ხელშეკრულების მხარის კონტროლი არ ვრცელდება და ეს გარემოებები უშუალო კავშირშია ხელშეკრულების, ან რომელიმე სახელშეკრულებო ვალდებულების მხარეთა მიერ შესრულებასთან, კერძოდ:

ხანძარი, აფეთქება, ტბორვა, ქარიშხალი, მეწყერი, წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა;

ომი, სახელმწიფო თუ სამხედრო გადატრიალება, სამოქალაქო არეულობა, ბლოკადა ან სხვა მსგავსი სახის მოვლენა ან/და მათგან გამომდინარე შედეგები;

ასევე საქართველოს ხელისუფლების (საკანონმდებლო, აღმასრულებელი ან/და სასამართლო) აქტები, გადაწყვეტილება ან დადგენილება, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ იქნა გამოცემული;

ან/და ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რომელზეც მხარეთა კონტროლი არ ვრცელდება და რის გამოც მხარეს ობიექტურად არ გააჩნია ან შეზღუდული აქვს შესაძლებლობა შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, მაშინ ასეთი მხარე ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედებისა და ამ მოვლენების აღმოფხვრის შედეგების აღმოფხვრისათვის საჭირო ვადაში განთავისუფლებულია ხელშეკრულებით, ან მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული პასუხისმგებლობისაგან.

8.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისას ვალდებული მხარე დაუყოვნებლივ აცნობებს მეორეს ფორს მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ. ყოველგვარ ძალისხმევას მიმართავს მსგავსი გარემოების თავიდან ასაცილებლად და ფორს მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტისთანავე დაუყოვნებლივ განაახლებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

მუხლი 9

დასკვნითი დებულებები

9.1. ხელშეკრულების ეგზემპლარები

წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეთა შორის ფორმდება 3 ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი წარედგინება სააღრიცხვო რეგისტრს რეგისტრაციისათვის. ნასყიდობის საგანი „მყიდველის" შეზღუდულ საკუთრებაში გადადის ამ ხელშეკრულების სააღრიცხვო რეგისტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

9.2. ცვლილება

9.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება, შესწორება და დამატება თურიდულ ძალას იძენს მხოლოდ მხარეთა მიერ მისი სააღრიცხვო რეგისტრში წერილობითი ფორმით ხელმოწერის ან კერძო ან სააღრიცხვო სანოტარო აქტის საფუძველზე დამოწმების შემთხვევაში;

9.2.2. ამ ხელშეკრულების ფორმის მიმართ გათვალისწინებული სავალდებულო მითითებები არ ვრცელდება მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში ან მის აღსასრულებლად გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის (აქტის, შეტყობინების, გარიგების) მიმართ, თუკი ასეთი დოკუმენტის სააღრიცხვო რეგისტრში რეგისტრაცია მოქმედი კანონმდებლობით არ მოითხოვება;

9.3. მარეგულირებელი კანონი და დავის გადაწყვეტა

წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეთა შორის არსებული დავა წყდება ურთიერთშეთანხმებით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს სასამართლო. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მოქცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1 პრიმა პუნქტისა;

9.4. კანონიერება

ამ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება ითვლება არაკანონიერად, ამგვარი დებულების ძალის დაკარგვა ზემოქმედებას არ მოახდენს წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა დებულებების ქმედითობაზე.

9.5. შეტყობინებები

ხელშეკრულების აღსრულებასთან დაკავშირებული შეტყობინება მხარეებს

მიეწოდებათ წერილობითი ფორმით ოფიციალურ თერიდეულ მისამართზე პირადად, დახლვეული ფოსტით და/ან სახდო კრიტერის მეშვეობით. თითოეული მხარე ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ხელშეკრულების აღსრულებისათვის მნიშვნელოვანი ხარვეზისტრაცია ან საიდენტიფიკაციო მისამართების (მათ შორის მისამართების) ცვლილების თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეტყობინება გაიგზავნება და ჩაბარებულად ითვლება მხარისათვის ცნობილ უკანასკნელ ოფიციალურ მისამართზე.

9.6 სამართალმემკვიდრეები და უფლებამონაცვლეები
წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ამ ხელშეკრულების მხარეებზე და მათ შესაბამის სამართალმემკვიდრეებსა და უფლებამონაცვლეებზე. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება ხელისმიერ შესაძე მხარეს უნდა გადაეცეს მხოლოდ შესაბამის ვალდებულებებთან ერთად.

მუხლი 10
მხარეთა ხელმოწერები

ადასტურებენ რა თანხმობას ხელშეკრულების ზემოაღნიშნულ დებულებებზე მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებას

„გამყიდველი“

ილიას დურმიშ (პ/ნ 01024072689)

ილიას დურმიშ ი. დურმიშ

„მყიდველი“
შპს“ხიდი“
დირექტორი: დავით ჯოხაძე (პირადი N01019005822)

დავით ჯოხაძე დ. ჯოხაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200122705
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	05.02.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	მაია ნიკლაური
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი წერეთლის 55
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 35-21-19
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	75121102831420

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

სანოტარო აქტი

ორიათას ოცი წლის ხუთ თებერვალს მე, ნოტარიუსს მაია წიკლაურს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე საქართველო, ქ. თბილისი, აკ. წერეთლის გამზ. #55, მომმართა მოქალაქე **ლევან ჯოხაძემ,** დაბადებულმა 26.10.1977 წელს ონში, მცხოვრებმა თბილისი, დიღმის სასწ. საცდ. მეურნ. პ. ყურაშვილის ქ. N12-ში, პ/ნ 01019005822, რომლის პირადობა დადგენილია თანახმად წარმოდგენილი საქართველოს მოქალაქის პირადობის მოწმობით 15IF34922, გაცემული 19.12.2016 წელს იუსტიციის სამინისტროს მიერ,

მან წარმოადგინა წინამდებარე გარიგება (მინდობილობა, 05.02.2020წ. 1 ფურცელი 1 გვერდად), ნათლად და მკაფიოდ განაცხადა, რომ არის ამ გარიგების მონაწილე მხარე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის მე-5 პუნქტის, ნოტარიატის შესახებ კანონის 38-ე მუხლის 1 პუნქტის ა ქვეპუნქტით და „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-15 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სანოტარო წესით, თითოეულ გვერდზე.

მე შევამოწმე მისი პირადობა, ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მისი ნების გამოვლინების ნამდვილობაში, განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, რის შემდეგ ხელმომწერმა განაცხადა, რომ წინამდებარე ტექსტი ზუსტად გამოხატავს მის ნებას.

ხელმოწერა თითოეულ გვერდზე შესრულდა ჩემი ნოტარიუსის თანდასწრებით. წინამდებარე ტექსტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირს ეკუთვნის. ნოტარიუსი არ ადასტურებს წინამდებარე ტექსტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მასზე.

ამ სანოტარო აქტის დამოწმებისთვის გადახდილია საზღაური თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების #507, 29.12.2011წ. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ მუხლი 31, პუნქტი 3-ით ერთ ეგზემპლარზე 2 ლ 00 თ. მუხლი 39, პუნქტი 1-ით 2 ლ 00 თ. დამოწმდა სამ ეგზემპლარად. სულ 8 ლ 00 თ.

ნოტარიუსი

მინდობილობა

ლევან ჯოხაძე პ.ნ. 01019005822, როგორც შპს „სოლი“-ს ს.კ 200079459 დირექტორმა, შემდგომში „მიმნდობი“ წინამდებარე მინდობილობით გიორგი ბენდელიანს, პ.ნ. 01001029584, მცხოვრები ქ. თბილისი, გლდანის 3ა მ/რ, კორპუსი 17, ბინა 52 შემდგომში „მინდობილი პირი“ მიანიჭა შემდეგი უფლებამოსილება

1. „მინდობილი პირი“ უფლებამოსილია უძრავ ქონებაებთან მდებარე: ქალაქი თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, II და III მიკრო/რაიონს შორის, ყოფილი ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ (ნაკვეთი 01/079), საკადასტრო კოდი 01.10.06.001.258, მიწის ნაკვეთის ფართობი 3900 კვ.მ. და ქალაქი თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, II და III მიკრო/რაიონს შორის, ყოფილი ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ (ნაკვეთი 01/079), საკადასტრო კოდი 01.10.06.001.259, მიწის ნაკვეთის ფართობი 3819 კვ.მ. დაკავშირებით იყოს „მიმნდობი“-ს წარმომადგენელი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სატრანსპორტო სამსახურში, ქთბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოში, თბილსერვის ჯგუფში, სს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერში“, სს „თელასში“, შპს „ყასტრანგაზ-თბილისში“, სს „სილქნეტში“, სს „კავკასუს ონლაინში და სხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან, სახელმწიფო და არასახელმწიფო ორგანოებსა და დაწესებულებებში, წარადგინოს, ჩააბაროს პროექტი, მოახდინოს ცვლილებების შეტანა პროექტში, მიიღოს პროექტი, მიიღოს მშენებლობის ნებართვები, უფლებამოსილია მოახდინოს საბუთებში ხარვეზის გამოსწორება, ცვლილებების შეტანა, დადოს, შეცვალოს, გააუქმოს ხელშეკრულებები, აიღოს თანხმობები, პირობები და ხელი მოაწეროს შესაბამის ხელშეკრულებებს, ზემოთაღნიშნულთან დაკავშირებით შეადგინოს, წარმოადგინოს და გამოითხოვოს ნებისმიერი შინაარსის განცხადებები, ცნობები, საბუთები, მიიღოს ცნობები, საბუთები, ხელი მოაწეროს საჭირო დოკუმენტაციას.

2. მინდობილება გაცემულია ერთი წლის ვადით

3. მინდობილება გაცემულია მესამე პირზე შემდგომი გადანდობის უფლების გარეშე.

შპს „სოლი“

დირექტორი: ლევან ჯოხაძე ლევან ჯოხაძე

05.02.2020 წელი.