შპს „მეგობრობა-ლენდი"
Megobroba-Land Ltd

მინდობილობა

ქ. თბილისი

16 დეკემბერი 2022წ

მე, ალექსანდრე ვანიძე (პ/ნ 01011005229) შპს „მეგობრობა ლენდის" (ს/კ 202886092) დირექტორი, უფლებას ვანიჭებ ლევან ქარუმიძეს (პ/ნ 01011008714) წარმოადგინოს შპს „მეგობრობა ლენდის" ინტერესები ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურში და მიიღოს ქ. თბილიში, გ. გედევანიშვილის 21 ში (ს/კ 01.16.007.002.041) შეთანხმებულ პროექტზე (ბრძანება #6241031 08.12.2022) მშენებლობის ნებართვა.

მინდობილობა ძალაშია 3 თვის განმავლობაში მისი გაცემიდან.

შპს „მეგობრობა ლენდის" დირექტორი:

ალექსანდრე ვანიძე

საქართველო, თბილისი, გედევანიშვილის ქ. 25
ტელ.: 95 25 40
ტელ./ფაქსი: 95 98 40

25, Gedevanishvili str. Tbilisi, Georgia
Tel.: +995 32 95 25 40
Tel./Fax: +995 32 95 98 40

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 05 აპრილი 2022წ.

ალნიშნული ხელშეკრულება გაფორმდა:

ერთი მხრივ,

შპს „მეგობრობა ლენდი", ს/კ 202886092, შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მესაკუთრე, წარმოდგენილი მისი დირექტორის კონსტანტინე მალაზონიას მიერ (პ/ნ 01020002994)

და მეორე მხრივ,

შპს „არსენალი" ს/კ 406259668, შემდგომში მოხსენიებული, როგორც ინვესტორი, წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლევან ქარუმიძის მიერ (პ/ნ01011008714)

პრეამბულა:

2018 წლის 11 ოქტომბერს მხარეების მიერ ხელმოწერილი მემორანდუმის საფუძველზე შპს „არსენალმა" შეასრულა მისი ვალდებულება და ქ. თბილისის მერიის ურბანული განვითარების სამსახურში შეათანხმა თბილისის მერიის 2013 წლის 26 მარტის #543 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების პროექტი;

ალნიშნული მემორანდუმის შესაბამისად ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას, რომლის მიზანს წარმოადგენს სამომავლოდ მხარეთა მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ორმხრივი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება (შემდგომში ხელშეკრულება), 1-ელ მუხლში განსაზღვრული ხელშეკრულების მიზნის მისაღწევად.

წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები გამოხატავენ თავიანთ ნამდვილ ნებას, რათა, ხელი მოაწერონ წინამდებარე ხელშეკრულებას,

გაიზიარონ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობები და შეასრულონ ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები,

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ინვესტორის მიერ მესაკუთრის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, გედევანიშვილის ქ. #21 (მიწის საერთო ფართით 22223 ოცდაორი ათას ორას ოცდასამი კვ.მ. საკადასტრო კოდი 01.16.07.002.041), მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტის შექმნა და ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის აღება სრულ სამშენებლო სამუშაოებზე ან კონკრეტული ბლოკის

_____ კ. მალაზონია _____ ლ. ქარუმიძე

მშენებლობაზე, ასევე, მრავალფუნქციური კომპლექსის განხორციელებისათვის შესაბამისი ინვესტიციის მოზიდვა და სამშენებლო სამუშაოების შესრულება.

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

2.1. მხარეები თანხმდებიან და იღებენ ვალდებულებას, რომ გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას ინვესტორის მიერ ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1. და 2.2.3. პუნქტების შესაბამისად, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, მშენებლობის ნებართვის ალების, საინვესტიციო თანხის მოძიების და მოზიდვიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში. მშენებლობის გრაფიკი და შესაბამისი საინვესტიციო, ფინანსური გარანტიები, გაწერილი იქნება ძირითად ხელშეკრულებაში;

2.2. ინვესტორი ვალდებულია:

2.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) წლის განმავლობაში ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან შეათანხმოს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის შესაბამისად მრავალფუნქციური კომპლექსის სამშენებლო პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა სრულ სამშენებლო სამუშაოებზე ან კონკრეტული ბლოკის მშენებლობაზე;

2.2.2. გადასცეს მესაკუთრეს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის სანაცვლოდ, იმავე მიწის ნაკვეთზე ინვესტორის მიერ აშენებულ მრავალფუნქციურ სრულ კომპლექსში ან კონკრეტულ სამშენებლო ბლოკში სარეალიზაციო - საცხოვრებელი ფართის 25%, კომერციული ფართის 25% და ავტოსადგომების ფართის 25%. ფართი გადასცეს - თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. (სარეალიზაციო ფართი – ფართი აივნებით, ტერასებით. სარეალიზაციო ფართში არ შედის და წარმოადგენს თანასაკუთრებას - სადარბაზო, ლიფტი და სხვა დამხმარე ფართები). მესაკუთრისთვის გადასაცემი ფართების განლაგება და მდებარეობა ბლოკების მიხედვით დადგინდება ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე;

2.2.3. მოიძიოს შესაბამისი საინვესტიციო თანხა წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში ჩამოთვლილი პირობების განსახორციელებლად;

2.2.4. სამშენებლო ტერიტორია დაიყოფა რამდენიმე სამშენებლო ნაწილად (შემდგომში – ბლოკი). სამშენებლო ბლოკების ოდენობა დადგინდება შეთანხმებული სამშენებლო პროექტის საფუძველზე;

2.2.5. მესაკუთრესთან შეათანხმოს სამშენებლო პროექტი (ვიზუალი) და მხოლოდ ამის შემდეგ შეათანხმოს ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან;

2.2.6. მესაკუთრე ვალდებულია არ მოახდინოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. თბილისი, გედევანიშვილის ქ. #21, მიწის საერთო ფართით 22223 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 01.16.07.002.041, გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე. აღნიშნული შეზღუდვა ჩაიწერება მესაკუთრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში ინვესტორის მიერ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურში შეთანხმებიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში;

_____ კ. მალაზონია _____ ლ. ქარუმიძე

2.2.7. მესაკუთრე ვალდებულია 2.2.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დადგომიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში გააფორმოს ინვესტორთან ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით;

2.2.8. მესაკუთრე ვალდებულია ხელი შეუწყოს ინვესტორს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში.

3. მხარეთა პასუხისმგებლობა

3.1. ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება;

3.2. მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის და ანაზღაურებენ ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეულ ზარალს, თუ ასეთს ჰქონდა ადგილი;

3.3. ინვესტორის მიერ მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული მშენებლობის ვადების დარღვევის ან გაჭიანურების შემთხვევაში, საჯარიმო სანქციებთან და ხელშეკრულების შესაძლო შეწყვეტასთან დაკავშირებული საკითხები დეტალურად გაიწეროს ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებაში.

4. ფორს-მაჟორი

4.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუბლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება;

4.2. „დაუბლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ. კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები.Aასევე, კანონმდებლობაში ცვლილებები და ადმინისტრაციული აქტები, რომელიც მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ გაეთვალისწინებინათ (მაგალითად მორატორიუმის გამოცხადება სამშენებლო პროექტების შეთანხმებაზე და ა.შ.);

4.3. თუ ნებისმიერი ზემოთ ნახსენები გარემოებები უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება;

4.4. მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არა უგვიანეს ხუთი დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს;

_____ კ. მალაზონია

_____ ლ. ქარუმიძე

4.5. შეუტყობინებლობის და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს.

5. დავები

5.1. მხარეთა შორის წამოჭრილი ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6. გასაფორმებელი ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები

6.1. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებას გაფორმებისთანავე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას, მასში ჩადებული იქნება შემდეგი ძირითადი პირობები:

6.2. ინვესტორს წარმოეშვება მიწაზე შეზღუდული საკუთრების უფლება, რაც გულისხმობს იმას, რომ იგი ვერ მოახდენს მიწის ნაკვეთის და შემდგომში აშენებული შენობის იპოთეკით დატვირთვას, გასხვისებას, უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვას თუ განკარგვას მესაკუთრის წერილობითი თანხმობის გარეშე;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ შენობის – კონკრეტული ბლოკის შეზღუდული ვალდებულებისაგან განთავისუფლება მესაკუთრის თანხმობით მოხდება შემდეგი თანმიმდევრობით და ოდენობით მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით:

- საძირკვლის ფილის ჩასხმის, ფართების განშლის გაკეთების და კონკრეტულ ბლოკში მესაკუთრეზე გადასაცემი ფართის მესაკუთრის საჯარო რეესტრში მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრაციისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;

- ავტოსადგომის დონისა და პირველი სართულის კარკასული ნაგებობისის დასრულებისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;

- პროექტით გათვალისწინებული სრული კარკასული ნაგებობის დასრულებისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;

- ფასადის კედლების ბლოკით შევსებისა, მეტალო-პლასმასის ფანჯრების ჩასმის დასრულებისა და მესაკუთრეზე გადასაცემი ფართის საჯარო რეესტრში მესაკუთრის მესაკუთრედ რეგისტრაციისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 20%;

- არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული გარე ფასადის სამუშაოების სრულად დამთავრებისთანავე – სრული სარეალიზაციო ფართის 10%.

- ინვესტორის მიერ ხელშეკრულების გათვალისწინებული ყველა ვალდებულების შესრულებისთანავე –სრული სარეალიზაციო ფართის 10%.

_____ კ. მალაზონია

_____ ლ. ქარუმიძე

ზემოაღნიშნული ეტაპებით გათვალისწინებული შეზღუდვის მოხსნა უნდა დაფიქსირდეს მესაკუთრის წარმომადგენლის ხელმოწერით. აღნიშნულზე მესაკუთრის მხრიდან უარის შემთხვევაში, ინვესტორი იტოვებს უფლებას მიმართოს სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს და მოითხოვოს მისგან შესაბამისი სამშენებლო ეტაპის დადასტურება. მხარეები თანახმა არიან, რომ ესპერტიზის ეს დადასტურება საკმარისი იქნება საჯარო რეესტრისათვის რათა მოიხსნას შესაბამისი შეზრუდვა;

6.4. მესაკუთრის მიერ მისაღები ფართი განისაზღვრება შემდეგნაირად: ფართების განლაგება და ზუსტი ბინების კვადრატულობა განისაზღვრება არქიტექტურული პროექტის დამტკიცების შემდეგ, მხარეთა შორის ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

7. დამატებითი პირობები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ინვესტორის მიერ აღებული ვალდებულებები შესასრულებლად სავალდებულო იქნება მესაკუთრის სამართალმემკვიდრეების მიმართ, რომელიც შესაძლოა წარმოიქმნას მესაკუთრის რეორგანიზაციის შედეგად (გარდაქმნა, დაყოფა ან გამოყოფა, მიერთება ან გაერთიანება);

7.2. მხარეები განმარტავენ, რომ ასაშენებელი ფართი მესაკუთრეს უნდა ჩაბარდეს შემდეგ მდგომარეობაში:

ა) ბინების პერიმეტრზე არსებული კედლები – გარედან დასრულებული, მათში ჩასმული ევრო სტანდარტის ალუმინის კარ-ფანჯრებით (მიწა პაკეტები).

ბ) მოწესრიგებული სადარბაზო, ფასადი და სახურავი მთელ შენობაში.

გ) ბინამდე მიყვანილი სანტექნიკური დგარები (ცივი წყალი, კანალიზაცია, გაზი, ელექტროობა).

დ) ელექტრო გაყვანილობა (ოთახში 4 წერტილი).

ე) სადარბაზოდან ბინაში შესასვლელი მთავარი რკინის კარი.

ვ) ბინის შიდა გეგმარებება მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

ზ) კედლები გალესილი გიფსით.

თ) „მოჭიმული იატაკი."

ი) მაღალი ხარისხის ლიფტი.

კ) სადარბაზოს შესასვლელი კარების კოდირებული საკეტი.

ლ) ეზოს პერიმეტრი მოპირკეთებული.

7.3. მრავალფუნქციური კომპლექსის სრული მშენებლობის და მისი სრულად დასრულების ვადა არის მშენებლობის ნებართვის მილებიდან 5 წელი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან;

_____ კ. მალაზონია _____ ლ. ქარუმიძე

7.4. მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში ნებისმიერი სახის ხარჯი, რაც დაკავშირებულია ინვესტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულებასთან დაკავშირებით გაიღებს ინვესტორი თავისი სახსრებით. შესაბამისად, ინვესტორის მიერ გაღებული ხარჯები არ ანაზღაურდება მესაკუთრის მიერ, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში;

7.5. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე პერიოდით. ამ ვადის გასვლის შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულება ავტომატურად შეწყვეტილად ითვლება, თუკი მხარეებს შორის არ დაიდო ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება ან მხარეები სხვა რამეზე დამატებით წერილობით არ შეთანხმდებიან;

7.6. ყველა ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ძალაშია წერილობით გაფორმებისა და ორივე მხარის მიერ ხელმოწერის შემდეგ;

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის;

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეების მიერ ხელმოწერიდან 7 კალენდარული დღის განმავლობაში დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

9. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

მესაკუთრე

შპს „მეგობრობა ლენდი"

ს/კ 202886092

მის.:

ელ.ფოსტა:

ტელ.:

ინვესტორი

შპს „არსენალი"

ს/კ 406259668

მის.:

ელ.ფოსტა:

ტელ.: