განმარტება **AR1943444** შუალედურის პასუხად განგიმარტავთ შემდეგს:

1. პროექტის კროექტირებასთან დაკავშირებით, წარმოგიდგენთ არქიტექტორი ნიკოლოზ დვალის ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას.

2. შუალედური გადაწყვეტილების 02 პუნქტის პასუხად განგიმარტავთ:

   საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა წარმოდგენილია არსებული მდგომარების მიხედვით, გამწვანება ნაჩვენებია კ3 კროკებში. ასევე, გენგეგმის ნახაზზე ნაჩვენებია ხე-ნარგავები, სახანძრო ჰიდრანტი, ტერიტორიის კეთილმოწყობა, ღია ავტოსადგომები.

3. შუალედური გადაწყვეტილების 03 პუნქტის პასუხად განგიმარტავთ:

   წარმოდგენილ კორექტირებულ პროექტში საცხოვრებელი ფართების რაოდენობა სულ შეადგენს 218 ბინას, ხოლო ავტოსადგომების რაოდენობა: 220 ერთეულს (-2 სართული; -1 სართული; 1 სართული ღია ავტოსადგომები; პროექტის კორეტირების შედეგად მიღებული 2 სართული +2,50 ნიშნულზე, ღია ავტოსადგომები), შესაბამისად, თითეული ბინისთვის გათვალისწინებულია მინიმუმ ერთი ავტოსადგომი.

   ამასთანავე, 2022 წლის მარტში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განხორციელდა განშლის ოქმის რეგისტრაცია(რეგ N882022272097). რომლის შესაბამისად განხორციელდა ბინა ერთეულების ადგილმდებაროების და ნუმერაციის რეგისტრაცია და შემდგომ დარეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე მომხმარებელზე (მესაკუთრეებზე/მომავალ მესაკუთრეებზე) ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. წარმოდგენილ პორექტში, სიზუსტით ასახულია უკვე ინდივიდუალურ საკუთრებად რეგისტრირებული ერთეულები შესაბამისი ნუმერაციითა და ადგილმდებარეობით.

   ტერასაზე +66,40 ნიშნულზე ფასადის ნაწილში მთლიანად არის ჩახურული ღიობები, წვდომა ხდება მხოლოდ კიბის უჯრედის და დერეფნის მხრიდან.

   კორექტირებული პროექტის შენობა-ნაგებობის ყველა სართული დამუშავებულია საკადასტრო საზღვრებში, გეგმებზე ნაჩვენებია კიბის უჯრედები და ლიფტის შახტები.

   შენობა-ნაგებობის გეგმები დამუშავებულია და ასახულია არსებული მდგომარეობა. ნაჩვენებია ფართების გამყოფი ტიხრები რომელიც ასახულია კორექტიებაში. ასევე, გეგმებზე ნაჩვენებია საკომუნიკაციო შახტების არსებული განლაგება, კორექტირების შედეგად მიღებული ავტოსადგომების რაოდენობა და პირველი სართულის გეგმაზე ნაჩვენებია ღია ავტოსადგომები არეალში 5’ – 9’ და ე - კ’ ღერძებში სადაც მოწყობილია ღია რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია რომელზეც +2,50 ნიშნულზე განთავსებულია ასევე ღია ავტოსადგომები.

ცვლილება განიცადა შენობა-ნაგებობის ფასადების არქიტექტურულმა დეტალებმა, რომელიც ნაჩვენებია ფასადის და ჭრილების ნახაზებზე.

ფასადებზე ნაჩვენებია ლითონის მოაჯირების ცვლილება. ასევე, კარ-ფანჯრების ცვლილება, მესამე სართულზე შეცვლილია მინის მოაჯირი ლითონის მოაჯირით, დამატებულია ლითონის ცხაურები კომერციული ფართების გამყოფ ადგილებში. წარმოდგენილი კორექტირების შესაბამისად ხდება კომერციული ფართების გაყოფა. გამყოფი ტიხრები ეწყობა ლითონის მილკვადრატებით და იფუთება ბეტოპანის ფილებით. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულზე გამოყენებულია მსგავსი გამყოფები.

ასევე, კომერციული ფართების ფასადის ნაწილზე ვიტრაჟის ფრაგმენტებში კორექტირებით ნაჩვებია გარე რეკლამის მოწყობის ვიზუალები, რომელიც შეთანხმებულია მესაკუთრეებთან/მოიჯარეებთან.

პროექტის კორექტირებაში ნაჩვენებია შენობა ნაგებობის -3,50 ნიშნულზე 1 - გ ღერძებში, სამანქანო რკინა-ბეტონის პანდუსი, რომლის ადგილმდებარეობა შეიცვალა.

პროექტის კორექტირებაში ნაჩვენებია შენობა ნაგებობის 0,00 ნიშნულზე 1 - გ ღერძებში, შენობა ნაგებობის აქიტექტურული იერსახიდან გამომდინარე მოეწყო ერთიანი ფასადი და გამოიყო კომერციული ფართი.

4. შუალედური გადაწყვეტილების 04 პუნქტის პასუხად განგიმარტავთ:

შენობა-ნაგებობის ფასადებზე და ჭრილებზე ნაჩვენებია კიბის უჯრედების სიმაღლეები და ნიშნულები, სრულად.

5. შუალედური გადაწყვეტილების 05 პუნქტის პასუხად განგიმარტავთ:

ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის კანცელარიაში, თარიღი 13.04.2023 11:20 განაცხადის ნომერი# 19/0123103409-60) ფიზიკურად წარმოვადგინეთ და ჩავაბარეთ CD -ი დისკით ელექტრონული ვერსია რომელზეც წარმოდგენილია აღნიშნული არქიტექტურული პროექტის ვექტორული ფაილი ArchiCad - ის სახით.
ვინაიდან ფაილის მოცულობის სიდიდის გამო, ვერ მოხერხდა მისი ზომებში შემცირება და საიტზე ატვირთვა, აღნიშნულ CD-ი დიკსზე ჩავწერეთ საპროექტო შენობის ვექტორული ფაილი და წარმოგიდგინეთ, ამასთან ამავე დისკზე განთავსებული მესაკუთრეების მომავალი მესაკუთრების და იპოთეკარების თანხმობების PDF ფორმატის ფაილი (აღნიშნული არის დიდი რაოდენობისა და მოცულობის, მისი შემცირებული ფორმატით არქიტექტურის საიტზე ატვირტა ვერ მოხერხდა).

ასევე, წარმოგიდგენთ ფართების დაანგარიშებას, რომელშიც გაწერილია თითოეული ერთეული ინდივიდუალრი ფართები და ჯამური ფართები, რომელიც შემდგომ ასახულია ტექნიკურ ეკონომიკურ ნომეკლატურაში სრული სიზუსტით.

6. შუალედური გადაწყვეტილების 08 პუნქტის პასუხად განგიმარტავთ:

წარმოგიდგენთ მესაკუთრეების, მომავალი მესაკუთრეების და იპოთეკარების თანხმობებს კორექტირებულ პროექტში არსებულ ფართებთან დაკავშირებით. იხილეთ ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 მუხლები, იპოთეკის ხელშეკრულებები და სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობები. აღნიშნული დოკუმენტი, ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის კანცელარიაში, თარიღი 13.04.2023 11:20 განაცხადის ნომერი# 19/0123103409-60) ფიზიკურად წარმოვადგინეთ და ჩავაბარეთ CD -ი დისკზე ჩაწერილი, ვინაიდან დიდი რაოდენობისა და მოცულობის არის, მისი ფიზიკურად საიტზე ატვირთვა ვერ მოხერხდა და წარმოვადგინეთ ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის კანცელარიის მეშვეობით.

თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

წინამდებარე თანხმობა დადებულია ქ. თბილისში, 2023 წლის 31 მარტს;

(1) თორნიკე დვალი - ფიზიკური პირი, საქართველოს მოქალაქე, პირადი ნომერი: 01024040140

თანხმობას ვაცხადებ ქ.თბილისში, დავით გურამიშვილის გამზ. N:62ბ (ს.კ. 01.12.01.005.100) მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე განხორციელდეს შენობის კორექტირება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) წარმოადგენილი კორექტირებული პროექტის შესაბამისად, იმ ფორმითა და იმ შინაარსით, რომელიც წარმოდგენილი არის ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის განაცხადზე ნომერი N: AR1943444;

წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით თანხმობას ვაცხადებ, სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურში განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: AR1943444, დამტკიცებული 16.09.2021 # 5600434 ბრძანებით) გამომდინარე ყველა საავტორო უფლები პროექტის ცვლილებასთან დაკავშირებით გადაეცეს შპს ,,მეგობრობას“ (ს.კ. 400015032);

ამასთან, თანხმობაზე ხელმოწერის დღიდან შპს ,,მეგობრობა“ (ს.კ. 400015032) უვადოდ და შეუზღუდავად უფლებამოსილია, ნებისმიერ დროს (განუსაზღვრელი ოდენობით) დამატებითი თანხმობის გარეშე, საკუთარი შეხედულებისამებრ შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება ქ.თბილისში, დავით გურამიშვილის გამზ. N:62ბ (ს.კ. 01.12.01.005.100) მშენებარე შენობა-ნაგებობის პროექტში და გამოიყენოს აღნიშნული პროექტი ნებისმიერი სახით, მათ შორის, განახორციელოს პროექტით გათვალისწინებული შენობის მშენებლობა და ექსპლუატაციაში მიღება.

ხელმომწერი:

ფ.პ. თორნიკე დვალი (პ.ნ. 01024040140)

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230422811
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	03.04.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო უბერი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №47 (ნაკვ. 35/4), მეორე სართული, ოთახი №214,**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**(995) 599 77 28 77**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	12122966956623

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო უბერი, ჩემს სანოტარო ბიუროში მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №47 (ნაკვ. 35/4), მეორე სართული, ოთახი №214, ვამოწმებ სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირის: თორნიკე დვალის (დაბადებული:23.12.1986წ. პირადი №01024040140. მისამართი: ქ. თბილისი ცაცხვების IV შეს. N 5) ხელის მოწერის ნამდვილობას მის მიერ ერთ ეგზემპლარად წარმოდგენილ ერთგვერდიან დოკუმენტზე: თანხმობა. ხელმოწერა დოკუმენტზე შესრულებულია ხელმომწერის მიერ პირადად ნოტარიუსის თანდასწრებით, მას შემდეგ რაც მას განემარტა ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები. ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება არ ნიშნავს დოკუმენტის შინაარსისა და მასში წარმოდგენილი ფაქტების დადასტურებას.

საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“, 31-ე და 39-ე მუხლებისა და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად, გადახდილია სანოტარო საზღაური: 6 (ექვსი) ლარი, დღგ: 1.08 (ერთი ლარი და რვა თეთრი) ლარი და ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 5 (ხუთი) ლარი - ჯამში: 12.08 (თორმეტი ლარი და რვა თეთრი) ლარი.

ნოტარიუსი ნინო უბერი

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 ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: **სს ბაზისბანკი**
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: **203841833**
საცხოვრებელი / იურიდიული მისამართი: **საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ქეთევან წამებულის გამზ., N1**

მესაკუთრე: **შპს მეგობრობა**
პირადი ნომერი: **400015032**
მისამართი: **საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო 2 სართული 4, ბინა N22**

წარმომადგენელი: **ნანა პეტრიაშვილი**
პირადი ნომერი: **01001040948**
მისამართი: **საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 18, ბინა 33**

განცხადების წარმომდგენი: **ლიკა ბუცხრიკიძე**
პირადი ნომერი: **21001036133**

განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ **იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე**, მდებარე: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ; სადარბაზო 2, სართული12, ბინა N80, ფართი: 76.53 კვ.მ.;** [ზონა:თბილისი, სექტორი: ნაძალადევი, საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.080] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
2. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
3. იპოთეკის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი
4. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი
5. კრების ოქმი და მინდობილობები იხ. საქმე N 882022788961

მომსახურების ვადა: 4 დღე.
საფასური: 82 ლარი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6^2 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

დაინტერესებული პირი:----------სს ბაზისბანკი

წარმომადგენელი:----------ნანა პეტრიაშვილი

განცხადების წარმომდგენი:----------ლიკა ბუცხრიკიძე

განცხადების წარდგენის თარიღი: 28 დეკ 2022

მიმღები: ლიკა ბუცხრიკიძე

საგადასახადო დავალება 1

28/12/2022

რეფ.# 252483771

გადამხდელის დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

გადამხდელის ანგარიში: GE06BS0000000002545238

გადამხდელის ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა

დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი: 00000000000

მიმღების დასახელება: სატრანზიტო ანგარიში საჯარო რეესტრის ეროვ. სააგენტოს გადახდების ანგარი

მიმღების ანგარიში / სახაზინო კოდი: GE39BS0000000063245013

მიმღების ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

გადახდის დანიშნულება: საჯარო რეესტრი, რეგ სერვისი: NA

დამატებითი ინფორმაცია:

ხელმოწერები: ხელმძღვანელი

მთ. ბუღალტერი

ბ.ა

თანხა

82-00

თანხა სიტყვებით

ოთხმოცდაორი ლარი 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები

ბანკში შემოსვლის თარიღი

28/12/2022

გატარებულია ბანკის მიერ

28/12/2022

ხელმოწერა

ბეჭდის ადგილი

იპოთეკის ხელშეკრულება N 28.12/0500-22

28 / დეკემბერი /2022

ერთი მხრივ, სს „ბაზისბანკი“ მოქმედი **ნანა პეტრიაშვილის** სახით (შემდგომში „**იპოთეკარი**“ ან „**ბანკი**“) და მეორეს მხრივ, **შპს "მეგობრობა" (ს/ნ 400015032)** წარმოდგენილი დირექტორის და კომპანიის 100% -იანი წილის მფლობელი პარტნიორის **მამუკა არევაძის, (პ/ნ 56001003302)** მიერ შემდგომში "მესაკუთრე"), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანია ამავე ხელშეკრულების მე–2 მუხლში მითითებული უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა იპოთეკარის სასარგებლოდ, ამ ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად.

1.2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ჯეროვნად და დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იპოთეკარს უფლება ეძლევა, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, უპირატესად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა, ამ ხელშეკრულების შესაბამისად იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან საკუთრებაში გადაცემით (მიღებით).

1.3. იმ შემთხვევაში თუ, იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღების მომენტისათვის იპოთეკის საგნის ღირებულება იქნება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ნაკლები ან თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად (დასაფარავად), უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მხოლოდ იპოთეკის საგნის ღირებულების ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხის ტოლი ოდენობით. ბანკი უფლებამოსილია დარჩენილი დავალიანების დაფარვის მიზნით აღსრულება მიაქციოს კლიენტის ნებისმიერი სხვა ქონებაზე (კლიენტის კუთვნილ ნებისმიერ ნივთი და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთე).

მუხლი 2. იპოთეკის საგანი

2.1. იპოთეკის საგანია მესაკუთრის კუთვნილი უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

2.1.1. საკადასტრო კოდი: **01.12.01.005.100.01.01.080**;

2.1.2. მისამართი: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ**;

2.1.3. აღწერა: **სადარბაზო 2, სართული12, ბინა N80, ფართი: 76.53 კვ.მ.**;

2.2. ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ) ნივთზე. იპოთეკით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა–ნაგებობებზე, იპოთეკის საგნის გადაკეთებით (მოდიფიკაციით) მიღებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნის აზომვის შედეგად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ დამატებით ფართზე და იპოთეკის საგნის ნაყოფზე.

2.3. ბანკი ცნობად იღებს, რომ ჯანმრთელდება შენობა-ნაგებობის (რომელშიც განთავსებულია იპოთეკის საგანი) პროექტის საბოლოო კორექტირება, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის მშენებლობის პროცესში. ქალაქ თბილისის მერიაში კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამეხლეთო ფრონტად მესაკუთრეობა, სანიაღვრის კორექტირება, რის გამოც ნასყიდობის საგნის და შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართზე (31.84 კვ.მ.) შესაძლებელია, დაფიქსირდეს ცდომილება არაუმეტეს 2 (ორი) კვ.მ.-ის ფარგლებში (მეტობით ან ნაკლებობით). ახალი პროექტის და განშლის იქნის საფუძველზე. შესაძლებელია განხორციელდეს აგრეთვე ბინის ნომრის კორექტირება ქონების შეძენასთან დაკავშირებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რაც ასევე ცნობილია მარჯვენის და ბანკი აცხადებს წინასწარ თანხმობას ამ პუნქტის შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართისა და ნომრის ცვლილებაზე და ამონაწერში ცვლილების ასახვაზე.

მუხლი 3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებები

3.1. იპოთეკით უზრუნველყოფილია:

3.1.1. ძირითადი ხელშეკრულება(ები), რომლის მახასიათებლებია:

- დასახელება – გენერალური ხელშეკრულება „კრედიტებითა და გარანტიებით მომსახურების შესახებ“
- ნომერი - N 2022-12-28/787257/001;
- მხარეები – სს "ბაზისბანკი" (ს/კ 203841833) და კლიენტი/მსესხებელი - მარინა აბზიანიძე (პ/ნ:37891000099)

3.1.2. ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის (მათ შორის დამატებითი ხელშეკრულებ(ებ)ის) და ამ იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებები;

3.1.3. ამ ხელშეკრულების „3.1.1.“ პუნქტში მითითებული რომელიმე, რამდენიმე ან ყველა ვალდებულების დროულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობით ან/და არასათანადო (არაჯეროვნად, დაგვიანებით) შესრულებით გამოწვეული ზიანის, დაკისრებული პირგასამტეხლოსა და იპოთეკის საგნის შენახვისა და რეალიზაციისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება;

3.1.4. ნებისმიერი ვალდებულება, რომელიც დაკავშირებული იქნება კლიენტის მიერ ფაქტობრივად მიღებულ ან/და გამოყენებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტთან, თანხასთან ან/და სარგებელთან ან კლიენტის ან/და მესაკუთრის ნებისმიერ მოვალეობასთან, იმ შემთხვევაშიც, თუ შეწყდება ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე მათგანის ან/და ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული რომელიმე, რამდენიმე ან ყველა დოკუმენტის მოქმედება ნებისმიერი გზით/ფორმით.

3.2. სესხის გაცემა ხდება ძირითადი ხელშეკრულების ლიმიტის (2 000 000 (ორი მილიონი) ლარი) ფარგლებში, რომელიც მოქმედია 30 (ოცდაათი) წლის ვადით. გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ამ პერიოდის განმავლობაში ზემოაღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში მსეხებელზე დამატებით კრედიტის გაცემის შემთხვევაში, კრედიტის გაცემაზე თქვენი დამატებითი თანხმობა არ იქნება საჭირო და თქვენი ქონების უზრუნველყოფის მოცულობა გავრცელდება ძირითადი ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფის ფარგლებში გაცემულ ყველა კრედიტზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თარიღი "___"
გვ.რაოდენობა.....

მუხლი 4. ხელშეკრულების სპეციფიკური პირობები

4.1. სპეციფიკური პირობები განსაზღვრულია დანართი N1-ით, რომელიც განთავსებულია ბანკის ვებგვერდზე (https://bb.ge/ge/about-holding/agreements/singleview/625-khelshekrulebebi) ან/და თან ერთვის იპოთეკის ხელშეკრულებას.
ამასთან, იპოთეკის ხელშეკრულებაზე თანდართულ რედაქციასა და ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას შორის წინააღმდეგობისას უპირატესობა ენიჭება ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დანართი N1 ხელმოწერილია მხარეთა მიერ ან/და მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.
4.2. დამატებითი პირობები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ასახულია დანართ N2-ში, რომელიც ასევე წარმოადგენს ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს.
4.3. იპოთეკის ხელშეკრულების ხელმოწერით (დადებით) მესაკუთრე ადასტურებს, რომ:
4.1.1. აცნობიერებს სესხის უზრუნველყოფის სახით წარმოდგენილი ქონების დაკარგვასთან დაკავშირებულ რისკებს, თუ მსესხებელმა სრულად არ დაფარა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

4.1.2. იგი გაეცნო დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსს და მის მიერ მიღებულ იქნა/მასთან შეთანხმებულ იქნა აღნიშნული პირობები (მათ შორის, ბანკი უფლებამოსილება იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის წესით (სპეციალისტის მეშვეობით) რეალიზაციის შესახებ, აგრეთვე მხარეთა შეთანხმება, იპოთეკის საგნ(ებ)ის რეალიზაციის მიზნით სპეციალისტად შპს „თბილისის სააუქციონო სახლის" (სკ 204545974; ვებ-გვერდი: www.auctionhouse.ge) დანიშვნის შესახებ.
4.1.3. დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსი არ ეწინააღმდეგება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპებს და არ არის საზიანო მისთვის;
4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება და სპეციფიკურ პირობები, ხოლო ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასევე დამატებით პირობები წარმოადგენს ერთ მთლიან შეთანხმებას იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის. იპოთეკის ხელშეკრულებას, სეპეციფიკურ პირობებსა ან/და დამატებით პირობებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება დამატებით პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ იპოთეკის ხელშეკრულებას და შემდეგ სპეციფიკურ პირობებს.

მუხლი 5. დავების გადაწყვეტის წესი

5.1. ხელშეკრულებიდანგამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
5.2. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა წყდება მოლაპარაკებით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული – მხარეთა შორის დავას განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებული ბანკის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^{1} ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 6. სხვა პირობები

6.1. იმ საკითხების მოწესრიგებისას, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით.
6.3. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამასთან, თუ ცვლილებები და დამატებები თავისი შინაარსით (მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით, იპოთეკის რიგითობის შეცვლა, ცვლილება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაში იპოთეკის წინა ჩანაწერის შეუცვლელად) საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მაშინ ისინი ძალაში შედის მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.
6.4. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.
6.5. იპოთეკის ხელშეკრულების თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

მუხლი 7. მხარეთა რეკვიზიტები

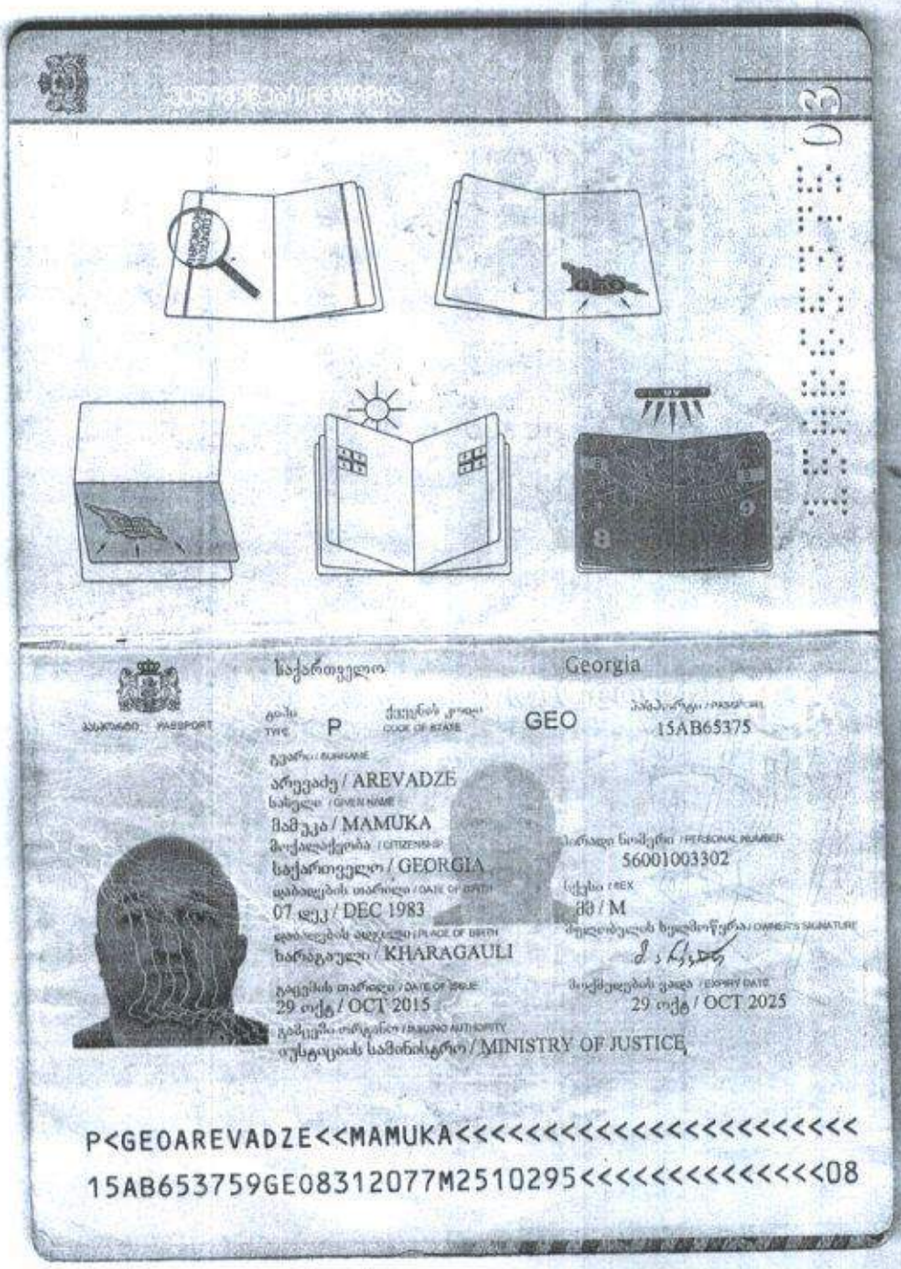
იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "ბაზისბანკი", 0103, ქ. თბილისი, ქ. წამებულის გამზირი N1. სკ 203841833.
ნანა პეტრიაშვილი (დაბადებული: 1988-01-29, პირადი N01001040948, მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 18, ბინა 33)
ნანა პეტრიაშვილი ნანა პეტრიაშვილი
მესაკუთრე: შპს მეგობრობა (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400015032, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგალისქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო 2 სართული 4, ბინაN22)
წარმოდგენილი მისი დირექტორისა და კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორის მამუკა არევაძის (პ/ნ:56001003302) მიერ.
მამუკა არევაძე (პ/ნ: 56001003302)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №948
თარიღი "28" თებერვალი 2022წ.
გვ.რაოდენობა 2 ხელმოწერა

დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები

პირადი ნომერი	01001040948
სახელი	ნანა
მამის სახელი	ბესიკი
გვარი	პეტრიაშვილი
დაბადების თარიღი	1988-01-29
დაბადების ადგილი	საქართველო, თბილისი
მისამართი	საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 18, ბინა 33
პირადობის მოწმობის სერია	18IB65988
მოწმობის გამცემი ორგანო	იუსტიციის სამინისტრო
გაცემის თარიღი	2018-10-11
მოქმედების ვადა	2028-10-11
მოქალაქეობა	საქართველო
რეგ. თარიღი	2005-03-14
სტატუსი	აქტიური

მონაცემების მოწოდების დრო: 28 დეკ 2022 16:02



საქართველო
PASSPORT

Georgia

ტიპი / TYPE: P
ქვეყნის კოდი / CODE OF STATE: GEO
პასპორტის ნომერი / PASSPORT NO.: 15AB65375

გვარი / SURNAME
არეველაძე / AREVADZE
სახელი / GIVEN NAME
მამუკა / MAMUKA
მოქალაქეობა / CITIZENSHIP
საქართველო / GEORGIA
დაბადების თარიღი / DATE OF BIRTH
07 დეკ / DEC 1983
დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH
ხარაგაული / KHARAGAULI
პირადი ნომერი / PERSONAL NUMBER
56001003302
სქესი / SEX
მ / M
მფლობელის ხელმოწერა / OWNER'S SIGNATURE
გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE
29 ოქტ / OCT 2015
მოქმედების ვადა / EXPIRY DATE
29 ოქტ / OCT 2025
გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY
იუსტიციის სამინისტრო / MINISTRY OF JUSTICE

P<GEOAREVADZE<<MAMUKA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
15AB653759GE08312077M2510295<<<<<<<<<<<<<<08

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **30 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ადსიათ ჯაფაროვი (პ/მ 52001005386)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.006;

- **სადარბაზო:I; სართული**:4; **ბინა:6; საერთო ფართი**: 56.61 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს „ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:4** ბინა **N 6** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **56.74 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **56.74 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 6-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**56.74** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **745 $(შვიდას ორმოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **42 271.3 $ (ორმოცდაორი ათას ორას სამოცდათერთმეტი და 3)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასურის.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **42 271.3 $ (ორმოცდაორი ათას ორას სამოცდათერთმეტი და 3)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ადსიათ ჯაფაროვი (პ/მ 52001005386)

ადსიათ ჯაფაროვი /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ადსიათ ჯაფაროვი (პ/მ 52001005386)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ადსიათ ჯაფაროვი (პ/მ 52001005386)

ადსიათ ჯაფაროვი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ადსიათ ჯაფაროვი (პ/მ 52001005386)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ადსიათ ჯაფაროვი (პ/მ 52001005386)

ადსიათ ჯაფაროვი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **18 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ანა ჯავახიძე (პ/ნ 01024074694)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.134ა;

- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 21; **ბინა** N 134ა; **საერთო ფართი:** 31.48 კვ.მ. (დაკორექტირებული ფართი იხ. განშლის ოქმი საქმე N 882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (განაცხადი: N 882022272097)**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (31,48 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

გამყიდველი მყიდველი

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **800 $ (რვა ასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **25 184 $ (ოცდახუთი ათას ას ოთხმოცდა ოთხი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 18 360$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 19 აგვისტო
2. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 31 აგვისტო
3. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 31 ოქტომბერი
4. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ნოემბერი
5. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 31 დეკემბერი
6. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 იანვარი
7. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 თებერვალი
8. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 მარტი
9. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აპრილი
10. 3 624 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 მაისი

3.3 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს ,,საქართველოს ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.6 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **25 184 $ (ოცდახუთი ათას ას ოთხმოცდა ოთხი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.7 მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

8.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს „მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ანა ჯავახიძე (პ/ნ 01024074694)

საკ. ტელ: 568 233 266

ალტ. ტელ: 599 36 21 51

ფაქტ. მისამართი: გლდანი 7მკრ, კორპუსი N25, ბინა N86

ანა ჯავახიძე /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **ანა ჯავახიძე (პ/ნ 01024074694)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: ანა ჯავახიძე (პ/ნ 01024074694)

ანა ჯავახიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ანა ჯავახიძე (პ/ნ 01024074694)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: ანა ჯავახიძე (პ/ნ 01024074694)

ანა ჯავახიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **15 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **არჩილ ტერელაძე (პ/ნ 01019086444)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.035;

- **სადარბაზო:I; სართული**:7; **ბინა:35**; **საერთო ფართი**: 49.88 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,კრედო ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:7** ბინა **N 35** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება 49.71 **კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 49.71 **კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 35-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**49.71** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **745 $(შვიდას ორმოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **37 033.95 $ (ოცდაჩვიდემტი ათას ოცდაცამეტი და 95)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. ნასყიდობის საგნის საფასური მყიდველის მიერ გადახდილია ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის.

3.5 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **37 033.95 $ (ოცდაჩვიდემტი ათას ოცდაცამეტი და 95)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,კრედო ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: არჩილ ტერელაძე (პ/ნ 01019086444)
არჩილ ტერელაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **არჩილ ტერელაძე (პ/ნ 01019086444)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: არჩილ ტერელაძე (პ/ნ 01019086444)
არჩილ ტერელაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **არჩილ ტერელაძე (პ/ნ 01019086444)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: არჩილ ტერელაძე (პ/ნ 01019086444)
არჩილ ტერელაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

თანხმობის ხელწერილი

ქ.თბილისი 23 მარტი, 2023 წელი

მე, **არჩილ ჯიბლაძე (პ/ნ 01003014755)**, თანახმა ვარ ჩვენს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში, მდებარე ქ.თბილისი, გურამიშვილის გამზ N62ბ, სადარბაზო 1, სართული 5, ბინა N10, ს/კ 01.12.01.005.100.01.01.010, განხორციელდეს ცვლილება და აისახოს შპს „მეგობრობის" მიერ, ქ.თბილისის მუნიციპალურ მერიაში წარდგენილ განაცხადში არსებული გეგმარების შესაბამისი ფართი **55.05 კვ.მ.**, შესაბამისად, შპს „ მეგობრობას" ვანიჭებ უფლებამოსილებას, ერთპიროვნულად, ყოველგვარი თანხმობის გარეშე ცვლილება ასახოს ქ.თბილისის მერიაში და განშლის ოქმი დაარეგისტრიროს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში".

ამასთანავე, ვაცნობიერებ და თანახმა ვარ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (55.05 კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც ვაცხადებთ წინასწარ თანხმობას, შპს „მეგობრობამ" საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

ასევე, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის საჭიროებული რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს „მეგობრობის" (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

არჩილ ჯიბლაძე / არჩილ ჯიბლაძე /

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230367044
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	22.03.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	თამარ_აბულაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქალაქი თბილისი, ქუჩა მუხიანის დასახლება (ნონეშვილის გამზ.) მ/რ II, კორპუსი 11, სართული 1, ბინა N62ა
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	595518514
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	85915819447323

მე, ნოტარიუს თამარ აბულაშვილს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მუხიანის დასახლება, (ნონეშვილის გამზირი) მ/რ II, კორპუსი 11, სართული 1, ბინა N62ა, მომმართა არჩილ ჯიბლაძემ, რომელმაც წარმოადგინა თანხმობის წერილი (რომელიც შედგება ერთი გვერდისგან) ერთ ეგზემპლარად და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მეშვეობით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად არჩილ ჯიბლაძემ (დაბ. თარიღი 23 იანვარი 1976 წ. მისამართი: ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, კორპუსი 10, ბინა 53, პირადი N 01003014755) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონია. განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, რომ ნოტარიუსი ადასტურებს მხოლოდ ტექსტზე ხელმოწერის ნამდვილობას და ტექსტის შინაარსსა და სამართლებრივ შედეგებზე პასუხს არ აგებს, მან განაცხადა, რომ მისთვის ცნობილია დოკუმენტის შინაარსი, რის შემდეგაც ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი წინამდებარე დოკუმენტს, რასაც ვადასტურებ ჩემი ხელმონერით.
გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური 6.00 (ექვსი) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება # 507-ის ,,სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის სანღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ'' (2011 წლის 29 დეკემბერი) 31-ე მუხლისა, დღგ - 1.08 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, ასევე ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების საფასური 5.00 (ხუთი) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება #507-ის ,,სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ'' (2011 წლის 29 დეკემბერი) 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი: თამარ აბულაშვილი

საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა

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

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი 17 მარტი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში წოდებული „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა არვაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, არჩილ ჯიბლაძე (პირადი ნომერი 01003014755)(შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი").

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი:ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N 5 ;ბინა N10; საერთოფართი 44.2 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგანი, ბინა N10 განიცდის კორექტირებას მისი საერთო ფართი გახდება 51.5 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 51.5 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N10-ის ფართის ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და ახახის შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეებიაცნობიერებენ,
რომქსპლუატაციაშიმიღებისდროისთვისშესაძლებელიაბინისსაგნისსაერთოფართზე (51.5 კვ.მ)დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანიცდომილება (ორიცემიმართულებით), რაზედაცმხარეებიაცხადებენწინასწართანხმობას,
რომესგარემოებაარგამოიწვევსწინამდებარენასყიდობისხელშეკრულებისპირობებისშეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბერი ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანისართულისმონოლითური(რკინა- ბეტონის) კარკასისმოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაკირთ, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1.ნასყიდობისსაგნისმთლიანიფასიშეადგენს29 500 (ოცდაცხრაათას ხუთასი) აშშდოლარსდღგ-ის ჩათვლით.
ანგარიშსწორებაგანხორციელდებალარშიგადახდისდღესისაქართველოსეროვნულიბანკისმიერდაფიქსირებულიგაცვლითიკურსისმესამისად.

3.2. მყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნის საფასური გადახდილ უნდა იქნეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2 სამუშაო დღეში, ანგ. ნომერიGE73BG0000000516440300. (აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი

მყიდველი

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილიამიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ ნაციონალური რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი

მყიდველი

_____

_____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე. ასევე შეზღუდოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი _____ მყიდველი _____

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგლის ქ. N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არევაძე

მყიდველი: არჩილ ჯიბლაძე (პირადი ნომერი01003014755)

არჩილ ჯიბლაძე

გამყიდველი

მყიდველი



საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: სს ბაზისბანკი
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: 203841833
საცხოვრებელი / იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ქეთევან წამებულის გამზ., N1

მესაკუთრე: შპს მეგობრობა
პირადი ნომერი: 400015032
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო 2 სართული 4, ბინა N22

წარმომადგენელი: რომან თავყელიშვილი
პირადი ნომერი: 01009010639
მისამართი: თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. N 51 კორ. 8 ბ. 24

განცხადების წარმომდგენი: ლიკა ბუკხრიკიძე
პირადი ნომერი: 21001036133

განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ **იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია უმრავ ნივთზე**, მდებარე: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ; ფართი(მწენებარე) , სადარბაზო 1, სართული 8, ბინა N37, 55.09 კვ.მ.** [ზონა:თბილისი, სექტორი: ნაძალადევი, საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.037] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
2. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
3. იპოთეკის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი
4. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი

მომსახურების ვადა: 4 დღე.
საფასური: 82 ლარი.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6[2] პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს საგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / ანაზომითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

დაინტერესებული პირი: ----------სს ბაზისბანკი

წარმომადგენელი: ----------რომან თავყელიშვილი

განცხადების წარმომდგენი: ლიკა ბუცხრიკიძე

განცხადების წარდგენის თარიღი: 22 თებ 2023

მიმღები: ლიკა ბუცხრიკიძე

საგადასახადო დავალება 1

23/02/2023

რეფ.# 264033320

გადამხდელის დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

გადამხდელის ანგარიში: GE06BS0000000002545238

გადამხდელის ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა

დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი: 00000000000

მიმღების დასახელება: სატრანზიტო ანგარიში საჯარო რეესტრის ეროვ. სააგენტოს გადახდების ანგარი

მიმღების ანგარიში / სახაზინო კოდი: GE39BS0000000063245013

მიმღების ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

გადახდის დანიშნულება: საჯარო რეესტრი, რეგ სერვისი: NA

დამატებითი ინფორმაცია:

ხელმოწერები: ხელმძღვანელი

მთ. ბუღალტერი

ბ.ა

თანხა

82-00

თანხა სიტყვებით

ოთხმოცდაორი ლარი 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები

ბანკში შემოსვლის თარიღი

23/02/2023

გატარებულია ბანკის მიერ

23/02/2023

ხელმოწერა

ბეჭდის ადგილი

ერთი მხრივ, სს „ბაზისბანკი“ მოქმედი **რომან თავყელიშვილის** სახით (შემდგომში „**იპოთეკარი**“ ან „**ბანკი**“) და მეორეს მხრივ, **შპს "მეგობრობა" (ს/ნ 400015032)** წარმოდგენილი დირექტორის და კომპანიის 100% -იანი წილის მფლობელი პარტნიორის **მამუკა არევაძის, (პ/ნ 56001003302)** მიერ შემდგომში "მესაკუთრე"), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანია ამავე ხელშეკრულების მე–2 მუხლში მითითებული უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა იპოთეკარის სასარგებლოდ, ამ ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად.

1.2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ჯეროვნად და დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იპოთეკარს უფლება ექნება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, უპირატესად დაკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა, ამ ხელშეკრულების შესაბამისად იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან საკუთრებაში გადაცემით (მიღებით).

1.3. იმ შემთხვევაში თუ, იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღების მომენტისათვის იპოთეკის საგნის ღირებულება იქნება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ნაკლები ან თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად (დასაფარავად), უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მხოლოდ იპოთეკის საგნის ღირებულების ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხის ტოლი ოდენობით. ბანკი უფლებამოსილია დარჩენილი დავალიანების დაფარვის მიზნით აღსრულება მიაქციოს კლიენტის ნებისმიერი სხვა ქონებაზე (კლიენტის კუთვნილ ნებისმიერ ნივთი და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეე).

მუხლი 2. იპოთეკის საგანი

2.1. იპოთეკის საგანია მესაკუთრის კუთვნილი უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

2.1.1. საკადასტრო კოდი: **01.12.01.005.100.01.01.037 ;**

2.1.2. მისამართი: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ;**

2.1.3. აღწერა: **ფართი(მშენებარე) , სადარბაზო 1, სართული 8, ბინა N37, 55.09 კვ.მ.**

2.2. ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ) ნივთზე, იპოთეკით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა–ნაგებობებზე, იპოთეკის საგნის გადაკეთებით (მოდიფიკაციით) მიღებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნის აზომვის შედეგად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ დამატებით ფართზე და იპოთეკის საგნის ნაყოფზე.

2.3. ბანკი ცნობად იღებს, რომ განხორციელდება შენობა-ნაგებობის (რომელშიც განთავსებულია იპოთეკის საგანი) პროექტის საბოლოო კორექტირება, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმების პროცესში ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ, ქონებას შესაძლებელია, განიცადოს კორექტირება, რის გამოც ნასყიდობის საგნის და შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართში (55.09 კვ.მ.) შესაძლებელია, დაფიქსირდეს ცდომილება არაუმეტეს 3 (სამი) კვ.მ.-ის ფარგლებში (როგორც ამ ნაკლებობის, ასევე ცდომილების). ახალი პროექტისა და გაწმენდის ოქმის საფუძველზე. შესაძლებელია განხორციელდეს აგრეთვე ბინის ნომრის კორექტირება ქონების შემძენთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად. რაც ასევე ცნობილია ბანკისთვის და ბანკი აცხადებს წინასწარ თანხმობას ამ პუნქტის შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართისა და ნომრის ცვლილებაზე და ამონაწერში ცვლილების ასახვაზე.

მუხლი 3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებები

3.1. იპოთეკით უზრუნველყოფილია:

3.1.1. ძირითადი ხელშეკრულება(ები), რომლის მახასიათებლებია:

- დასახელება – გენერალური ხელშეკრულება „კრედიტებითა და გარანტიებით მომსახურების შესახებ“
- ნომერი - N 2023-02-22/794101/001
- მხარეები – სს "ბაზისბანკი" (ს/კ 203841833) და კლიენტი/მსესხებელი - გიორგი გიგაური (პ/ნ: 06001003473)

3.1.2. ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის (მათ შორის დამატებითი ხელშეკრულებ(ებ)ის) და ამ იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებები;

3.1.3. ამ ხელშეკრულების „3.1.1.“ პუნქტში მითითებული რომელიმე, რამდენიმე ან ყველა ვალდებულების დროულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობით ან/და არასათანადო (არაჯეროვნად, დაგვიანებით) შესრულებით გამოწვეული ზიანის, დაკისრებული პირგასამტეხლოსა და იპოთეკის საგნის შენახვისა და რეალიზაციისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება;

3.1.4. ნებისმიერი ვალდებულება, რომელიც დაკავშირებული იქნება კლიენტის მიერ ფაქტობრივად მიღებულ ან/და გამოყენებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტთან, თანხასთან ან/და სარგებელთან ან კლიენტის ან/და მესაკუთრის ნებისმიერ მოვალეობასთან, იმ შემთხვევაშიც, თუ შეწყდება ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე [illegible] ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული რომელიმე [illegible] ყველა დოკუმენტის მოქმედება ნებისმიერი გზით/ფორმით.

3.2. სესხის გაცემა ხდება ძირითადი ხელშეკრულების ლიმიტის (2 000 000 (ორი მილიონი) ლარი) ფარგლებში, რომელიც მოქმედია 30 (ოცდაათი) წლის ვადით, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ამ პერიოდის განმავლობაში ზემოთხსენებული [illegible] ლიმიტის ფარგლებში მსეხებელზე დამატებით კრედიტის გაცემის შემთხვევაში, კრედიტის გაცემაზე თქვენი დამატებითი თანხმობა არ იქნება საჭირო და თქვენი ქონების უზრუნველყოფის მოცულობა გავრცელდება ძირითადი ხელშეკრულების უზრუნველყოფის ფარგლებში გაცემულ ყველა კრედიტზე.

მუხლი 4. ხელშეკრულების სპეციფიკური პირობები

4.1. სპეციფიკური პირობები განსაზღვრულია დანართი N1-ით, რომელიც განთავსებულია ბანკის ვებგვერდზე (https://bh.ge/ge/about-holding/agreements/singleview/625-khelshekrulebebi) ან/და თან ერთვის იპოთეკის ხელშეკრულებას. ამასთან, იპოთეკის ხელშეკრულებაზე თანდართულ რედაქციასა და ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას შორის წინააღმდეგობისას უპირატესობა ენიჭება ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დანართი N1 ხელმოწერილია მხარეთა მიერ ან/და მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

4.2. დამატებითი პირობები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ასახულია დანართ N2-ში, რომელიც ასევე წარმოადგენს ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს.

4.3. იპოთეკის ხელშეკრულების ხელმოწერით (დადებით) მესაკუთრე ადასტურებს, რომ:

4.1.1. აცნობიერებს სესხის უზრუნველყოფის სახით წარმოდგენილი ქონების დაკარგვასთან დაკავშირებულ რისკებს, თუ მსესხებელმა სრულად არ დაფარა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

4.1.2. იგი გაეცნო დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსს და მის მიერ მიღებულ იქნა/მასთან შეთანხმებულ იქნა აღნიშნული პირობები (მათ შორის, ბანკი უფლებამოსილება იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის წესით (სპეციალისტის მეშვეობით) რეალიზაციის შესახებ, აგრეთვე მხარეთა შეთანხმება, იპოთეკის საგნ(ებ)ის რეალიზაციის მიზნით სპეციალისტად შპს „თბილისის სააუქციონო სახლის" (სკ 204545974; ვებ-გვერდი: www.auctionhouse.ge) დანიშვნის შესახებ.

4.1.3. დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსი არ ეწინააღმდეგება წდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპებს და არ არის საზიანო მისთვის;

4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება და სპეციფიკურ პირობები, ხოლო ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასევე დამატებითი პირობები წარმოადგენს ერთ მთლიან შეთანხმებას იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის. იპოთეკის ხელშეკრულებას, სპეციფიკურ პირობებსა ან/და დამატებით პირობებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება დამატებით პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ იპოთეკის ხელშეკრულებას და შემდეგ სპეციფიკურ პირობებს.

მუხლი 5. დავების გადაწყვეტის წესი

5.1. ხელშეკრულებიდანგამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

5.2. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა წყდება მოლაპარაკებით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული – მხარეთა შორის დავას განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებული ბანკის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 6. სხვა პირობები

6.1. იმ საკითხების მოწესრიგებისას, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

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

6.3. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამასთან, თუ ცვლილებები და დამატებები თავისი შინაარსით (მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით, იპოთეკის რიგითობის შეცვლა, ცვლილება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაში იპოთეკის წინა ჩანაწერის შეუცვლელად) საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მაშინ ისინი ძალაში შედის მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

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

6.5. იპოთეკის ხელშეკრულების თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

მუხლი 7. მხარეთა რეკვიზიტები

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "ბაზისბანკი", 0103, ქ. თბილისი, ქ. წამებულის გამზირი N1, სკ 203841833.

რომან თავყელიშვილი (დაბადებული 1975-11-04წ. საქართველო, თბილისი, პირადი N 01009010639, მისამართი: თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. N 51 კორ. 8 ბ. 24)

რომან თავყელიშვილი

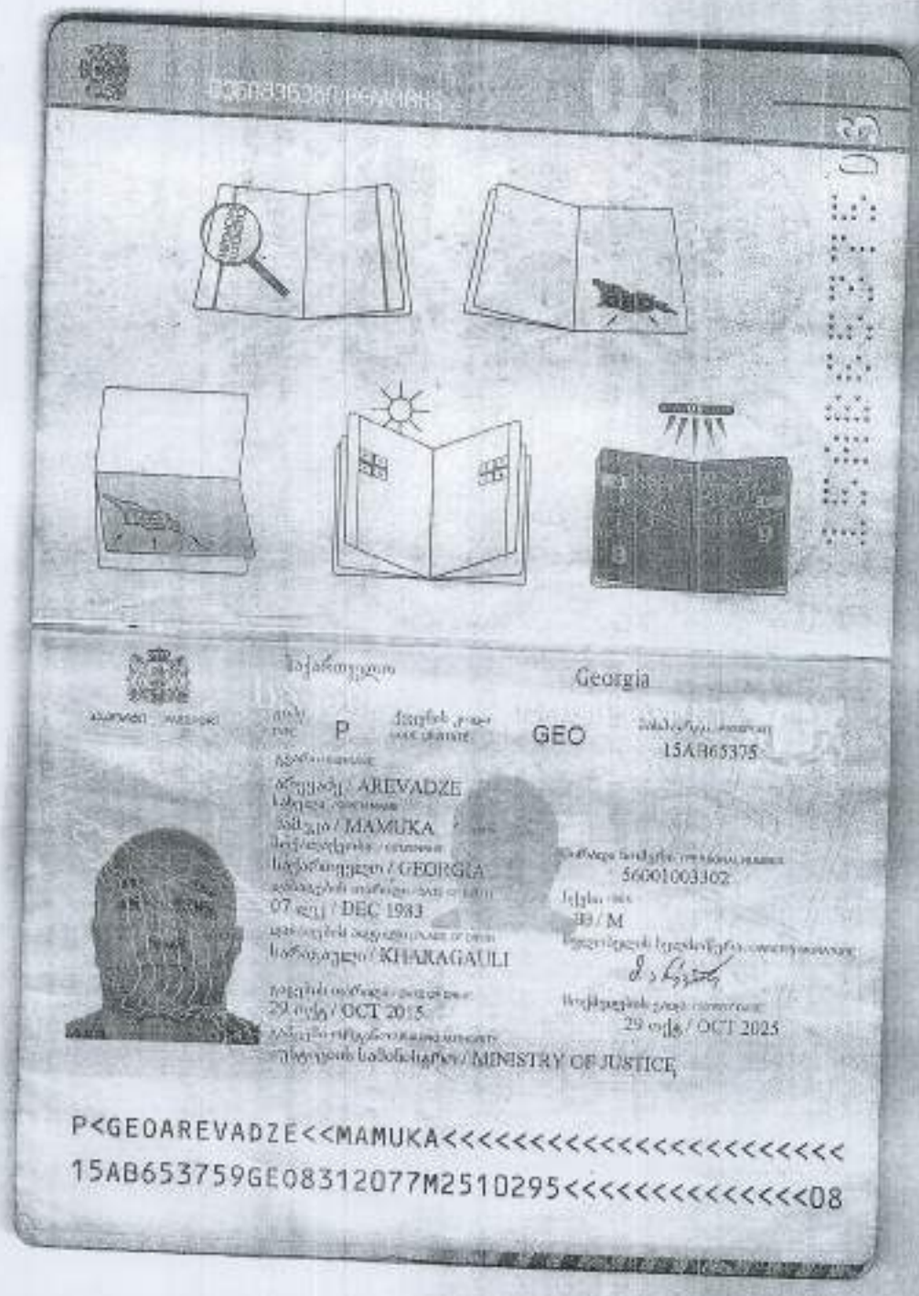
მესაკუთრე: შპს მეგობრობა (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400015032, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო 2 სართული 4, ბინაN22)

წარმოდგენილი მისი დირექტორისა და კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორის მამუკა არევაძის (პ/ნ:56001003302) მიერ.

მამუკა არევაძე (პ/ნ: 56001003302)

[illegible] სამინისტრო
[illegible]ული სააგენტო
201 წ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
ფოსტა №948
თარიღი "22" თებერვალი 20[illegible]წ.
გ.რაოდენობა 2 ხელმოწერა


Georgia
P
GEO
15AB65375
AREVADZE
MAMUKA
GEORGIA
07 DEC 1983
KHARAGAULI
29 OCT 2015
29 OCT 2025
MINISTRY OF JUSTICE
56001003302
M
P<GEOAREVADZE<<MAMUKA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
15AB653759GE08312077M2510295<<<<<<<<<<<<<<08

დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები

პირადი ნომერი	01009010639
სახელი	რომან
მამის სახელი	ზურაბი
გვარი	თავყელიშვილი
დაბადების თარიღი	1975-11-04
დაბადების ადგილი	საქართველო, თბილისი
მისამართი	თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. N 51 კორ. 8 ბ. 24
პირადობის მოწმობის სერია	ი0772222
მოწმობის გამცემი ორგანო	ვაკე-საბურთალოს ში II განყოფილების სამსახური
გაცემის თარიღი	2005-12-21
მოქმედების ვადა	2025-12-21
მოქალაქეობა	საქართველო
რეგ. თარიღი	1998-09-17
სტატუსი	აქტიური

მონაცემების მოწოდების დრო: 22 თებ 2023 17:05

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **23 თებერვალი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **გიორგი გიგაური (პ/ნ 06001003473)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.037;

- **სადარბაზო:I; სართული:8**; **ბინა: 37; საერთო ფართი**: 55.20 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს „ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:8** ბინა **N 37** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **55.09 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **55.09 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 37-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**55.09** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **715 $ (შვიდას თხუთმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 39 389.35 $ (ოცდაცხრამეტი ათას სამას ოთხმოცდა ცხრა და 35)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის **39 389.35 $ (ოცდაცხრამეტი ათას სამას ოთხმოცდა ცხრა და 35)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი გიგაური (პ/ნ 06001003473)

გიორგი გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **გიორგი გიგაური (პ/ნ 06001003473)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი გიგაური (პ/ნ 06001003473)

გიორგი გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გიორგი გიგაური (პ/ნ 06001003473)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი გიგაური (პ/ნ 06001003473)

გიორგი გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **30 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **გიორგი ზაალიშვილი (პ/ნ 01019017237)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.118;

- **სადარბაზო:I; სართული**:18; **ბინა:**118; **საერთო ფართი**: 52.10 კვ.მ (იხ. განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:18** ბინა **N 118** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.44 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.44 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 118-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.44**კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **30 819.5 $ (ოცდა ათი ათას რვაას ცხრამეტი და 5)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **30 819.5 $ (ოცდა ათი ათას რვაას ცხრამეტი და 5)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი ზაალიშვილი (პ/ნ 01019017237)
საკ. ტელ: 599779716

გიორგი ზაალიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **გიორგი ზაალიშვილი (პ/ნ 01019017237)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი ზაალიშვილი (პ/ნ 01019017237)
გიორგი ზაალიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გიორგი ზაალიშვილი (პ/ნ 01019017237)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი ზაალიშვილი (პ/ნ 01019017237)

გიორგი ზაალიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **24 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **გიორგი მიგრიაული (პ/ნ 01001074152)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **მინდია ჭინჭარაულის (პ/ნ 31001045570)** (მინდობილობა **რეგ N230368575**, ინდ N**86511064277223**) მიერ, ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.031ა**;

- **სადარბაზო: I ; სართული:7**; **ბინა:31ა; საერთო ფართი**: 31.48კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N7 ბინა N 31ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.51 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.51 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 31ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.51** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **725 $(შვიდას ოცდა ხუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **22 844.75 $ (ოცდაორი ათას რვაას ორმოცდა ოთხი და 75)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური;

3.3. მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **22 844.75 $ (ოცდაორი ათას რვაას ორმოცდა ოთხი და 75)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი მიგრიაული (პ/ნ 01001074152)

მინდია ჭინჭარაული /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **გიორგი მიგრიაული (პ/ნ 01001074152)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **მინდია ჭინჭარაულის (პ/ნ 31001045570)** (მინდობილობა **რეგ N230368575**, ინდ N**86511064277223**) მიერ**,** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი მიგრიაული (პ/ნ 01001074152)

მინდია ჭინჭარაულის /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გიორგი მიგრიაული (პ/ნ 01001074152)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **მინდია ჭინჭარაულის (პ/ნ 31001045570)** (მინდობილობა **რეგ N230368575**, ინდ N**86511064277223**) მიერ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი მიგრიაული (პ/ნ 01001074152)

მინდია ჭინჭარაული /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **23 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **გიორგი სარალიძე (პ/ნ 01027069846)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.105’

- **სადარბაზო:I; სართული**:15; **ბინა: 105** ; **საერთო ფართი**: 51.00 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:15** ბინა **N 105** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.44 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.44 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 105-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.44** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **32 000 (ოცდათორმეტი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების დადების დღიდან არაუგვიანეს 05 სამუშაო დღეში და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **32 000 (ოცდათორმეტი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა, სს „საქართველოს ბანკი“-ს იპოთეკისა, რომელიც მყიდველის სასარგებლოდ მისივე სესხად აღებული თანხის ფარგლებში არის რეგისტრირებული.)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი სარალიძე (პ/ნ 01027069846)
საკ. ტელ:
ალტ. ტელ:
მის:
გიორგი სარალიძე /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **გიორგი სარალიძე (პ/ნ 01027069846)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი სარალიძე (პ/ნ 01027069846)
გიორგი სარალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გიორგი სარალიძე (პ/ნ 01027069846)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი სარალიძე (პ/ნ 01027069846)
გიორგი სარალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **26 ოქტომბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **გიორგი უტიაშვილი (პ/ნ 13001006129)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.106ბ**;
- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 16; **ბინა** N106ბ **საერთო ფართი: 77.05 კვ.მ**

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.** (განაცხადი: N 882022272097)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16** ბინა **N 106ბ** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **79.71 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **79.71 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 106ბ-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**79.71** კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- შესასვლელი რკინის კარი;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **64 565 (სამოცდაოთხი ათას ხუთას სამოცდახუთი) ა.შ.შ.** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2 მყიდველს, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღისთვის, ავანსის სახით, გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის საფასურის ნაწილი **20 000 $ (ოცი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარი**

3.3 მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, რომ ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვაიენას 2022 წლის 25 ნოემბერი
2. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 დეკემბერი
3. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 იანვარი
4. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 თებერვალი
5. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 მარტი
6. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 აპრილი
7. 38 565 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 მაისი

3.4 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს ,,საქართველოს ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.5. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.6. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.7. მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის **64 565 (სამოცდაოთხი ათას ხუთას სამოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.9. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი უტიაშვილი (პ/ნ 13001006129)

ტელ:

ალტ.ტელ:

გიორგი უტიაშვილი /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **გიორგი უტიაშვილი (პ/ნ 13001006129)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: გიორგი უტიაშვილი (პ/ნ 13001006129)

გიორგი უტიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გიორგი უტიაშვილი (პ/ნ 13001006129)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;
- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: გიორგი უტიაშვილი (პ/ნ 13001006129)

გიორგი უტიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **20 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **გიორგი ფუტკარაძე (პ/ნ 61001075825)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.133ა;

- **სადარბაზო:I; სართული**:21; **ბინა:133ა საერთო ფართი**: 31.84 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:21** ბინა **N 133ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.16 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.16 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 133ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.16** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **810 $(რვაას ათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **25 239.6 $ (ოცდახუთი ათას ორას ოცდაცხრამეტი და 6)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **25 239.6 $ (ოცდახუთი ათას ორას ოცდაცხრამეტი და 6)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი ფუტკარაძე (პ/ნ 61001075825)

გიორგი ფუტკარაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **გიორგი ფუტკარაძე (პ/ნ 61001075825)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი ფუტკარაძე (პ/ნ 61001075825)

გიორგი ფუტკარაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გიორგი ფუტკარაძე (პ/ნ 61001075825)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიორგი ფუტკარაძე (პ/ნ 61001075825)

გიორგი ფუტკარაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **08 აპრილი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **გიული მაისურაძე (პ/ნ44001004797)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.042;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 8; **ბინა** N42; **საერთო ფართი**: 43.80კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერით (იხ. N 882022183706);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:8** ბინა **N 42** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.40 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.40 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 42-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.40** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **40 800 $ (ორმოციათას რვაასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიული მაისურაძე (პ/ნ44001004797)
გიული მაისურაძე /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **გიული მაისურაძე (პ/ნ 44001004797)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიული მაისურაძე (პ/ნ44001004797)
გიული მაისურაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გიული მაისურაძე (პ/ნ44001004797)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გიული მაისურაძე (პ/ნ44001004797)
გიული მაისურაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **26 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **გოდერძი ხოხიაშვილი (პ/ნ 21001025224)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.061;

- **სადარბაზო:I; სართული**:10; **ბინა: 61** ; **საერთო ფართი**: 72.33 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:10** ბინა **N 61** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **74.20 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **74.20 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 61-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**74.20** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **795 $ (შვიდას ოთხმოცდა თხუთმეტი) აშშ დოლარის** ექვივალენტი ლარს. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **58 989 (ორმოცდათვრამეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდაცხრა)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **58 989 (ორმოცდათვრამეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდაცხრა)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გოდერძი ხოხიაშვილის (პ/ნ 21001025224)
გოდერძი ხოხიაშვილი /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **გოდერძი ხოხიაშვილი (პ/ნ 21001025224)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გოდერძი ხოხიაშვილი (პ/ნ 21001025224)
გოდერძი ხოხიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **გოდერძი ხოხიაშვილი (პ/ნ 21001025224)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: გოდერძი ხოხიაშვილი (პ/ნ 21001025224)
გოდერძი ხოხიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება ავტოსადგომის ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **27 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **გოდერძი ხოხიაშვილი (პ/ნ 21001025224)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:**ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული: -2**; **ავტოსადგომი N: 39; საერთო ფართი:** 13.8 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (რეგ N 882022272097)

1.4 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (13.8 კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 2 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ფართის ცვლილება, ასევე, მყიდველი აცხადებს თანხმობას ავტოფარეხის ადგილმდებარეობისა ან/და ნუმერაციის ცვლილებაზე და გამყიდველს აძლევს თანხმობას, ერთპიროვნულად განახორციელოს ჩამოთვლილი ცვლილებების რეგისტრაცია ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.5. ხელშეკრულების 1.4 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ნასყიდობის საგანი (მშენებარე ფართი) არის შემდეგ მდგომარეობაში:

- სართულზე მოწყობილია ავტოსადგომი გამიჯვნის კედლების გარეშე;

2.3. მყიდველი დეტალურად გაეცნო ნასყიდობის საგნის მდგომარეობას, შესაბამისად იგი ადასტურებს, რომ მისი მდგომარეობა მისაღება და ამასთან დაკავშირებით რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **6 004 $ (ექვსი ათას ოთხი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ეს ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითიკურსის შესაბამისად.

3.2. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის მყიდველის მიერ სრულადაა გადახდილი ნასყიდობის საფასური

3.3 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია 6 000 $ (ექვსი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა, სს „საქართველოს ბანკი“-ს იპოთეკისა, რომელიც მყიდველის სასარგებლოდ მისივე სესხად აღებული თანხის ფარგლებში არის რეგისტრირებული.)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე/ოფისზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. „მყიდველი“ ვალდებულია, შეატყობინოს „გამყიდველს“ წინამდებარე ხელშეკრულების რეკვიზიტებში მითითებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „გამყიდველის” მიერ „მყიდველის” ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, ჩაითვლება ჩაბარებულად.

11.4 წინამდებარე **დანართები #1** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად, ამასთანავე, მყიდველი აცხადებს თანხმობას გამყიდველმა განახორციელოს და დაარეგისტრიროს უძრავი ქონება **დანართ #1-ში** წარმოდგენილი გეგმარების შესაბამისად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

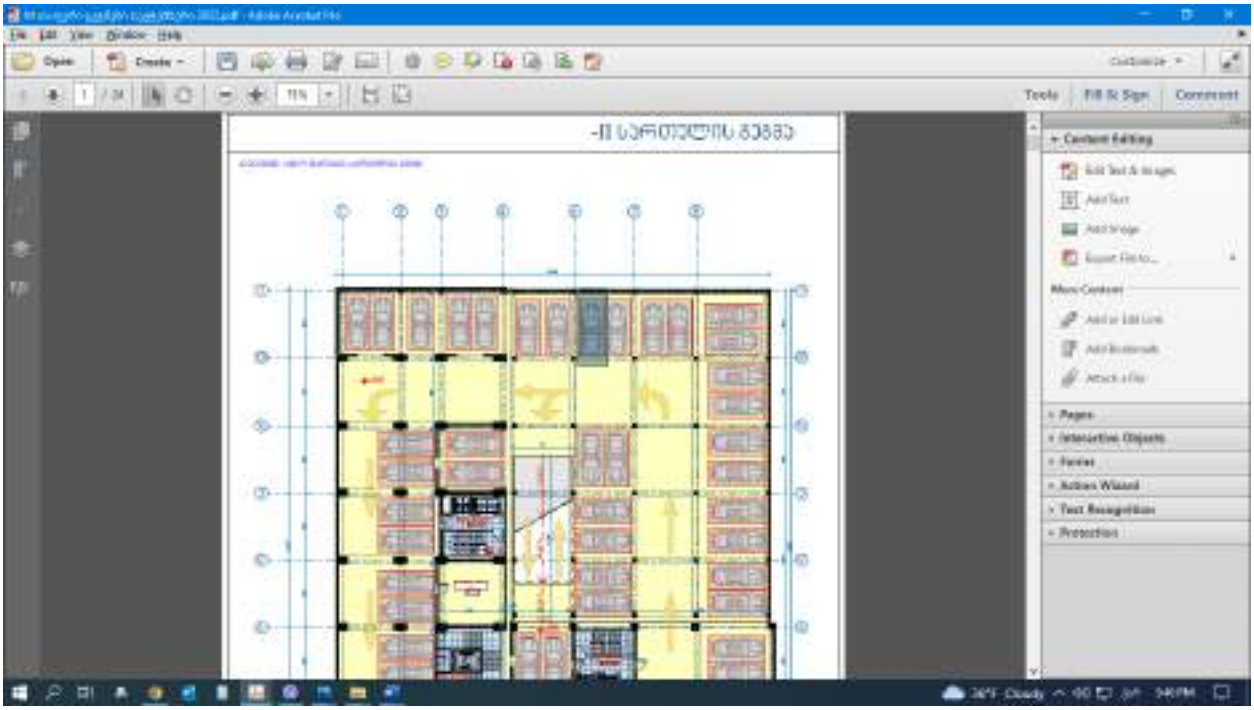
მყიდველი: გოდერძი ხოხიაშვილი (პ/ნ 21001025224)

გოდერძი ხოხიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი N1



გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **07 თებერვალი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი (პ/ნ: 75 1135312)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.106ა;**

- **სადარბაზო:I; სართული**:16; **ბინა: 106ა**; **საერთო ფართი**: 72.33 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16** ბინა **N 106ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **75.14 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **75.14 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 106ა-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**75.14**კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **63 867,42 (სამოცდასამი ათას რვაას სამოცდაშვიდი და 42)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **63 867,42 (სამოცდასამი ათას რვაას სამოცდაშვიდი და 42)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და

ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. ეს შეთანხმება შედგენილია ქართულ და რუსულ ენებზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

11.4 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და რუსულ ენაზე. განმარტების საჭიროების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულ ვერსიას.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი (პ/ნ: 75 1135312)

დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი (პ/ნ: 75 1135312)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი (პ/ნ: 75 1135312)

დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი (პ/ნ: 75 1135312)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი (პ/ნ: 75 1135312))

დმიტრი სერგეის ძე ნიკოლაევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Договор купли-продажи недвижимого имущества

г. Тбилиси **07 февраль 2023 года**

С одной стороны, **ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)** (далее именуемое – **«Продавец»**), представленное в лице директора **Мамуки Аревадзе (л/н 56001003302)**, и с другой стороны **Дмитрий Сергеевич Николаев (паспорт номер: 75 1135312)** (далее именуемый - **«Покупатель»**), вместе именуемые – «Стороны», заключают настоящий Договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора являются обязательства Продавца и Покупателя, в случае исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, заключение Договора купли-продажи недвижимой вещи в отношении площади, указанной в пункте 1.2 Договора (далее именуемое «предмент купли-продажи»).

1.2. Предметом купли-продажи является недвижимое имущество, характеристиками которого являются:

- **адрес:** г. Тбилиси, проспект Гурамишвили № 62б;

- **кадастровый код : 01.12.01.005.100.01.01.106ა;**

- **I подъезд**; **этаж:** № 16**; квартира** №106а; **общая площадь:** 72.33 кв.м. (протокол развертывания № 882022272097).

1.3. Предмет купли-продажи на праве собственности принадлежит Продавцу, что подтверждается Протоколом развертывания, зарегистрированным в Национальном агентстве Публичного реестра (Заявка: N 882022272097).

1.4. Внутренние перегородки, колонны и летняя площадь(и) входят в расчет общей площади предмета купли-продажи.

1.5. Продавец ознакомил Покупателя с откорректированным проектом, который при оформлении Договора согласован в мэрии города Тбилиси. Согласно откорректированному проекту в будущем предмет купли-продажи: **этаж №:16, квартира № 106а** подлежит корректировке. Согласно новому проекту и протоколу развертывания общая площадь квартиры будет составлять **75.14 кв.м.** (в том числе, летняя площадь). Стороны договариваются, что при оформлении настоящего Договора стоимость Договора/цена предмета купли-продажи определяется исходя из **75.14 кв.м**. При этом Покупатель дает Продавцу разрешение единолично, без дополнительного согласия, осуществить изменение площади **квартиры № 106ა**, и отразить соответствующую информацию в Публичном реестре. (Стороны договариваются, что не хотят осуществить регистрацию указанной записи в виде обязательства).

1.6 Стороны осознают, что в момент приемки в эксплуатацию предмета купли-продажи может быть зафиксирована погрешность в размере +/- 3 кв.м (в обоих направлениях) в отношении общей площади предмета купли-продажи (**75.14** кв.м.), на что Стороны заявляют свое предварительное согласие, что это обстоятельство не повлечет изменения или аннулирования условий настоящего Договора, соответственно Покупатель дает предварительное согласие на то, чтобы Продавец в случае

необходимости единолично осуществил регистрацию указанного изменения в мэрии города Тбилиси и Национальном агентстве Публичного реестра.

1.7. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1.6 Договора, Стороны заявляют о согласии на возмещение разницы стоимости предмета купли-продажи, в размере разницы, вызванной в результате изменения площади.

1.8. Изменение, отраженное в пункте 1.6 настоящего Договора будет реализовано после (согласованного в мэрии Тбилиси и зарегистрированного в государственном реестре), когда предмет купли-продажи будет приведен в состояние, описанное в пункте 2.1 настоящего Договора.

Статья 2. Состояние предмета купли-продажи

2.1. Продавец берет обязательство привести предмет купли-продажи до **30 декабря 2024 года** в следующее состояние:

- устройство монолитного (железобетонного) каркаса;

- заполнение блоками;

- штукатурные работы и кровельные работы;

- строительно-монтажные работы;

- металлопластиковые двери-окна на фасаде;

- оштукатуривание и покраска фасада;

- облицовка пола, подъезда и коридоров;

- устройство перил балконов и лестничной клетки;

- подведенное и смонтированные счетчики электричества, холодной воды, канализаци и газа;

- входная железная дверь в квартиру;

- возведенные внутренние перегородки, оштукатуренные стен, стяжка пола, стандартное электричество, подведенное к 3 точкам в квартире;

- облицовка балкона;

- облицовка шпаклевкой;

- проведенные трубы отопления;

- устройство точек электропроводки, водяных и газовых труб;

- будет оплачена стоимость абонирования за воду и электричество.

2.2. Отделка внутренней площади квартиры будет осуществлена Покупателем.

2.3. После приведения определенного настоящим Договором предмета купли-продажи в состояние, отраженное в пункте 2.1, Покупатель обязан дополнительно возместить стоимость подведения газа к

квартире, по тарифу, установленному соответствующим лицензиатом энерго регулирующей компании к моменту полного абонирования жилого комплекса (подведение газа ко всем индивидуальным площадям). (Регистрация этой оговорки в виде обязательства не желательна).

Статья 3. Цена предмета купли-продажи и порядок оплаты

3.1. Общая цена предмета купли-продажи составляет **63 867,42$** долларов США, включая НДС. Расчет осуществляться в лари, в соответствии с обменным курсом, зафиксированным Национальным Банком Грузии на день оплаты.

3.2. Покупатель оплатил стоимость предмета купли-продажи, предусмотренной пунктом 3.1.

3.3. Покупатель подтверждает, что предложение цены купли-продажи Покупателем была осуществлена в лари, несмотря на то, что Стороны договорились, что цена купли-продажи составляет **63 867,42 $** долларов США, включая НДС, согласно обменному курсу Национального Банка Грузии, зафиксированным на день оплаты.

3.4. Покупателю известно, что расчет стоимости предмета купли-продажи не включает стоимость подведения газа в квартиру (абонирования), при этом обязательство оплаты возлагается на Покупателя в порядке, определенном пунктом 2.3 настоящего Договора.

Статья 4. Время заключения Договора купли-продажи

4.1. Стороны подтверждают, что на момент подписания договора предмет купли-продажи не был достроен и не сдан в эксплуатацию.

4.2. Подписывая настоящий Договор, покупатель подтверждает, что он надлежащим образом ознакомился с технической документацией (проектом) дома, ознакомлен с условиями, установленными технической документацией, и согласен с ними.

Статья 5. Об отсутствии правовых недостатков у предмета купли-продажи

5.1. Согласно заявлению Продавца:

5.1.1. Предмет купли-продажи не является спорным, третьим лицом не возбужден иск с требованием получения права собственности или другого права (владения, собственности) на предмет купли-продажи.

5.1.2. Не существует третье лицо, которое на обоснованном правовом основании может иметь какую-либо претензию в отношении предмета купли-продажи.

5.1.3. Публичное правовое ограничение на предмет купли-продажи не зарегистрировано, и предмет купли-продажи не обременен в пользу третьих лиц.

5.2. Предмет купли-продажи не имеет весомых недостатков. Продавец полностью ознакомил Покупателя с состоянием предмета купли-продажи.

Статья 6. Об отсутствии вещных недостатков у предмета купли-продажи

6.1. Продавец подтвердил, что предмет покупки безупречен.

6.2. Продавец заявил, что предмет купли-продажи не имеет такого скрытого недостатка, который был скрыт от покупателя и который уменьшит стоимость предмета купли-продажи или который помешает использованию предмета купли-продажи по назначению.

6.3. Покупатель подтвердил, что состояние предмета купли-продажи ему известно.

6.4. Покупатель заявил, что предмет купли-продажи может быть использован для целей, для которых он покупает предмет купли-продажи.

Статья 7. Права-обязанности Сторон

7.1. Стороны обязаны выполнять взятые ими обязательства надлежащим образом, в оговоренное время и в оговоренном месте.

7.2. Стороны несут ответственность за правильность и действительность предоставленной ими информации и документации.

7.3. Покупатель правомочен получить информацию о ходе строительства.

7.4. Покупатель обязан:

7.4.1. Уплачивать все платежи и сборы, необходимые для оформления настоящего Договора и регистрации Договора в ЮЛПП Национальное агентство Публичного реестра Министерства юстиции Грузии.

7.4.2. Незамедлительно сообщить Продавцу об изменении места жительства, контактных телефонов и других контактных данных.

7.4.3. Добросовестно пользоваться своими правами, которые у него возникнут на основании данного Договора, и не осуществлять действий, которые могут оказать негативное воздействие на строительство дома.

7.4.4. Заранее, до возведения этажа (на котором расположен предмет купли-продажи), предупредить Продавца о желательном расположении перегородок.

7.4.5. Перед предварительным строительством этажа (где находится предмет купли-продажи) предупредить продавца о желаемом расположении перегородок.

7.4.5.1. Без предварительного согласия Продавца, не вносить изменения в перегородки, сделанные в жилой зоне.

7.4.5.2. Продавец обязан не позднее чем за пять дней до осуществления цели, предусмотренной пунктом 7.4.5 настоящей статьи, письменно предупредить о перемещении и/или иных изменениях перегородок в жилой зоне.

7.5. Продавец вправе:

7.5.1. Самостоятельно определить необходимость проведения определенных действий с целью завершения строительства нового комплекса и осуществить эти действия.

7.5.2. Требовать от Покупателя запроса всех необходимых документов и участия в осуществлении всех действий, необходимых для оформления имущественных прав Покупателя нпо дому.

7.5.3. Если Покупатель своевременно не проинформирует Продавца в связи с определением местоположения перегородок, указанных в пункте 7.4.5, Продавец вправе удалить перегородки в соответствии с проектом.

7.5.4 Продавец имеет право исправить предмет покупки без предварительного согласия покупателя, а именно без уменьшения площади, указанной в пункте 1.5 (с учетом оговорок, изложенных в пункте 1.6), с целью приведения предмета покупки к согласованному состояние (корректировка площади по пунтку 1.5 настоящего Договора) продавец имеет право на Национальное агентство публичного реестра мэрии Тбилиси, включая мэрию Тбилиси, в том числе в Службе архитектуры и других

административных органах разделить область: разделение/единство; Присвоение/изменение номера; Регулировка пространства.

7.6. Продавец обязан:

7.6.1. Завершить строительство жилого комплекса в сроки, предусмотренные разрешением, выданным Архитектурной службой Мэрии.

7.6.2. Обеспечить передачу электричества, газа, водопроводной и канализационной сети от жилого комплекса к центральным магистралям.

7.6.3. Надлежащим и добросовестным образом соблюдать условия и обязательства, взятые на себя настоящим Договором.

Статья 8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых по Договору обязательств, если причиной этого стала непреодолимая сила, имеющая чрезвычайный характер, возникновение которой на момент заключения Договора Стороны-участники Договора не могли заранее предусмотреть и предотвратить.

8.2. Непреодолимой силой считаются стихийные бедствия (землетрясение, пожар и пр.), решения компетентных органов правительства, которые меняют приостанавливают или прекращают действие положений настоящего Договора, военные действия любого характера и другие подобные явления, за возникновение которых Стороны – участники Договора не несут ответственность.

8.3. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены компетентным государственным органом.

8.4. Форс-мажор не освобождает Сторон от полного выполнения обязательств, взятых ими по настоящему Договору, после его (форс-мажора) завершения.

8.5. Если форс-мажор продолжается в течение периода времени более одного месяца, Сторона вправе прекратить настоящий Договор, посредством выполнения обязательств, существующих на момент прекращения Договора.

Статья 9. Авторское право

9.1. Продавец заявляет, что он имеет авторское право на проект здания, и что он оставляет себе право на внесение изменений в проект здания без разрешения Покупателя. Это не касается проекта жилой квартиры/офиса. Покупатель не вправе пользоваться указанным проектом без согласия Продавца, а также ущемлять авторские права Продавца иным путем.

9.2. Покупатель берет обязательство подписать договор защиты авторского права на проект здания в установленной Продавцом стандартной форме.

9.3 Покупатель заявляет о своем согласии на ввод здания в эксплуатацию в соответствии с скорректированным архитектурным проектом (включая изменение внутренней планировки и фасадов здания, работы по благоустройству и изменение, уменьшение или отмену обязательного количества машино-мест), что представить в ООО «Дружба» (С.К. 400015032) в соответствующей службе мэрии Тбилиси.

Статья 10. Споры и порядок их разрешения

10.1. Споры, возникшие между Сторонами в связи с настоящим Договором, должны разрешаться на основании взаимных переговоров.

10.2. В случае недостижения согласия спор рассматривается и разрешается Тбилисским городским судом. Решение, принятое судом первой инстанции, должно быть немедленно обращено к исполнению, в соответствии с частью 1^1 статьи 268 Гражданско-процессуального кодекса Грузии.

Статья 11. Прочие условия

11.1. Настоящий Договор составлен на грузинском и русском языках, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.2. Осуществление изменений и дополнений к Договору возможно только на основании двухстороннего письменного соглашения Сторон.

11.3. Настоящее **Приложение № 1** и **Приложение № 2** являются неотъемлемой частью Договора, которые связаны с ним и толкуются вместе с Основным Договором.

11.4 Договор составляется на грузинском и русском языках. В случае необходимости уточнения предпочтение отдается грузинской версии.

Реквизиты и подписи Сторон

Продавец: ООО «Мегоброба» (идентификационный код: 400015032)

Адрес: г. Тбилиси, Надзаладевский район, ул. Чаргали, № 79 (участок № 1/55), 2-ой подъезд, 4-ый этаж, кв. № 22.

Банк-получатель: АО “Банк Грузии"

Номер счета: GE73BG0000000516440300

Директор ООО «Мегоброба»

Мамука Аревадзе /_____/

Покупатель: Дмитрий Сергеевич Николаев (паспорт номер: 75 1135312)

Дмитрий Сергеевич Николаев /_____/

Приложение #1

Соглашение об обслуживании

С одной стороны, ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) (далее – **«исполнитель**») в лице своего **директора Мамуки Аревадзе (/н 56001003302)** и с другой стороны, Дмитрий Сергеевич Николаев (паспорт номер: 75 1135312) (далее – **«заказчик»)** мы заключаем данный договор (далее – **«Договор»)** по следующим вопросам:

Статья 1. Предмет договора

Контракт «Заказчик» уже размещен по договору, и «Исполнитель» выполняет следующие работы на проспекте Гурамишвили N62б в Тбилиси:
- охрана проекта по периметру с живой силой (1 человек в день);
- покрытие коммунальных расходов общей площади;
- уборка и уборка общей площади;
- содержание двора, включая надзор и содержание заводов;
- ежемесячное обслуживание лифтов;
- замена ламп в общей зоне;
- техническое обслуживание и плановое обслуживание всего оборудования (шлакбаумов, вентиляционных агрегатов, водяных насосов, генераторов, видео-аудио домофонов и камер, кроме трансформатора), расположенного в проекте.

Статья 2. Цена контракта и условия возмещения

2.1. Общая ежемесячная стоимость работы, указанной в статье 1 Соглашения, составляет 40 (сорок) лари.

2.2. Стоимость будет выплачена безналичным расчетом путем зачисления Исполнителя на банковский счет.

2.3. Оплата должна быть произведена заранее до 15 числа текущего месяца.

Статья 3. Срок действия соглашения

3.1. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные пунктом 1 Договора, после того, как объект будет приведен в состояние, указанное в пункте 2 договора купли-продажи недвижимости.

3.2. После достижения условия, изложенного в пункте 2 Договора купли-продажи, Клиенту направляется электронное письменное и/или смс-уведомление по адресу, указанному в реквизитах, один раз, которое с момента отправки автоматически считается доставленным «Клиенту» и возникает обязательство выполнить взятые на себя договором обязательства.

3.3. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные пкнктом 1 Договора, до 1 января 2026 года.

3.4. Каждая сторона может досрочно расторгнуть договор и потребовать возмещения причиненного ущерба в случае нарушения другой стороной условий договора.

3.5. При отчуждении недвижимого имущества Заказчик обязан предъявить новому собственнику обязательства, принятые по договору при отчуждении недвижимого имущества.

3.6. Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга при изменении контактной информации (e-mail и номера мобильного телефона).

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Статья 4. Форс-мажор

Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств в случае акта непреодолимой силы. Непреодолимая сила связана с обстоятельствами, которые не существовали на момент подписания данного Договора и наступление и воздействие которых не могли предотвратить и преодолеть стороны.

Статья 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за полное и надлежащее исполнение обязательств.

5.2. Если стоимость Услуги не оплачивается Заказчиком, Исполнитель выдает ему предупреждение и назначает дополнительные 10 дней. По истечении этого срока Исполнитель вправе потребовать от Заказчика сумму в размере 1% от суммы, уплаченной за день до превышения штрафа.

Статья 6. Разрешение споров

6.1. Все жалобы и споры вокруг возникающего Соглашения, имеющие фактическую невозможность, принудительное исполнение или аннулирование, разрешаются по взаимному согласию.

6.2. Если соглашение не достигнуто, спор рассматривается судом в соответствии с действующим законодательством Грузии.

Статья 7. Другие условия

7.1. Изменения и дополнения в Договор могут вноситься только на основании двустороннего письменного соглашения между сторонами.

7.2. Все остальные вопросы, которые не были упомянуты в настоящем Договоре или в первой части Договора – в общих условиях, будут учтены Гражданским кодексом Грузии.

Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)

Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, этаж N4, квартира N22.

Номер счета: АО "Банк Грузии" (GE73BG00000000516440300)

Мамука Аравадзе, директор /_____/

Заказчик: Дмитрий Сергеевич Николаев (паспорт номер: 75 1135312)

Дмитрий Сергеевич Николаев /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #2

Договор об охране авторских прав на архитектурный проект здания

С одной стороны, **ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) (далее – «автор»)**, представленное в виде своего директора **Мамуки Аревадзе (личный номер 56001003302),** а с другой стороны, **Дмитрий Сергеевич Николаев (паспорт номер: 75 1135312) (далее – «домовладелец»)** заключает настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Авторское право

1.1. Автор имеет авторские права на здание, указанное в пункте 2 Договора, созданное им, расположенное в Тбилиси, по адресу N62б проспекта Гурамишвили, в соответствии с Законом Грузии «Об авторском праве и смежных правах», и эти права охраняются и гарантируются этим же Законом от любого лица, включая домовладельца.

1.2. Автор заявляет, что оставляет за собой право вносить изменения в вышеуказанные проекты без согласия Домовладельца. (Речь идет не о проекте жилой квартиры, принадлежащей домовладельцу).

Статья 2. Предмет договора

Договор определяет порядок защиты авторских прав домовладельцем, который владел или в будущем имеет право на приобретение права собственности на квартиру в доме, указанном в пункте 1.1.

Статья 3. Обязанности домовладельца

3.1. Домовладелец обязуется не:

- Отсутствие изменений в архитектурном проекте здания без письменного разрешения автора. Любой редизайн, изменение и/или строительство, нарушающее архитектурную концепцию, а также возведение гаражей, талаверов, садов, террас, лестниц, выращивание снаружи, встроенных, посадка рассады, деревьев и кустарников, а также изменение внешнего цвета здания;

- выращивание, выращивание, культивирование, встроенное, встроенное балконов, лоджий и стеклянных лент;

- смена алтарей, перил и других элементов фасада;

- монтаж моющейся конструкции в дополнение к ограждениям, решеткам, роликам, жалюзи (в дополнение к заранее определенному эскизу), монтаж конструкции промывочной площадки;

- монтаж дымоходной трубы, электро- и коммуникационной проводки;

- окраска какого элемента фасада (в том числе: оконные рамы, решетки, перила и ограждения);

- любые другие изменения во внешнем виде фасада;

- любое выращивание, выращивание и переполненность в прихожей;

- окраска стен, перил и других цветов прихожей;

- изменение или иной окраски наружных железных дверей подъезда или любого из его элементов;

- замена подъезда на другой металлический;

- строительство и монтаж стен и перегородок на общей автостоянке;

- подъем крыши, покраска в другие цвета и вырезание окон;

- Заменить или переставить любой из элементов крыши или общей территории.

3.2. Домохозяин также обязуется не предъявлять:

- перенос установок кондиционирования и отопления в другое место;

- монтаж конструкций различного назначения;

- установка знаков нового индикатора, рекламной надписи, таблеток, освещения и других элементов.

3.3. В случае отчуждения им квартиры Домохозяин уведомляет нового домохозяина об авторском праве автора и просит его подписать аналогичный договор.

Статья 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

В случае нарушения обязательств по пунктам 3.1, 3.2 и 3.3, домохозяин обязан восстановить свое первоначальное положение за свой счет в течение 7 календарных дней после запроса автора, а также выплатить Avtro штраф в размере 10 000 (десяти тысяч) лари.

Статья 5. Обсуждение спорных вопросов

Любые споры, возникающие в связи с соглашением, разрешаются путем переговоров, если сторонам не удастся достичь соглашения, спор будет рассмотрен в соответствии с действующим законодательством суда.

Статья 6. Дополнительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и претендует на действие авторского права или права собственности домовладельца.

6.2. Все остальное, что не предусмотрено Договором, руководствуется действующим законодательством Грузии.

6.3. Договор составляется в двух идентичных экземплярах равной силы на каждую сторону.

Реквизиты и подписи сторон

Автор: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, Этаж N4, Квартира N22.

Мамука Аравадзе, директор /_____/

Домохозяин: Дмитрий Сергеевич Николаев (паспорт номер: 75 1135312)

Дмитрий Сергеевич Николаев /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **26 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **დმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი (პ/ნ 76 9185422)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.126**;

- **სადარბაზო:I; სართული**:20; **ბინა: 126**; **საერთო ფართი**: 72.33კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:20** ბინა **N 126** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **74.26 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **74.26 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 126-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**74.26** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $ (რვაას ოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.** ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **59 408 $ (**

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ორმოცდაცხრამეტი ათას ოთხას რვა) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **59 408 $ (ორმოცდაცხრამეტი ათას ოთხას რვა)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: დმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი (პ/ნ 76 9185422)

დმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **დმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი (პ/ნ 76 9185422)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: დმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი (პ/ნ 76 9185422)
დმიტრი სუხარევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **დმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი (პ/ნ 76 9185422)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: დიმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი (პ/ნ 76 9185422)
დმიტრი ვიკტორის ძე სუხარევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Договор купли-продажи недвижимой вещи

г. Тбилиси **26 Декабрь2022 года**

С одной стороны, **ООО «Мегоброба» (и/к 400015032),** (далее именуемое – **«Продавец»**), представленное в лице директора **Мамуки Аревадзе (л/н 56001003302)**, и с другой стороны, **Дмитрий Сухарев Викторович (паспорт номер: 76 9185422),** (далее именуемая - **«Покупатель»**), вместе именуемые – «Стороны», заключают настоящий Договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора являются обязательства Продавца и Покупателя, в случае исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, заключение Договора купли-продажи недвижимой вещи в отношении площади, указанной в пункте 1.2 Договора.

1.2. Предметом купли-продажи является недвижимое имущество, характеристиками которого являются:

- **адрес:** г. Тбилиси, проспект Гурамишвили № 62б;

- **кадастровый код : 01.12.01.005.100.01.01.126**;

- **I подъезд**; **этаж:** № 20**; квартира** №126; **общая площадь:** 72.33 кв.м. (откорректированная площадь см. протокол развертывания, дело № 882022272097).

1.3. Предмет купли-продажи на праве собственности принадлежит Продавцу, что подтверждается **Протоколом развертывания, зарегистрированным в Национальном агентстве Публичного реестра. (Заявка: N 882022272097).**

1.4. Внутренние перегородки, колонны и летняя площадь(и) входят в расчет общей площади предмета купли-продажи.

1.5. Продавец ознакомил Покупателя с откорректированным проектом, который при оформлении Договора согласован в мэрии города Тбилиси. Согласно откорректированному проекту, в будущем предмет купли-продажи, **этаж №:20, квартира № 126** подлежит корректировке. Согласно новому проекту и протоколу развертывания общая площадь квартиры будет составлять **74.26 кв.м.** (в том числе, летняя площадь). Стороны договариваются, что при оформлении настоящего Договора стоимость Договора/цена предмета купли-продажи определяется исходя из **74.26 кв.м**. При этом Покупатель дает Продавцу разрешение единолично, без дополнительного согласия, осуществить изменение площади **квартиры № 126**, и отразить соответствующую информацию в Публичном реестре. (Стороны договариваются, что не хотят осуществить регистрацию указанной записи в виде обязательства).

1.6 Стороны осознают, что в момент приемки в эксплуатацию может быть зафиксирована погрешность в размере +/- 3 кв.м (в обоих направлениях) в отношении общей площади предмета купли-продажи (74.26 кв.м.), на что Стороны заявляют свое предварительное согласие, что это обстоятельство не повлечет изменения или аннулирования условий настоящего Договора купли-продажи,

соответственно Покупатель дает предварительное согласие на то, чтобы Продавец в случае необходимости единолично осуществил регистрацию указанного изменения в мэрии города Тбилиси и Национальном агентстве Публичного реестра.

1.7. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1.5 Договора, Стороны заявляют о согласии на возмещение разницы стоимости предмета купли-продажи, в размере разницы, вызванной в результате изменения площади.

Статья 2. Состояние предмета купли-продажи

2.1. Продавец берет обязательство привести предмет купли-продажи до **30 декабря 2024 года** в следующее состояние:

- устройство монолитного (железобетонного) каркаса всего этажа;

- заполнение блоками;

- оштукатуривание и перекрытие;

- строительно-монтажные работы;

- металлопластиковые двери-окна на фасаде;

- оштукатуривание и покраска фасада;

- облицовка пола, подъезда и коридоров;

- устройство перил балконов и лестничной клетки;

- подведенное и смонтированное электричество, холодная вода, канализация и газовые стояки;

- входная железная дверь в квартиру;

- возведенные внутренние перегородки, оштукатуренные гажей, стяжка пола, стандартное электричество, подведенное к 3 точкам в квартире;

- облицованный балкон;

- облицовка шпаклевкой;

- проведенные трубы отопления;

- устройство точек электропроводки, водяных и газовых труб;

- будет оплачена стоимость абонирования вода и электричества.

2.2. Отделка внутренней площади квартиры будет осуществлена Покупателем.

2.3. После приведения определенного настоящим Договором предмета купли-продажи в состояние, отраженное в пункте 2.1, Покупатель обязан дополнительно возместить стоимость подведения газа к квартире, по тарифу, установленному соответствующим лицензиатом энерго регулирующей компании ко времени полного абонирования жилого комплекса (подведение газа ко всем индивидуальным площадям). (Регистрация этой оговорки в виде обязательства не желательна).

Статья 3. Цена предмета купли-продажи и порядок оплаты

3.1. Цена одного квадратного метра предмета купли-продажи, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, составляет эквивалент **800 $ (восемьсот)** долларов США в лари, включая НДС. Общая цена предмета купли-продажи составляет эквивалент **59 408 $ (Пятьдесят девять тысяч четыреста восемь)** долларов США, включая НДС. Расчет осуществляться в лари, в соответствии с обменным курсом, зафиксированным Национальным Банком Грузии на день оплаты.

3.2. Покупатель оплатыл цены купли-продажи по предусмотренной пунктом 3.1. общей суммы.

3.3. Покупатель подтверждает, что предложение цены купли-продажи Покупателем была осуществлена в лари, несмотря на то, что Стороны договорились, что цена купли-продажи составляет эквивалент **59 408 $ (Пятьдесят девять тысяч четыреста восемь)** долларов США, включая НДС, согласно обменному курсу Национального Банка Грузии, существующему на день оплаты.

3.4. Покупателю известно, что расчет стоимости предмета купли-продажи не включает стоимость подведения газа в квартиру (абонирования), при этом обязательство оплаты стоимости указанного возлагается на Покупателя в порядке, определенном пунктом 2.3 настоящего Договора.

Статья 4. Время заключения Договора купли-продажи

4.1. Договор купли-продажи будет заключен, и соответственно, право собственности Покупателя на площадь на основании настоящего Договора возникает только после полной выплаты цены купли-продажи.

4.2. Покупатель информирован, что предмет купли-продажи не передается до полного погашения цены купли-продажи, соответственно, он не вправе осуществлять ремонтные работы площади и право владения площадью до полного погашения цены купли-продажи.

4.3. Полная оплата цены купли-продажи подтверждается зачислением суммы на указанный в Договоре счет Продавца и соответствующей банковской выпиской.

4.4. Стороны договариваются, что в случае регистрации Договора в Публичном реестре/ в случае регистрации обязательства/будущего права Покупателя в Публичном реестре, Покупатель вправе аннулировать в одностороннем порядке Договор/право, зарегистрированные в Публичном реестре, в том случае, если Покупателем просрочен срок оплаты какого-либо взноса согласно графику, предусмотренному Договором, на 10 (десять) календарных дней. При наличии такого факта Продавец представляет в Национальное агентство Публичного реестра выписку или справку из Банка, которой подтверждается, что Покупателем не осуществлено зачисление предусмотренной графиком суммы на соответствующий счет.

Статья 5. Об отсутствии правовых и вещных недостатков у предмета купли-продажи

5.1. Согласно заявлению Продавца:

5.1.1. Предмет купли-продажи не является спорным, третьим лицом не возбужден иск с требованием получения права собственности или другого права (владения, собственности) на предмет купли-продажи.

5.1.2. не существует третье лицо, которое на обоснованном правовом основании может иметь какую-либо претензию в отношении предмета купли-продажи.

5.1.3. Публичное правовое ограничение на предмет купли-продажи не зарегистрировано, и предмет купли-продажи не обременен в пользу третьих лиц.

5.1.4. Предмет купли-продажи не имеет вещных недостатков. Продавец полностью ознакомил Покупателя с состоянием предмета купли-продажи.

5.1.5. Предмет купли-продажи не имеет скрытых недостатков, которые Продавец скрыл от Покупателя, и которые сократят стоимость предмета купли-продажи, либо будут препятствовать использованию предмета купли-продажи по назначению.

5.2. Покупатель подтверждает, что он в надлежащем порядке ознакомился в технической документацией дома (с проектом), ему известны обстоятельства, предусмотренные пунктом 5.1 Договора, и состояние предмета купли-продажи. По заявлению Покупателя предмет купли-продажи годен к использованию для целей, для которых он покупает предмет купли-продажи, и он не имеет какие-либо претензии.

Статья 6. Права-обязанности Сторон

6.1. Стороны обязаны выполнять взятые ими обязательства надлежащим образом, в оговоренное время и в оговоренном месте.

6.2. Стороны несут ответственность за правильность и действительность предоставленной ими информации и документации.

6.3. Покупатель правомочен получить информацию о ходе строительства.

6.4. Покупатель обязан:

6.4.1. Уплачивать все платежи и сборы, необходимые для оформления настоящего Договора и регистрации Договора в ЮЛПП Национальное агентство Публичного реестра Министерства юстиции Грузии.

6.4.2. Незамедлительно сообщить Продавцу об изменении места жительства, контактных телефонов и других контактных данных.

6.4.3. Добросовестно пользоваться своими правами, которые у него возникнут на основании данного Договора, и не осуществлять действий, которые могут оказать негативное воздействие на строительство дома.

6.4.4. Заранее, до возведения этажа (на котором расположен предмет купли-продажи), предупредить Продавца о желательном расположении перегородок.

6.4.4.1. Не осуществлять без предварительного согласия Продавца изменения перегородок, сделанных на жилой площади.

6.4.4.2. Продавец для осуществления цели, предусмотренной пунктом 6.4.4 настоящей статьи, как минимум за 5 дней заранее должен предупредить Покупателя о перемещении перегородок, существующих на жилой площади, или/и иных изменениях..

6.4.4.3. Не допускать, чтобы проводимые им ремонтные работы повлекли любого вида повреждения или/и изменения монолитного каркаса, железобетона. Покупатель обязан внимательно следить за

опорными стенами и связанными с ними конструкциями. В случае изменений, Покупатель обязан немедленно восстановить первоначальное состояние за свой счет и возместить ущерб.

6.5. Продавец правомочен:

6.5.1. Независимо определять необходимость осуществление тех или иных действий с целью завершения строительства строящегося комплекса и осуществлять эти действия.

6.5.2. Потребовать от Покупателя предоставления всех необходимых документов и принятия участия во всех действиях, которые необходимы для соответствующей регистрации права собственности Покупателя на квартиру.

6.5.3. Если Покупатель своевременно не осуществит информирования Продавца в связи с определением состояния перегородок, указанных в пункте 6.4.4, Продавец правомочен возвести перегородки в предмете купли-продажи в соответствии с проектом.

6.5.4. Если какая-либо Сторона откажется от Договора, Продавец/Покупатель вправе получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.5. Если Покупатель нарушит обязательство уплаты определенного графиком взноса в течение срока более 10 (десять) календарных дней, Продавец правомочен потребовать аннулирования Договора и получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.6. Если Продавец нарушит сроки, определенные графиком, предусмотренным Договором, Покупатель вправе потребовать от Продавца выплаты неустойки в размере 0.01% стоимости недвижимого имущества за каждый просроченный день.

6.5.7. В случаях, предусмотренных пунктами 6.5.4 и 6.5.6 Договора, Продавец возвращает выплаченную сумму (при ее наличии) (за вычетом 10%), после отчуждения квартиры.

6.6. Продавец обязан:

6.6.1. Завершить строительство жилого комплекса.

6.6.2. Обеспечить подключение центральных сетей Теласи, Тбилгаза, водоснабжения и канализационной сети к дому.

Статья 7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых по Договору обязательств, если причиной этого стала непреодолимая сила, имеющая чрезвычайный характер, возникновение которой на момент заключения Договора Стороны-участники Договора не могли заранее предусмотреть и предотвратить.

7.2. Непреодолимой силой считаются стихийные бедствия (землетрясение, пожар и пр.), решения компетентных органов правительства, которые меняют приостанавливают или прекращают действие положений настоящего Договора, военные действия любого характера и другие подобные явления, за возникновение которых Стороны – участники Договора не несут ответственность.

7.3. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены компетентным государственным органом.

7.4. Форс-мажор не освобождает Сторон от полного выполнения обязательств, взятых ими по настоящему Договору, после его (форс-мажора) завершения.

7.5. Если форс-мажор продолжается в течение периода времени более одного месяца, Сторона вправе прекратить настоящий Договор, посредством выполнения обязательств, существующих на момент прекращения Договора.

Статья 8. Авторское право

8.1. Продавец заявляет, что он имеет авторское право на проект здания, и что он оставляет себе право на внесение изменений в проект здания без разрешения Покупателя. Это не касается проекта жилой квартиры/офиса. Покупатель не вправе пользоваться указанным проектом без согласия Продавца, а также ущемлять авторские права Продавца иным путем.

8.2. Покупатель берет обязательство подписать договор защиты авторского права на проект здания в установленной Продавцом стандартной форме.

Статья 9. Споры и порядок их разрешения

9.1. Споры, возникшие между Сторонами в связи с настоящим Договором, должны разрешаться на основании взаимных переговоров.

9.2. В случае недостижения согласия спор рассматривается и разрешается Тбилисским городским судом. Решение, принятое судом первой инстанции, должно быть немедленно обращено к исполнению, в соответствии с частью 1^1 статьи 268 Гражданско-процессуального кодекса Грузии.

Статья 10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор составлен на грузинском - на русском языке, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.2. Осуществление изменений и дополнений к Договору возможно только на основании двухстороннего письменного соглашения Сторон.

10.3. Настоящее **Приложение № 1** и **Приложение № 2** являются неотъемлемой частью Договора, которые связаны с ним и толкуются вместе с Основным Договором.

Реквизиты и подписи Сторон

Продавец: ООО «Мегоброба» (идентификационный код: 400015032)

Адрес: г. Тбилиси, Надзаладевский район, ул. Чаргали, № 79 (участок № 1/55), 2-ой подъезд, 4-ый этаж, кв. № 22.

Директор ООО «Мегоброба»

Мамука Аревадзе /_____/

Покупатель: Дмитрий Сухарев Викторович (паспорт номер: 76 9185422)

Дмитрий Сухарев Викторович /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #1

Соглашение об обслуживании

С одной стороны, ООО **«Мегоброба» (и/к 400015032)** (далее – **«исполнитель**») в лице своего **директора Мамуки Аревадзе (/н 56001003302)** и с другой стороны, **Дмитрий Сухарев Викторович (паспорт номер: 76 9185422)** (далее – **«заказчик»)** мы заключаем данный договор (далее – **«Договор»)** По следующим вопросам:

Статья 1. Предмет договора

Контракт «Заказчик» уже размещен по договору, и «Исполнитель» выполняет следующие работы на проспекте Гурамишвили N62б в Тбилиси:
- охрана проекта по периметру с живой силой (1 человек в день);
- покрытие коммунальных расходов общей площади;
- уборка и уборка общей площади;
- содержание двора, включая надзор и содержание заводов;
- Ежемесячное обслуживание лифтов;
- замена фар в общей зоне;
- Техническое обслуживание и плановое обслуживание всего оборудования (шлакбаумов, вентиляционных агрегатов, водяных насосов, генераторов, видео-аудио домофонов и камер, кроме трансформатора), расположенного в проекте.

Статья 2. Цена контракта и условия возмещения

2.1. Общая ежемесячная стоимость работы, указанной в статье 1 Соглашения, составляет 40 (сорок) лари.

2.2. Стоимость будет выплачена безналичным расчетом путем зачисления Исполнителя на банковский счет.

2.3. Оплата должна быть произведена заранее до 15 числа текущего месяца.

Статья 3. Срок действия соглашения

3.1. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, после того, как объект указан перед состоянием воздуха, указанным в пункте 2 договора купли-продажи недвижимости.

3.2. После достижения условия, изложенного в пункте 2 Договора купли-продажи, Клиенту направляется электронное письменное и/или смс-уведомление по адресу, указанному в Утюгах, разовая основа, которое с момента отправки автоматически считается доставленным «Клиенту» и возникает обязательство выполнить взятые на себя договором обязательства.

3.3. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, до 1 января 2026 года.

3.4. Каждая сторона может досрочно расторгнуть договор и потребовать возмещения причиненного ущерба в случае нарушения другой стороной условий договора.

3.5. При отчуждении недвижимого имущества Заказчик обязан предъявить новому собственнику обязательства, принятые по договору при отчуждении недвижимого имущества.

3.6. Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга при изменении контактной информации (e-mail и номера мобильного телефона).

Статья 4. Форс-мажор

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств в случае акта непреодолимой силы. Непреодолимая сила связана с обстоятельствами, которые не существовали на момент подписания этого соглашения и наступление и воздействие которых не могли предотвратить и преодолеть стороны.

Статья 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за полное и надлежащее исполнение обязательств.

5.2. Если стоимость Услуги не оплачивается Заказчиком, Исполнитель выдает ему предупреждение и назначает дополнительные 10 дней.

Статья 6. Разрешение споров

6.1. Все жалобы и споры вокруг возникающего Соглашения, имеющие фактическую невозможность, принудительное исполнение или аннулирование, разрешаются по взаимному согласию.

6.2. Если соглашение не достигнуто, спор рассматривается судом в соответствии с действующим законодательством Грузии.

Статья 7. Другие условия

7.1. Изменения и дополнения в Договор могут вноситься только на основании двустороннего письменного соглашения между сторонами.

7.2. Все остальные вопросы, которые не были упомянуты в настоящем Договоре или в первой части Договора – в общих условиях, будут учтены Гражданским кодексом Грузии.

Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)

Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, этаж N4, квартира N22.

Номер счета: АО "Банк Грузии" (GE73BG0000000516440300)

Мамука Аравадзе, директор /_____/

Клиент: Дмитрий Сухарев Викторович (паспорт номер: 76 9185422)

Дмитрий Сухарев Викторович /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #2

Договор об охране авторских прав на архитектурный проект здания

С одной стороны**, ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)** (далее – «автор»), представленное в виде своего директора **Мамуки Аревадзе (личный номер 56001003302),** а с другой стороны, **Дмитрий Сухарев Викторович (паспорт номер: 76 9185422)** (далее – **«домохозяин»)** заключает настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Авторское право

1.1. Автор имеет авторские права на здание, указанное в статье 2 Договора, созданное им, расположенное в Тбилиси, по адресу N62b проспекта Гурамишвили, в соответствии с Законом Грузии «Об авторском праве и смежных правах», и эти права охраняются и гарантируются этим же Законом от любого лица, включая домовладельца.

1.2. Автор заявляет, что оставляет за собой право вносить изменения в вышеуказанные проекты без согласия Домовладельца. (Речь идет не о проекте жилой квартиры, принадлежащей домохозяйке).

Статья 2. Предмет договора

Договор определяет порядок защиты авторских прав домовладельцем, который владел или в будущем имеет право на приобретение права собственности на квартиру в доме, указанном в пункте 1.1 квартиры.

Статья 3. Обязанности домовладельца

3.1. Домохозяин обязуется не:

- Отсутствие изменений в архитектурном проекте здания без письменного разрешения автора. Любой редизайн, изменение и/или строительство, нарушающее архитектурную концепцию, а также возведение гаражей, талаверов, садов, террас, лестниц, выращивание снаружи, встроенных, посадка рассады, деревьев и кустарников, а также изменение внешнего цвета здания;

- выращивание, выращивание, культивирование, встроенное, встроенное балконов, лоджий и стеклянных лент;

- смена алтарей, перил и других элементов фасада;

- монтаж моющейся конструкции в дополнение к ограждениям, решеткам, роликам, жалюзи (в дополнение к заранее определенному эскизу), монтаж конструкции промывочной площадки;

- монтаж дымоходной трубы, электро- и коммуникационной проводки;

- окраска какого элемента фасада (в том числе: оконные рамы, решетки, перила и ограждения);

- любые другие изменения во внешнем виде фасада;

- любое выращивание, выращивание и переполненность в прихожей;

- окраска стен, перил и других цветов прихожей;

- изменение или иной окраски наружных железных дверей подъезда или любого из его элементов;

- замена подъезда на другой металлический;

- строительство и монтаж стен и перегородок на общей автостоянке;

- подъем крыши, покраска в другие цвета и вырезание окон;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- Заменить или переставить любой из элементов крыши или общей территории.

3.2. Домохозяин также обязуется не предъявлять:

- перенос установок кондиционирования и отопления в другое место;

- монтаж конструкций различного назначения;

- установка знаков нового индикатора, рекламной надписи, таблеток, освещения и других элементов.

3.3. В случае отчуждения им квартиры Домохозяин уведомляет нового домохозяина об авторском праве автора и просит его подписать аналогичный договор Договора.

Статья 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

В случае нарушения обязательств, взятых на себя пунктами 3.1, 3.2 и 3.3, домохозяин обязан восстановить свое первоначальное положение за свой счет в течение 7 календарных дней после запроса автора, а также выплатить Avtro штраф в размере 10 000 (десяти тысяч) лари.

Статья 5. Обсуждение спорных вопросов

Любые споры, возникающие в связи с соглашением, разрешаются путем переговоров, если сторонам не удастся достичь соглашения, спор будет рассмотрен в соответствии с действующим законодательством суда.

Статья 6. Дополнительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и претендует на действие авторского права или права собственности домовладельца.

6.2. Все остальное, что не предусмотрено Договором, руководствуется действующим законодательством Грузии.

6.3. Договор составляется в двух идентичных экземплярах равной силы на каждую сторону.

Реквизиты и подписи сторон

Автор: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, Этаж N4, Квартира N22.

Мамука Аравадзе, директор/_____/

Домохозяин: Дмитрий Сухарев Викторович (паспорт номер: 76 9185422)

: Дмитрий Сухарев Викторович /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 29 ოქტომბერი, 2020 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ჰკუაზრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა ანდღულაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორე მხრივ, ექატერინე დეისაძე (პირადი ნომერი 01007001868) (შემდგომში ერთობლივად „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ურთიერთობა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ურთიერთვალდებულებების შესრულება, დადებ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღწერილი ფართის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N8, ბინა N45ა; საერთო ფართობით ნაწილი, კერძოდ 36.81 კვ.მ

მხარეები ინფორმირებულები არიან იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრში ბინა N45ა რეგისტრირებულია საერთო ფართით 38.79 კვ.მ, მყიდველს გამყიდველის გაყიდი მყიდველს კონკრეტირებული პრობლემა, რომლის მიხედვითაც ბინა N45ა-ს საერთო ფართი კორექტირდება და საბოლოდ გახდება 36.81 კვ.მ. რაზედ ფორმდება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რეგისტრირებული მიმოწერებით.

1.4. ბინაზე ასევე ერთობლივ, კოლიტები და საერთო ფართობში მყოფის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარეს მყიდველს გააცნო კონკრეტირებული პრობლემა, რომლითაც ხელშეკრულების გაფორმებამდე არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში, კონკრეტირებული პრობლემის თანახმად, ნასყიდობის საგნის (ბინა N45ა) საერთო ფართი გახდება 36.81 კვ.მ. (საიდანაც სახელდებული ფართი იქნება/გახდება 8.5 კვ.მ.). მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგნის ფასი განისაზღვრება 36.81 კვ.მ. და არ გამოსწორდება. მყიდველი მხარე გამყიდველის ანაზღაურებს ერთობლივად დაანგარიშების გარეშე განსაზღვრულის ბინა N45ა-ს ფართის ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და ასახის შესაბამისი ცვლილება საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები ადასტურებენ, რომ ჭრილობაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართმა (36.81 კვ.მ.) დაიკლოს +/- 3 კვ.მ-ით ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რისთვისაც მხარეები აცხადებენ წინამდებარე თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე თანხმობის, გამყიდველის საკუთრების შესახებ მოწმობის გადაცემისას გამოსწორების ანაზღაურება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი

მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს სასყიდლის საერთო ოდენობის, ფაქტიურად ცალილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მის შემდგომ შეთანხმება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მიღებულ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღნერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მიღება-ჩაბარება

2.1. გამსყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრისდე ნასყიდობის საგანი მოაგვაროს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მინილითური (რკინა - ბეტონის) კონსტრუქციით;

- მთლიანი შენება;

- ფილტვი და გადახურვა.

- სამუშაოებით სამოქალაქო სამშენებლო;

- ფასადზე შეზანიდლობისის ანდა ალუმინის კონ-ფიგურაცია;

- ფასადის შეღებვა და შეღებვა;

- მთავრდება პილი, სადარბაზო და კიბეებიდან;

- ატმენისა და კანის ტექნიკის მოაგვარების მიწერილი;

- მოგებული და დამონტაჟებული იქნება ელექტრონიკა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოგებული იქნება შიდა ტიხრები, გაკეთებული გიპსი, გამოყენებული იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წყვილზე მეტი ელექტრო ჩაშენებული ელექტრონიკა;

- მთავრდება ოთახი;

- მთავრდება ფილტვი;

- მიწერილი ბინის მიღები;

- მიწერილი ელექტრონიკის წყალსადენი წყლის და გაზის მიღები;

- გამოყენებული იქნება წყალი, გაზი და ელექტრონიკის ამოსაღები ხაფანგები.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოიცავს აფრუქციის ბალკონს.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **695 $** (ექვსას ოთხმოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 25 582.95 (ოცდახუთიათასი ხუთას ოთხმოცდათორმეტი და 95) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. აღნიშნული ფასი განსაზღვრულია ნახაზის გადახდის დღის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გამყიდველი

მყიდველი

3.2. მყიდველმა იცის და ეთანხმება, ნასყიდობის ფასი გადახდილი იქნება შემდეგი პირობით:

3.2.1. ნასყიდობის თანხის ნაწილი 12 791 288 (ათორმეტი მილიონ შვიდასი ოთხმოცდათერთმეტი ათასი ორასი ოთხმოცდარვა) ლარი გადახდილი იქნას 2020 წლის 30 ოქტომბრისათვის.

3.2.2. ნასყიდობის თანხის ნაწილი 12 791 288 (ათორმეტი მილიონ შვიდასი ოთხმოცდათერთმეტი ათასი ორასი ოთხმოცდარვა) ლარი გადახდილი იქნას ნასყიდობის საგნის ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღწერილი კონდიციის მოგვარების პირველივე 10 კალენდარული დღეში. მას შემდეგ, რაც ნასყიდობის საგანი მიღებული იქნება ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღწერილი კონდიციის, გამყიდველი ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონის ნომერზე მისცა ელექტრონული ფორმატის შეტყობინების ფაქტი აცნობებს. მყიდველს აღნიშნულის შესახებ, შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება გამყიდველის მიერ შეტყობინების გაგზავნის მომენტიდან.

3.3. ნასყიდობის ფასის ჩარიცხვა იწარმოებს გამყიდველის შემდეგი საბანკო ანგარიშიდან:

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000051040300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს უადრეს ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის განხორციელების შემთხვევაში ამ ნაწილის ტერმინები ავტომატურად იცვლება. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებულ თარიღამდე შენატანის განხორციელების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს წერილობით შეატყობინოს ასეთი განზრახვის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში, ნასყიდობის ფასის ნაწილის ვადამდე გადახდა ხორციელდება გამყიდველის წერილობითი თანხმობით. უწინდელი ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებით ნათქვამები ნასყიდობის თანხის ჩარიცხვის წესით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულად და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების სამართლებრივ ძალაში შესვლის მომენტად ჩაითვლება ნასყიდობის ფასის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით გადახდის მომენტი.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ ამ ნასყიდობის საგანი არ განთავსდება ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მას არ აქვს ფაქტობრივ სარგებლობის განხორციელებისა და ფაქტობრივ ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საერთო ღირებულების შესრულებამდე მყიდველის ვალდებულებას წარმოადგენს ყველაზე ოპტიმალური შენახვის პირობების უზრუნველყოფა. შენახვის პირობების ხელშეკრულების საერთო ღირებულებაზე ზეგავლენის მოხდენის შემთხვევაში, ამ მიმართულებით, თუ მყიდველს ვალდებულება აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის, რომლის შეწყვეტის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრეა ამ ქონების ამონაწერის შესახებ ცნობის მიღების შემდეგ, ნასყიდობის ფასის ნაწილის წარმოქმნის ხანგრძლივობის შესახებ ცნობის, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

4.5. მხარეები შეთანხმდებიან, რომ საკუთრების ცნობილი ნაკლის უფლებამოსილი ორგანიზაციისთვის წარდგენის ან სხვა ანალოგიური ორგანოს წარდგენის ვალდებულება ასევე ეკისრებათ მყიდველსა და გამყიდველს ერთნაირად. ამასთან, ნასყიდობის საგნის ნებისმიერი ნაკლის აღმოფხვრის ხარჯები ასევე ერთნაირად ეკისრებათ მყიდველსა და გამყიდველს. ნასყიდობის საგნის ნაკლის აღმოფხვრის ხარჯების გადანაწილების შესახებ ცნობის მიღებიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში მხარეები ვალდებულნი არიან ერთმანეთს შეატყობინონ ნასყიდობის საგნის ნაკლის აღმოფხვრის ხარჯების გადანაწილების შესახებ ცნობის მიღების შესახებ, რომლის მიხედვითაც დადგინდება, რომ მყიდველის ვალდებულება ნასყიდობის საგნის სრულად არ არის გადახდილი სრულად.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უხარვეზობის შესახებ

გამყიდველი

მყიდველი

5.1. გამოცდების განსაზღვრა:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის ხელყოფილი, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეეძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე სავალო სამართლებრივი ურთიერთობა არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დაყადაღებული მესამე პირის სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს იმგვარი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშლია მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ამ რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი საკმარისი წესით გაეცნო ნაბიჯის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი). მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი განსაკუთრებით ამ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დაცვით და ასრულონ.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიუთითებელი ინფორმაციის და დოკუმენტაციის ხარისხზე და სისწორეზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ნაბიჯის ინდივიდუალური მახასიათებლების შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. უადგილობის ფაქტი გამოავლინოს და მიმდებარედ, რაც შეიძლება ჩქარა შეატყობინოს წინააღმდეგ მხარეს და საჭიროების აუცილებლობის შემთხვევაში, ასევე საჭიროა ინფორმაციის ერთობლივ ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საქონლის ადგილის, საფუძვლიანი ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კვალიფიციურად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა მიცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ უსაქმოდ დატოვოს ქონება, რომელიც მას გადაეცა ხელშეკრულების საფუძველზე.

6.4.4. წინასწარ ათანხმოს აშენებასაც მიიღოს მყიდველის ნასყიდობის საგანი გაფორმების გამყიდველი ტერიტორიის სამშენებლო მშენებლობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საქონლის ფარიან გაფორმების ტერიტორიის ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული ნების გამოხატვისაგან 5 დღით ადრე წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე. საქონლის ფარიან ტერიტორიის ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

გამყიდველი

მყიდველი

6.5.1. დამოკიდებულად განსაზღვრის ან იმ ან ამ მიზეზების განსაკუთრებების ხელშეკრულების შეწყვეტის შეწყვეტის დასაბრუნებლად ან განსაკუთრებულ ან ხელშეკრულებები.

6.5.2. მიმართვის მყიდველს ყველა საქონლი დაკუთვნილი და მისაწვდომობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა მიზნით მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს განკუთვნილის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიპების შეცდომების გამოსწორების გამოსაყენებელი დაკუთვნილი განკუთვნილი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიპების ამოღების პრიქტის მიმართ.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებით განკუთვნილი უფლებამოსილია გარიგების ხასიათი მიღებისათვის ნასყიდობის ფასის ნაწილის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს ვადაგადაცილებით ერთჯერადი განსაზღვრული მნიშვნელობის ვადაგადაცილების **10** (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, განკუთვნილი უფლებამოსილია ცალმხრივად ხელშეკრულების განკუთვნილის და გარიგების ხასიათი მიღებისათვის ნასყიდობის ფასის ნაწილის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებში, განკუთვნილი ფაქტობრივად ვადაგადაცილებით ნასყიდობის მიმართ ამ ხელშეკრულების პირობებით ან ამ ხელშეკრულების 10%-ის განკუთვნილია, რაც მეტია ზიანის განსაზღვრა.

6.6. განკუთვნილი ვალდებულია:

6.6.1. დაცვით ხელშეკრულების განკუთვნილის მიწოდება.

6.6.2. უზრუნველყოს ინსპექტირების, ანალიზების, ნიმუშების აღების და საჭიროების ქსელის სანებართვო ტერიტორიაზე მყიდველის წარმომადგენლებისთვის.

მუხლი 7. ფორს მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ასეთ მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს არ შეეძლოთ წინასწარ განჭვრეტა და თავიდან აცილება.

7.2. გადაუდებელ ძალად ითვლება საყოველთაო უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, ომიანობა, ალეკობა, ბლოკადა და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომლის წარმოშობაზე ხელშეკრულების მონაწილე ვერ მოახდენს არ ახდენს.

7.3. ფორს მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მათ ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულებისაგან, მაგრამ ხელშეკრულების ვადა გრძელდება იმ დროით, რა დროც გაგრძელდა ფორს მაჟორული მოვლენა.

7.5. თუ ფორს მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, ორივე მხარეს აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. სავალდებულო ნაწილი

8.1. განკუთვნილი ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სავალდებულო ნაწილის შესრულების ორგანიზაციული და რომ ის იცნობს ნაწილის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში პასუხისმგებლობის ზომების შესახებ. მყიდველს არა აქვს ნაწილის ორგანიზაციული ან ტექნიკური შესრულების ან ნაწილის შესრულების ან ნაწილის შესრულების ან ნაწილის

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს მხარის მიღება-ჩაბარების საგებურით უძრავი ქონების დაცვის ხელშეკრულების გამოძიების მიღებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილი უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთ მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავის განხილვის და გადაწყვეტის თანმიმდევრული საქმიანობა. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მოექცეს აღსრულებად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე და თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა თანხმობით წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. „მყიდველი" ვალდებულია, მყიდველის მიერ „გამყიდველის" წინამდებარე ხელშეკრულების ტექნიკური მოქმედებით შესრულების ცვლილების, თუ მხარის, ა სამართლის ცვლილების შესახებ, აგრეთვე ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „გამყიდველის" მიერ „მყიდველის" ტექნიკური სამართლებრივ გაგზავნილი შეხსნილი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, ჩაითვლება ჩაბარებულად.

10.4. „ხელშეკრულების" 10.3. მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, თუ „გამყიდველის" მიერ „მყიდველის" მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება ვერ განხორციელდა ზედიზედ ორჯერ, კორესპონდენცია ჩაითვლება „მყიდველისათვის" ჩაბარებულად მისი „გამყიდველი ხელშეკრულების დარღვევის დღიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „ტყეობანია" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ. N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „ტყეობანიის" დირექტორი ანზორ ბერიძე

მყიდველი: [illegible]

ტელ.: 591 93 53 20 ; 595 22 09 17; ელ. ფოსტა: [illegible]

ანზორ ბერიძე

საქართველოს მუნიციპალური განვითარების სააგენტოს
სერვის ცენტრის ერთიანი საჯარო
რეესტრი №977
თარიღი "29" თებერვალი 2024
ვალერიანე [illegible]

გამყიდველი

მყიდველი

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 28 იანვარი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შპს „ალფა ბეტა ინვესტმენტის სახელით მოქმედი დირექტორი ანა ჯანელიძე (პირადი ნომერი 01001012345), მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №45, ტელ. +995 599 12 34 56, ელ. ფოსტა: a.janelidze@alfabeta.ge, (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ, ლუკა ნიკოლოზ ტაბატაძე (პირადი ნომერი 61001023456), მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №45, ბინა №12, ტელ. +995 599 65 43 21, ელ. ფოსტა: l.tabatadze@gmail.com, (შემდგომში „მყიდველი“), ვიდრე ცალკეულად „მხარეს“, ხოლო ერთობლივად „მხარეებს“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ურთიერთშეთანხმებით განსაზღვრული მთლიანი ქონების (შემდგომში „ნივთი“) ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგნის წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს:

ბინა №12, ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №45;

საკადასტრო კოდი: 01.12.01.045.112;

ბინის №1 სართული: ფართი 52.4 კვ.მ. (მათ შორის საერთო სარგებლის ფართი 9.4 კვ.მ.);

ბინის №2 სართული: ფართი 37.6 კვ.მ. (მათ შორის საერთო სარგებლის ფართი 7.5 კვ.მ.).

1.3. ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღისთვის ნივთზე დამატებით სრული ან ნაწილობრივი ვალდებულებები არ იტვირთება.

1.4. ბინის ჭერი, იატაკები და სარდაფის ფართობი ნივთის ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს.

1.5. ნივთზე ან მის ნაწილზე მოქმედი ყველა ვალდებულება, რომელიც ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დროისთვის ჯერ არ არის შესრულებული, მათ შორის, ნივთზე ხელშეკრულების საფუძველზე ან ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდეგ დადებული ნებისმიერი ხელშეკრულება, ეკისრება მყიდველს. ბინა №11 და ბინა №10 ვალდებულია ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან 1000 (ათასი) კალენდარული დღის განმავლობაში ნივთზე ნებისმიერი ვალდებულება შეასრულოს ისე, რომ ამ ვალდებულებების შესრულების შედეგად ნივთზე ან მის ნაწილზე არ დარჩეს ისეთი ვალდებულება, რომელიც ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დროისთვის ჯერ შესრულებული არ იყო. ამასთან, ნივთზე ნებისმიერი ვალდებულების შესრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში, ასეთი ვალდებულების შესრულების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ამ პუნქტით განსაზღვრული ვადით. ბინა №11-ისა და №10-ის ფარგლებში ნივთზე ნებისმიერი ვალდებულების შესრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში, შესაბამისი ვალდებულების შესრულების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ასეთი ვალდებულების შესრულებამდე.

1.6. მყიდველს ეცნობა, რომ ნივთის ნაწილზე მოქმედი ყველა ვალდებულება, რომელიც ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დროისთვის ჯერ არ არის შესრულებული, მათ შორის, ნივთზე ხელშეკრულების საფუძველზე ან ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდეგ დადებული ნებისმიერი ხელშეკრულება, ეკისრება გამყიდველს. ბინა №11-ისა და №10-ის ფარგლებში ნივთზე ნებისმიერი ვალდებულების შესრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში, ასეთი ვალდებულების შესრულების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ასეთი ვალდებულების შესრულებამდე.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში, ასეთი ვალდებულების შესრულების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ასეთი ვალდებულების შესრულებამდე.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების გამოთქვეყნების შემთხვევაში, მყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში, ასეთი ვალდებულების შესრულების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ასეთი ვალდებულების შესრულებამდე.

გამყიდველი: _____ მყიდველი: _____

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდებარეობა

2.1. გამყიდველი გარანტიას ავალდებულებს 2024 წლის 30 დეკემბრისთვის ნასყიდობის საგანი მიაწოდოს შემდეგ მისამართებზე:

[illegible]

მუხლი 3. ნასყიდობის ხელის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 725 $ (შესაბამისად მთლიანი ფასი შეადგენს 75 152.5 (ასჩვიდმეტიათასი ას ოთხმოცდათხუთმეტი და 50/100 აშშ დოლარის) დღგ-ს ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ეროვნული ვალუტით, საქართველოს კომერციული ბანკი - ის მიერ გამოქვეყნებული [illegible]

3.2. შემდეგში ორივე მხარისთვის მისაღებია, ნასყიდობის ფასი ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

ვალდებულება იწყებოდა	ვადახდის თარიღი
1. [illegible]	[illegible]
2. [illegible]	[illegible]

[illegible]

3. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 მარტი
4. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 აპრილი
5. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 მაისი
6. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ივნისი
7. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ივლისი
8. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 აგვისტო
9. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 სექტემბერი
10. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ოქტომბერი
11. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ნოემბერი
12. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 დეკემბერი
13. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 იანვარი
14. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 თებერვალი
15. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 მარტი
16. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 აპრილი
17. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 მაისი
18. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ივნისი
19. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ივლისი
20. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 აგვისტო
21. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 სექტემბერი
22. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ოქტომბერი
23. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ნოემბერი
24. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 დეკემბერი
25. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 იანვარი
26. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 თებერვალი
27. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 მარტი
28. 500 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 აპრილი
29. 45 0[illegible] $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 მაისი

3.3. [illegible]

გამსესხებელი

მსესხებელი

- ანგარიშის ნომერი GE73BG0000000516140000.

3.4. მყიდველი ვალდებულია, გადაიტანოს გასაღებზე ნივთის დაფასების დღიდან.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნაწილობრივ მიმაგებით გადახდა უფლებას გამოიწვევს მყიდველის მიერ ნივთის ნაწილობრივ მიღებას. ნასყიდობის ფასის ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში ნივთის საკუთრების უფლება მყიდველზე გადავა ნივთის სრული ღირებულების გადახდის შემდეგ. ნივთის დაზიანების ან დაკარგვის რისკი, ასევე ნივთის შემთხვევითი განადგურების ან დაზიანების შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველზე გადავა ნივთის მიღების მომენტიდან.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფორმა

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულ და შესრულებად ითვლება ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან.

4.2. მყიდველს ეფიქსირებული აქვს, რომ მას ნასყიდობის საგანი ან უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში, მას არ აქვს ფაქტობრივ საფუძველი ნასყიდობის ხელშეკრულების ან ფასის ნაწილობრივ გადახდის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულების სრულად შეუსრულებლობის გამო.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დამადასტურებელ ხელშეკრულების მიმოწერილი განმარტების ანგარიშზე ფასის ნაწილობრივ ან სრულად ჩარიცხვის ფაქტით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება ნასყიდობის ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობაში ან ნასყიდობის ხელშეკრულების ნებისმიერ დანართში, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების ნებისმიერი ნაწილის ან ნასყიდობის ხელშეკრულების ნებისმიერი დანართის ნებისმიერი ნაწილის ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება ნასყიდობის ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობაში ან ნასყიდობის ხელშეკრულების ნებისმიერ დანართში, ასევე

6.6.1. ცალმხრივის საერთაშორისო კომისიის მხრიდან;

6.6.2. ექსპლუატაციის ტექნიკის, ინსტრუქციის წესების დარღვევის და საგანგებოდ ცხელის სანელებლის [illegible]

მუხლი 7. ფიზიკის მაგრამა

7.1. მხარეები ითანხმებენ, რომ [illegible] ხელშეკრულებით საქმიანი ურთიერთობის [illegible] ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ, თუ ამის [illegible] ვადის ამოწურვამდე [illegible] ხელშეკრულების ვადა [illegible] ხელშეკრულების ვადის [illegible] ხელშეკრულების მოქმედება არ შეწყდება წინასწარ განსაზღვრული ვადით.

7.2. ნებისმიერ ხელშეკრულებაში [illegible] ხელშეკრულების [illegible], ხანმოკლე და სხვა, ხელშეკრულების [illegible] ხელშეკრულების [illegible] ხელშეკრულების [illegible]

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები



ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **10 მაისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ელნაზ რაჰიმი (პ/ნ01801136102)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის **თაჰერეჰ ასლანი (პ/ნ 01611112513) მიერ, (რწმუნებულება # 220519568 დამოწმებული 06/05/2022 ნოტარიუსი დარეჯან ახალმებდაშვილი)** ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.115ა;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 18; **ბინა**N115„ა“; **საერთოფართი**: 29.62 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერით (იხ. N882022186467);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:18** ბინა **N 115 „ა“**განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.5კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.5 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 115 „ა“-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.5** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1.ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **770 $** (შვიდას სამოცდა ათი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით.ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **24 255 $ (ოცდაოთხი ათას ორას ორმოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ელნაზ რაჰიმი (პ/ნ 01801136102)

მინდობილი პირის:

თაჰერეჰ ასლანი (პ/ნ 01611112513)/_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ელნაზ რაჰიმი (პ/ნ01801136102)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**)წარმოდგენილი მინდობილი პირის **თაჰერეჰ ასლანი (პ/ნ 01611112513) მიერ, (რწმუნებულება # 220519568 დამოწმებული 06/05/2022 ნოტარიუსი დარეჯან ახალმებდაშვილი)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ელნაზ რაჰიმი (პ/ნ01801136102)

მინდობილი პირის:

თაჰერეჰ ასლანი (პ/ნ 01611112513)/_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ელნაზ რაჰიმი (პ/ნ01801136102)** (შემდგომში „მობინადრე“) წარმოდგენილი მინდობილი პირის **თაჰერეჰ ასლანი (პ/ნ 01611112513) მიერ, (რწმუნებულება # 220519568 დამოწმებული 06/05/2022 ნოტარიუსი დარეჯან ახალმებდაშვილი)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ელნაზ რაჰიმი (პ/ნ01801136102)

მინდობილი პირის:

თაჰერეჰ ასლანი (პ/ნ 01611112513)/_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

01 თებერვალი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბეჟანიშვილი" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მხრივ და სახით ალექსანდრე ბეჟანიშვილის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, ელენა ცუხიშვილი (პირადი ნომერი 38001001238) (შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგის შესახებ:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნული ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N5; ბინა N13; საერთო ფართი 51.88 კვ.მ.

- სართული: N5; ბინა N13ა; საერთო ფართი 29.02 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით.

1.4. ბინის ბიტი ტიხრები, კოლონები და საშიფტული ფართები შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს უნდა გადასცეს ბინა N13 და ბინა N13ა ერთიანად, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში, კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგანი, ბინა N13 და ბინა N13ა ერთიანდება და მათი საერთო ფართი გახდება 87.8 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების ნასყიდობის საგნის ერთი განაკვეთის 87.8 კვ.მ დან გამოანგარიშებული ბინის N13-ის და N13ა-ს ფართის ჯამური ფართობის დაკლებით თანხის ნაწილი, რომელიც მყიდველის მიერ N13-ისა და N13ა-ს ფართის იქნება გადახდილი ავანსის სახით, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთიანდებულად დაზუსტებით თანხიდან ჯარიმე განაკვეთის ბინა N13-ისა და N13ა-ს ფართის ნაწილი ქალაქ თბილისის მერიაში და ასახოს შესაბამისი ოპერაციები საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართმა (87.8 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ ოდენ ცვლილება (ორივე მიმართულებით), რისგამოც მხარეები ადასტურებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველის საკუთრების შესახებ მოწმობაში ცვლილების განხორციელების აღნიშნული ფაქტის ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული ხარჯების ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ როცა ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში ოჯ „ბეჟანიშვილის" ძველი ბინის წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 2. ნახელოვნების საგნის მდებარეობა

2.1. გამყიდველი გარანტიას აძლევს მყიდველს 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნახელოვნების საგანი ან იქნება შემდეგ მდებარეობაში:

- მცხეთის სახელმწიფო ისტორიული (ეროვნული - მუზეუმის) ფონდის მოწყობილ

- ბალიანი ზედაპირი

- ბალიში და ანაბეჭდები

- სამშენებლო ამობეჭდილი სამშენებლო

- ფასადის ბაზალტისებრ კარ-ფანჯრები

- ფიზიკის შენობა და შენება

- მიმართულება ხიდი, სიგანეში და კოორდინატი

- ინტერნეტი და კომპ. ტექნიკის მიერთების მოწყობა

- შიგნით და ფასადისებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გარეთ ტემპერატურა

- პირველი შესასვლელი რკინის კარი

- ამოღებული იქნება შიდა ტიხრები, ეკიპირება გაუქმდა, ეანსოფრეულება იატაკის მოწყობა, მიმართ 3 წერტილზე მიერთებული იქნება სატრანსფორმატორო ელექტრობა.

- მიმართულება ოთახი

- მოპირკეთება ფილებით

- მიწის ნაკვეთის მიღება

- მიერთება ელექტრო ქსელებთან წერტილები, წყლის და გარეთ მიღება

- გადახდილი იქნება წყლის, გარეთა და ელექტრობის მიმართების საფასური.

2.2. მიწის მიდა ფართი მიმართულება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნახელოვნების საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნახელოვნების საგნის ფასი, ელექტრული მხარის ფასი შეადგენს 700 $ (შვიდასი) აშშ დოლარს დღეს-ის მდგომარეობით. ნახელოვნების საგნის მიღებისა ფასი შეადგენს 61 460 (ხანდედვიტმეოთხმოცი ორასდასამოცი) აშშ დოლარს დღეს-ის მდგომარეობით ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. შეიძლება ნაწილი განხორციელება. ნახელოვნების ფასი გადაიხდის ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1. 17 860 $ ა.შ.შ. დოლარი	ივნისისთვის 2021 წლის 03 თებერვალი
2. 1187 $ ა.შ.შ. დოლარი	ივნისისთვის 2021 წლის 28 მარტი

გამყიდველი

მყიდველი

3. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 აპრილი
4. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 მაისი
5. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 ივნისი
6. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 ივლისი
7. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 აგვისტო
8. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 სექტემბერი
9. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 ოქტომბერი
10. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 ნოემბერი
11. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2021 წლის 28 დეკემბერი
12. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 იანვარი
13. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 თებერვალი
14. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 მარტი
15. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 აპრილი
16. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 მაისი
17. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 ივნისი
18. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 ივლისი
19. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 აგვისტო
20. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 სექტემბერი
21. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 ოქტომბერი
22. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 ნოემბერი
23. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2022 წლის 28 დეკემბერი
24. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 იანვარი
25. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 თებერვალი
26. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 მარტი
27. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 აპრილი
28. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 მაისი
29. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 ივნისი
30. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 ივლისი
31. 1187 $ ა.შ.ს. დილაში	ორშაბათს 2023 წლის 28 აგვისტო

გამყიდველი

მყიდველი

12. 1187 $ ა.პ. დოლარი	ოქტომბრის 2023 წლის 28 სექტემბერი
13. 1187 $ ა.პ. დოლარი	ოქტომბრის 2023 წლის 28 ოქტომბერი
14. 1187 $ ა.პ. დოლარი	ოქტომბრის 2023 წლის 28 ნოემბერი
15. 1187 $ ა.პ. დოლარი	ოქტომბრის 2023 წლის 28 დეკემბერი
16. 3302 $ ა.პ. დოლარი	ოქტომბრის 2024 წლის 28 იანვარი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა ფინანსების გამყიდველის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე:

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000051644000.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია გარკვეული გადასახადებისგან დაბეგვის ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველს თავი შეიკავებინოს ფასის ნაწილის ან მთლიანი მოცულობის გადახდა უშუალოდ გამოყენებული საქონლის ფარული ნაკლების გამო, ნასყიდობის ფასის ნაწილის გარკვეული ვადით დაკავებული ოდენობის გადახდის დროისთვის საქონლის ფარული ნაკლის მიერ დადგენილი ოდენობის ზიანის ანაზღაურების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშიდან ანაზღაურების ნაწილის გადახდის შესახებ.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საგნის საკუთრების ფარული ნაკლის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად ანაზღაურებამდე. მყიდველისაგან, მას არ აქვს ფარული საფუძვლების გამოვლენებისა და ფარული ნაკლის უფლება. ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარებამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით და მასში ამის შესახებ ჩანაწერით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საფარი რეგისტრაციის შემთხვევაში ელექტრონულ სისტემაში ელექტრონული უფლების რეგისტრაციის შეჩერებით, გამყიდველი უფლება აქვს ხელშეკრულებასთანავე რეგისტრაციაში ატარებინოს ფარული ნაკლის ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს ნასყიდობის ფასი 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში არ გადაუხდია. ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადის 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადის ამოწურვის შემთხვევაში გამყიდველი საფარი რეგისტრაციის ელექტრონულ სისტემაში ნასყიდობის საგნის ფარული ნაკლის ამოწურვის შესახებ ცნობის მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვად

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე სავალო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის ყადაღაჩაგდებული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ფიზიკურად ცნაკლია, გამყიდველმა სრულად გადასცა მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშალა მყიდველს და რაც შემცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი აცხადებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სამანის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მასთან ერთად ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განსაზღვრით ნასყიდობის საგანი განსაზღვრულია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი მყიდველმა ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულებას აღიარებენ მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შესრულების ადგილზე, დადგენილ დროსა და ოდენობას.

6.2. მხარეებს, ცალმხრივად პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიუღებელი ინფორმაციის და ცალმხრივად ხელშეკრულების შეწყვეტა ეკისრებათ.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს მხარეებისთვის ინფორმაციის მიწოდება.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. ვადაგადაცილების გარეშე გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს ოკუპირებულ ხაზინისტერიტორიაზე მდებარე ნივთის ერთიანი სახელშეკრულებო რეგისტრაციისთვის.

6.4.2. დაფიქსირებულ აქტებზე გამყიდველის საბუთებში ადგილის, საკუთრებაში ტექნიკურობა და სხვა საკუთრებაში ცვლილების შესახებ.

6.4.3. კანონმდებლობით ანაზღაურების ოდენობა ეფექტებით, რომელიც მან წარმოქმნა მიუღებელი ხელშეკრულების ხელშეკრულების და არ განახორციელოს ქმედებები, რომელ შეიძლება ეფექტი ჰქონდეს სამანის მხარეებისთვის.

6.4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედებამდე მიღებამდე ნასყიდობის საგნის გაფორმებული ეკონომიკური ტერიტორიის საჯარო ნივთების შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინამდებარე ვალდებულების გარეშე არ განახორციელოს სახელშეკრულებო ფარგლებში ტექნიკური ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული ნებისმიერი განახორციელებლად ორ ეტაპად 5 (ხუთი) ალო წერილობით გაფორმებული სახელშეკრულებო დროის ოდენობით ტექნიკური გადაცილების აშკარა შეტყობინება ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განახორციელოს ამა თუ იმ მიღებების განახორციელების ტექნიკური მხარეებისა ერთმანეთის ინტერესების დასაცავად და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოითხოვოს მყიდველის ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაცემების მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებისა, რომელიც საჭიროა მიმართ მყიდველის სანქციების ეფექტის შესაბამისი ოპერატიულობისა.

გამყიდველი

მყიდველი

6.5.3. თუ მეორე მხარე ვადაში არ მოახდენს განსჯადობის 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიპების შეცვლის, განსაზღვრამდე დაკისრებული გამოქვითი უფლებამოსილია წასაგების საკმარისი ტიპები მოიტანოს პირველის მოთხოვნისამებრ.

6.5.4. თუ მეორე ერთ იტიპის ხელშეკრულებაზე გამოქვითი უფლებამოსილია უარის სახით მოიტანოს წასაგების ხელის საკუთრის 10%.

6.5.5. თუ მეორე დაარღვევს ხელშეკრულებით ნათქვამ წესებს ერთი ან რამდენიმე გამოქვითის უფლებამოსილების 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამოქვითი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და უარის სახით მოიტანოს წასაგების ხელის საკუთრის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამოქვითი უფლებამოსილი პირის სასარგებლოდ მოიტანოს შესაბამისი ტიპები მას შეადგენს (10%-ის გამოკლებით), რაც მოიცავს პირის გასწორებას.

6.6. გამოქვითი უფლებამოსილია:

6.6.1. დასრულების საკუთრებული კომპლექსის შეფასებაზე.

6.6.2. უძრავი ნივთის ოფისის, ინსტრუმენტის, ნებისმიერების და საკომპლექსო ქონების სრულად ამორტიზაციის ანგარიშებაზე მიღება.

მუხლი 7. ფორს მაჟორი

7.1. მხარეები ათავისუფლებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ამ ნაწილობრივი შეზღუდვისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საკანონმდებლო ხასიათის მქონე აკრძალვები ასევე, რომელმა წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს არ შეეძლო წინასწარ განესაზღვრა და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გამონაკლისად ასევე წარმოდგება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენციური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომელიც ეშლის ამჟამად ამ წესებით ნებადართულ ხელშეკრულების დებულებებს, ნებართვის ხანგრძლივობის ვადის შეწყვეტა და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობისას ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენციური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ, წარმოშობილ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ხანგრძლივ შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ ანგარიშსწორების ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საგამონაკლისო უფლება

8.1. გამოქვითი უფლებამოსილი პირის საგამონაკლისო უფლება შეიძლება გამოიყენოს მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულების ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში. ეს არ ეხება ხელშეკრულების ვალდებულების შეუსრულებლობის უმნიშვნელო ნაწილს. გამოქვითი უფლებამოსილი პირის მიერ ხელშეკრულების ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, გამოქვითი უფლებამოსილი პირი ვალდებულია მეორე მხარეს მისცეს გონივრული ვადა ვალდებულების შესრულებისთვის. ამ ვადის გასვლის შემდეგ გამოქვითი უფლებამოსილი პირი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა.

8.2. მეორე მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ გამოქვითი უფლებამოსილი პირის მიერ ხელშეკრულების ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, გამოქვითი უფლებამოსილი პირი ვალდებულია მეორე მხარეს მისცეს გონივრული ვადა ვალდებულების შესრულებისთვის. ამ ვადის გასვლის შემდეგ გამოქვითი უფლებამოსილი პირი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წარმოშობილი ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი დავები გადაწყვეტილებას ეფუძნება მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი:

მყიდველი:

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო, [illegible] სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 1(ერთ) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი ხელმოწერილი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „[illegible]“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, [illegible] ქ. N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N1, ბინა N22

შპს „[illegible]“ დირექტორი [illegible]

[illegible] [illegible]
1/6 01/01902 4826 [illegible]

მყიდველი: [illegible] (პირადი ნომერი 35001001238)

[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
[illegible] №023
თარიღი 4 - [illegible] 21 წ.
გ.რეგისტრაცია 11 [illegible]

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **16 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ზინაიდა ნაბიევა (პ/ნ 01022009669)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.004;

- **სადარბაზო:I; სართული**:4; **ბინა: 4** ; **საერთო ფართი**: 54.48 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:4** ბინა **N 4** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **58.23 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **58.23 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 4-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**58.23** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **790 $ (შვიდას ოთხმოცდა ათი) აშშ დოლარის** ექვივალენტი ლარს. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **46 001.7 (ორმოცდაექვსი ათას ერთი და 7)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **46 001.7 (ორმოცდაექვსი ათას ერთი და 7)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა, სს „საქართველოს ბანკი“-ს იპოთეკისა, რომელიც მყიდველის სასარგებლოდ მისივე სესხად აღებული თანხის ფარგლებში არის რეგისტრირებული.)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში

აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზინაიდა ნაბიევა (პ/ნ 01022009669)
საკ. ტელ:

ზინაიდა ნაბიევა /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ზინაიდა ნაბიევა (პ/ნ 01022009669)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზინაიდა ნაბიევა (პ/ნ 01022009669)
ზინაიდა ნაბიევა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ზინაიდა ნაბიევა (პ/ნ 01022009669)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზინაიდა ნაბიევა (პ/ნ 01022009669)

ზინაიდა ნაბიევა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 30 აგვისტო , 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „[illegible]" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, **ზურაბ ბაღლიაშვილი** (პირადი ნომერი 59001001710) და **მანანა [illegible]** (პირადი ნომერი 01019003982) (შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინასწარ ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი:ქ. თბილისი, ვერხნიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი:01.12.01.005.100;

- სართული: N13;ბინა N89; საერთო ფართი 46.6 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზიარებული ფართი(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის (ბინა N89) საერთო ფართი გახდება 74.4 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინასწარი ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 74.4 კვ.მ-დან გამომდინარე, ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს წერილობით ერთპიროვნულად დაშვებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N89-ის ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ეთანხმებიან, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ ხდება).

1.6. მხარეები აცხადებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისათვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (74.4) დაფიქსირდეს +/- 2 კვ.მ-იანი ცდომილება (როგორც მომატებით, ისე კლებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინასწარი ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საკუთრების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

გამყიდველი მყიდველი

___________ ___________

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება სადავო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოცემულ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღნერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს, ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანად ამოღებული იქნეს(რკინა- ბეტონის) კარკასის მონყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა;

- სამუშაოები ჩატარებული იქნეს ელექტრო-სანთებლის გარე-შიგნით;

- ფასადზე მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდეს მოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უკრუჟის მოაჯირების მონყობა;

- მოვანილი და დამონტაჟებული იქნეს ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოვანილი იქნეს შიდა ტიხრები. გალესვა გაეთოს, განხორციელდეს იატაკის მოწყობა, ბინაში 3 წერტილზე მოვანილი იქნეს სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდეს აივანი;

- მოპირკეთდეს ფიბრიზით;

- მოეწყოს გათბობის მილები;

- მოეწყოს ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნეს წყლის, გაზისა და ელექტრობის ამობრების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფარითი მოპირკეთება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 775$ (შვიდას **ჩამოცდათხუთმეტი**) აშშ დოლარს დღე-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 57 660 (ორმოცდაჩვიდმეტი ათას **ექვსასამოცი**) აშშ დოლარს დღე-ის ჩათვლით. აზომვითნებისწორება გამოირიცხება ღარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი

გამყიდველი

მყიდველი

1.	8 650 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 აგვისტო
2.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 სექტემბერი
3.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ოქტომბერი
4.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ნოემბერი
5.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 დეკემბერი
6.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 იანვარი
7.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 თებერვალი
8.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 მარტი
9.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აპრილი
10.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 მაისი
11.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ივნისი
12.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ივლისი
13.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აგვისტო
14.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 სექტემბერი
15.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ოქტომბერი
16.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ნოემბერი
17.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 დეკემბერი
18.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 იანვარი
19.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 თებერვალი
20.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 მარტი
21.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აპრილი
22.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 მაისი
23.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ივნისი
24.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ივლისი
25.	500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აგვისტო
26.	37 010 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 სექტემბერი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდეს შემდეგი საბანკო ანგარიშიდან:

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300.

გამყიდველი

მყიდველი

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის ფლობის უფლება. ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, რაც შეეხება ფართის სარემონტო სამუშაოების დაწყებას, მყიდველი უფლებამოსილია ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლის შემდეგომ დაიწყოს ფართის სარემონტო სამუშაოები. სამუშაოების დაწყებამდე მყიდველი ვალდებულია გაათანხმოს გამყიდველი აღნიშნულის თაობაზე. მყიდველი ვალდებულია დაიცვას კანონით დადგენილი უსაფრთხოების სტანდარტები. რემონტის პერიოდში, მესამე პირთა მიმართ კანონით დადგენილი პასუხისმგებლობა სრულად ეკისრება მყიდველს.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/საბოლოო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს რაიმე დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.1.6.ბინაში ვერ მოხდება გაზიფიცირება, იმ შემთხვევაში თუ სამზარეულოს არ ექნება ფანჯარა, რომელიც იღება ღია სივრცეში და ამასთან იზოლირებული სამზარეულო.

გამყიდველი　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　მყიდველი

__________　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　__________

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტს), რისთვისაც ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდებარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს გააჩნიათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი არ იღებს 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გაფრთხილების საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების განლაგებულების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ესა თუ ის სამუშაოების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს სამუშაოები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისათვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მიაწვდის გამყიდველს ინფორმაციას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ააშენოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

გამყიდველი   მყიდველი

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადაიხდის თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ამორჩენს მას შემდეგ (10%-ის გამოკლებით), რაც მიიღებს ზიანის ანაზღაურებას.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნები.

6.6.2. უზრუნველყოს [illegible], [illegible], წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საყოველთაო ხასიათის შეუქცევადი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ზოგადი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები გავლენა არ აქვთ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისაგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე, ეს არ ეხება საექსპლუატაციო ნორმატიული პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოქმნილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^{1} ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი | მყიდველი

___________ | ___________

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგლის ქ. N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N8, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არეშიძე

მყიდველი: ზურაბ ბაკლიაშვილი (პირადი ნომერი 59003003710) (პირადობის მოწმობის ნომერი 13IB45342) დაბადების თარიღი: 07.06.1967. მისამართი: თბილისი

ნანა როსტომაშვილი (პირადი ნომერი 01019003982) (პირადობის მოწმობის ნომერი 16BA35162) დაბადების თარიღი: 20.04.1969. მისამართი: თბილისი

ზურაბ ბაკლიაშვილი

ნანა როსტომაშვილი

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **03 ნოემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **თამაზი ალიევი (პ/ნ 24001006901)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.106ი;

- **სადარბაზო:I; სართული**:16; **ბინა: 106ი**; **საერთო ფართი**: 55.60 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16** ბინა **N 106ი** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.44 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.44 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 100ი-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.44** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **42 184 $ (ორმოცდაორიათას ას ორმოცდაოთხი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში

გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **42 184 $ (ორმოცდაორიათას ას ორმოცდაოთხი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამაზი ალიევი (პ/ნ 24001006901)
თამაზი ალიევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამაზი ალიევი (პ/ნ 24001006901)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამაზი ალიევი (პ/ნ 24001006901)
თამაზი ალიევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამაზი ალიევი (პ/ნ 24001006901)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამაზი ალიევი (პ/ნ 24001006901)
თამაზი ალიევი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **24 იანვარი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **თამარ გახარია (პ/ნ 01006008932)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.028

- **სადარბაზო:I; სართული:7**; **ბინა:28; საერთო ფართი**: 55.20 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით (იხ. N 882023074091); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,კრედო ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:7** ბინა **N 28** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **55.16 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **55.16 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 28-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**55.16** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 41 072.20 $ (ორმოცდაერთი ათას სამოცდათორმეტი და 20)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **41 072.20 $ (ორმოცდაერთი ათას სამოცდათორმეტი და 20)**აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,კრედო ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში

აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ გახარია (პ/ნ 01006008932)

თამარ გახარია /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამარ გახარია (პ/ნ 01006008932)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ გახარია (პ/ნ 01006008932)

თამარ გახარია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამარ გახარია (პ/ნ 01006008932)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ გახარია (პ/ნ 01006008932)

თამარ გახარია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230419013
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	03.04.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო მათუაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 38 36 32 591 70 99 74
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	39466235244623

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

ორიათას ოცდასამი წლის **სამ აპრილს** მე, საქართველოს ნოტარიუს ნინო მათუაშვილს, რომლის სანოტარო ბიურო, მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. #10, მომმართა საქართველოს მოქალაქე **თამარ თედელურმა** (პ/ნ 59001028131, დაბ. 24.08.1984წელს, რეგ. მისამართი: გორი ელექტროფიკაციის დას.) რომელმაც წარმოადგინა თ ა ნ ხ მ ო ბ ი ს ხ ე ლ წ ე რ ი ლ ი და მოითხოვა აღნიშნულ დოკუმენტზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მხარის პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად ზემოაღნიშნულმა პირმა მომმართა. მე შევამოწმე მხარის ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი მხარის ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. მხარემ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი წარმოდგენილი დოკუმენტს. ხელმომწერ პირს განვუმარტე, რომ მე ვადასტურებ მისი ხელმოწერის სინამდვილეს და პასუხს არ ვაგებ დოკუმენტის შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგზე. დოკუმენტზე ხელმოწერა შესრულებულია 1 გვერდზე.

ერთი ეგზემპლარისათვის გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური ,,სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.11.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - ექვსი ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – ერთი ლარი და რვა თეთრი.

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **22 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **თამარ პავლიაშვილი (პ/ნ 01019023328)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.073;

- **სადარბაზო:I; სართული**:12; **ბინა: 73** ; **საერთო ფართი**: 55.20 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:12** ბინა **N 73** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.63 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.63 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 73-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.63** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **35 758.63 (ოცდათხუთმეტი ათას შვიდას ორმოცდათვრამეტი და 63)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **35 758.63 (ოცდათხუთმეტი ათას შვიდას ორმოცდათვრამეტი 63)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ პავლიაშვილი (პ/ნ 01019023328)
საკ. ტელ:
ალტ. ტელ:
მის:
თამარ პავლიაშვილი /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამარ პავლიაშვილი (პ/ნ 01019023328)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ პავლიაშვილი (პ/ნ 01019023328)
თამარ პავლიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამარ პავლიაშვილი (პ/ნ 01019023328)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ პავლიაშვილი (პ/ნ 01019023328)

თამარ პავლიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **27 მაისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **თამარ ტატიშვილი (პ/ნ 01023007111)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.106ე;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 16; **ბინა** 106ე; **საერთოფართი**: 31.48კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16** ბინა **N 106ე** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.5 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.5 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 106ე-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.5** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **25 500 $ (ოცდახუთი ათას ხუთასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ ტატიშვილი (პ/ნ 01023007111)

თამარ ტატიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამარ ტატიშვილი (პ/ნ 01023007111)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მყიდველი: თამარ ტატიშვილი (პ/ნ 01023007111)
თამარ ტატიშვილი /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამარ ტატიშვილი (პ/ნ 01023007111)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ ტატიშვილი (პ/ნ 01023007111)
თამარ ტატიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

თანხმობის ხელწერილი

ქ.თბილისი 28 თებერვალი 2023 წელი

მე, თამარი ჩიკვაიძე (პ/ნ 01023011576), თანახმა ვარ ჩემს სამამომავლოს საკუთრებაში, მდებარე ქ.თბილისი, გურამიშვილის გამზ N62ბ, სართული -2, ავტოსადგომი N5, ს/კ 01.12.01.005.100.01.04.005. განხორციელდეს ცვლილება და აისახოს შპს ,,მეგობრობის" მიერ, ქ.თბილისის მუნიციპალურ მერიაში წარდგენილ განაცხადში არსებული გეგმარების მესაბამისი ფართი 13.75 კვ.მ., შესაბამისად, შპს ,, მეგობრობას" ვანიჭებ უფლებამოსილებას, ერთპიროვნულად, ყოველგვარი თანხმობის გარეშე ცვლილება ასახოს ქ.თბილისის მერიაში და განშლის ოქმი დაარეგისტრიროს სსიპ ,,საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში".

ამასთანავე, ვაცნობიერებ და თანახმა ვარ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (13.75 კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 1 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც ვაცხადებ წინასწარ თანხმობას, შპს ,,მეგობრობამ" საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

ასევე, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის" (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

თამარი ჩიკვაიძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230387049
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	27.03.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მაია ჩალაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი #36
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2613796
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	88783367520123

მე, ნოტარიუსი მაია ჩალაძე, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, გურამიშვილის გამზ. #36, ვამოწმებ თამარი ჩიკვაიძის (დაბადების თარიღი:26.05.1974, დაბადების ადგილი: თბილისი, მისამართი: თბილისი, სანზონის დასახლება, კორპუსი 1გ, ბინა 21, პირადობის მოწმობა 13IE10683, პირადი ნომერი:01023011576)ხელმოწერის სინამდვილეს, რომელიც შესრულებულია ჩემი თანდასწრებით. ხელისმომწერ პირს განემარტა, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს თანხმობაში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მასზე. დოკუმენტზე ხელისმომწერის პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა და ნების გამოხატვის ნამდვილობა შემოწმებულია. შედგენილია ორ ეგზემპლარად. გადახდილია სამღაური თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის სამღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მოწმასახურების ვადების დამტკიცების შესახებ", 17 ლ. მათ შორის მ. 31. 3 – 12 ლ. მ. 39 – 5 ლ.

ნოტარიუსი:

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

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **28 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **თამარი კვარაცხელია (პ/ნ 51001023296)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.106ზ;**

- **სადარბაზო:I; სართული**:16; **ბინა: 106ზ**; **საერთო ფართი**: 87.64კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16** ბინა **N 106ზ** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება 87.07 **კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 87.07 **კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 106ზ-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**87.07** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3 მარკეტინგული აქციის ფარგლებში მყიდველს გადაეცემა მიკრო-ტალღური ღუმელი;

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $(რვაასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **69 675.91 $ (სამოცდა ცხრა ათას ექვსას სამოცდათხუთმეტი და 91)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. ნასყიდობის საგნის საფასური მყიდველის მიერ გადახდილია ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის.

3.5 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **69 675.91 $ (სამოცდა ცხრა ათას ექვსას სამოცდათხუთმეტი და 91)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარი კვარაცხელია (პ/ნ 51001023296)
თამარი კვარაცხელია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამარი კვარაცხელია (პ/ნ 51001023296)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარი კვარაცხელია (პ/ნ 51001023296)

თამარი კვარაცხელია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამარი კვარაცხელია (პ/ნ 51001023296)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარი კვარაცხელია (პ/ნ 51001023296)
თამარი კვარაცხელია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **11 მარტი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **თამარი ყურაშვილი (პ/ნ 12001006182)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული**: 17; **ბინა** N 109ა; **საერთო ფართი**: 29,62 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882020123438)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:17** ბინა **N109ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.75 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.75 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 109ა- ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.75** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 730 **$ (შვიდასოცდაათი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **23 178 $ (ოცდასამი ათას ას სამოცდათვრამეტი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარი ყურაშვილი (პ/ნ 12001006182)
თამარი ყურაშვილი
/_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამარი ყურაშვილი (პ/ნ 12001006182)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარი ყურაშვილი (პ/ნ 12001006182)

თამარი ყურაშვილი /_____/

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამარი ყურაშვილი (პ/ნ 12001006182)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარი ყურაშვილი (პ/ნ 12001006182)

თამარი ყურაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **23 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **თამილა ჩიტიშვილი (პ/ნ: 01002017121)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.056;

- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 10; **ბინა** N 56; **საერთო ფართი:** 72.33 კვ.მ. (დაკორექტირებული ფართი იხ. განშლის ოქმი საქმე # 882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (განაცხადი: N 882022272097)**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:10** ბინა **N 56** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **74.97 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **74.97 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 56-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**74.97** კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის

მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **45 000 $ (ორმოცდა ხუთი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის მყიდველს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის საფასურის ნაწილი **2 000 $ (ორი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი დღგ-ის ჩათვლით.**

3.3 მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი, **43 000$ (ორმოცდა სამი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი** გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 39 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 5 სექტემბერი
2. 4 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აპრილამდე

3.4 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.5. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.6. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.7. მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **45 000 $ (ორმოცდა ხუთი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.8. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამილა ჩიტიშვილი (პ/ნ: 01002017121)

საკ. ტელ: 555243988

ალტ. ტელ: 599582564

ფაქტ. მისამართი: ნაძალადევის რაიონი არბოს ქუჩა

თამილა ჩიტიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **თამილა ჩიტიშვილი (პ/ნ: 01002017121)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: თამილა ჩიტიშვილი (პ/ნ: 01002017121)

თამილა ჩიტიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამილა ჩიტიშვილი (პ/ნ: 01002017121)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: თამილა ჩიტიშვილი (პ/ნ: 01002017121)

თამილა ჩიტიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

საქართველოს ბანკი

OCSC231889208.
05/04/2023.

საჯარო რეესტრს

თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

გაცნობებთ, რომ სს საქართველოს ბანკი თანახმაა იპოთეკის საგანზე, მდებარე ქ. თბილისი გურამიშვილის გამზ N62B, სართული N4, ბინა N2, (ს/კ:01.12.01.005.100.01.01.002) გაიზარდოს რეგისტრირებული ფართი 69,63 კვ.მ-ი და იპოთეკა გავრცელდეს ბინის ფაქტობრივ, რეალურ ფართზე 78,14 კვ.მ.-ზე და აღნიშნული მონაცემი შპს „მეგობრობამ" (ს.კ.400015032) ასახოს არქიტექტურულ პროექტში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარსადგენად და ცვლილება შეიტანოს სსიპ საჯარო რეესტრში წარსადგენ განშლის ოქმში, ამონაწერის გასაახლებლად. .

პატივისცემით

სს „საქართველოს ბანკი"-ს 152 ს/ც მენეჯერი

ანზორ ლაპიაშვილი

05/04/2023

სს „საქართველოს ბანკი"
ს/კ 204378869
გაგარინის ქ. №29
თბილისი 1060, საქართველო
(032) 2 444 444
www.bankofgeorgia.ge

თანხმობის ხელწერილი

ქ.თბილისი 28 თებერვალი 2023 წელი

მე, **თამარ თედელური (პ/ნ 59001028131)**, თანახმა ვარ ჩვემს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში, მდებარე ქ.თბილისი, გურამიშვილის გამზ N62ბ, სადარბაზო 1, სართული 6, ბინა N19, ს/კ 01.12.01.005.100.01.01.019, განხორციელდეს ცვლილება და აისახოს შპს ,,მეგობრობის" მიერ, ქ.თბილისის მუნიციპალურ მერიაში წარდგენილ განაცხადში არსებული გეგმარების შესაბამისი ფართი **55.20 კვ.მ.**, შესაბამისად, შპს ,, მეგობრობას" ვანიჭებ უფლებამოსილებას, ერთპიროვნულად, ყოველგვარი თანხმობის გარეშე ცვლილება ასახოს ქ.თბილისის მერიაში და განშლის ოქმი დაარეგისტრიროს სსიპ ,,საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში".

ამასთანავე, ვაცნობიერებ და თანახმა ვარ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**55.20** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც ვაცხადებთ წინასწარ თანხმობას, შპს ,,მეგობრობამ" საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

ასევე, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის" (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

თამარ თედელური /ხელმოწერა/

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **07 ივნისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **თინათინ ჯავახიშვილი (პირადი ნომერი 01014006615)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**:15; **ბინა** 103ა; **საერთო ფართი**: 31.48 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:15** ბინა **N 103ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.02 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.02 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 103ა-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.02** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **770$ (შვიდას სამოცდა ათი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის მთლიანი საგნის ღირებულება შეადგენს **23 885.4 $ (ოცდასამი ათას რვაას ოთხმოცდახუთი და 4)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და

ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თინათინ ჯავახიშვილი (პირადი ნომერი 01014006615)

თინათინ ჯავახიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თინათინ ჯავახიშვილი (პირადი ნომერი 01014006615)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მყიდველი: თინათინ ჯავახიშვილი (პირადი ნომერი 01014006615)
თინათინ ჯავახიშვილი /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თინათინ ჯავახიშვილი (პირადი ნომერი 01014006615)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თინათინ ჯავახიშვილი (პირადი ნომერი 01014006615)
თინათინ ჯავახიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

23 ოქტომბერი, 2020 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ტყეობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდეგში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მიმართ არჩევის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, ია ონიანიმ (პირადი ნომერი 57001035770) (შემდეგში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდეგში „ხელშეკრულება") შემდეგის შესახებ:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ურთიერთობა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ურთიერთვალდებულებების, მათ შორის, საბოლოო ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნული ფარგლებში უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62B;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N8; ბინა N40; საერთო ფართი 51.88 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ერიდებულ ამონაწერში ელექტრონული მონაცემებით.

1.4. ზემოთ შიდა ტიხრები, კედლები და სართულები ფარგლებში მყიდველის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დადგენისთვის.

1.5. გამყიდველის მხარეს მყიდველის გადაცემ კონკრეტიზებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას ის არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში, კონკრეტული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგანი (ბინა N40) საერთო ფართი გახდება 53.56 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგანი-ნასყიდობის საგნის ფაქტი განისაზღვრება 53.56 კვ.მ.-ის ფარგლებში. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს ადლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დაანგარიშოს თანხმობის ეტაპზე განსაზღვრული ბინა N40-ს ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ცვლილება საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები აქვიანურებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის მოსალოდნელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის (53.56) დადგინდეს +/- 3 კვ.მ ოდენ ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რასაც მხარეები აღიარებენ წინამდებარე თანხმობის, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი თანხმობს, გამყიდველისგან საჭიროებისა მიმართულებით ფართობის ცვლილების შემთხვევაში, ფასის ცვლილების შეუცვლად გამოიყენოს ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საგანგებო სხვაობა, ფართის ცვლილების შეუცვლად გამოყენებული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება გამოიყენება მას შემდეგ, რაც შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, რაც შესაძლებელია მოხდეს წინამდებარე ხელშეკრულების 3 მუხლში აღნიშნულ კონტექსტში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

გამყიდველი

მყიდველი

2.1. გამყიდველი გირავნობის ცალმხრივად უფლებამოსილებას 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მოიჯარის შემდეგ მდგომარეობაში:

- მიღებული სახით (ფოტო - ტექნიკის) კარგად მოწყობა;

- ბალიშებით შევსება;

- ჭიქები და გადასხურება.

- სამშენებლო ნამრევები ნაგებობები;

- ფასადზე მეზობლებისაგან კონდიციონერები;

- ფანჯრის შეღებვა და შეღებვა;

- მიმდინარეობდეს ჭიშკარი, სადარბაზო და კორპუსები;

- ავეჯებისა და კარის ტარების მოცილების მოწყობა;

- მოგებული და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოღებული იქნება შიდა ტიხრები, გაიღება გედი, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა. ბინაში 3 წერტილზე მოგებული იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მიმდინარეობდეს ავეჯები;

- ჩატარდეს ფასადის ფასადის;

- მოეწყობა გაორმაგების მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის ამოქმედების საფასური.

2.2. ბინის მიღა ფარული მიმდინარეობდეს შეიტანილის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ზემოთ აღწერილი მყიდველის ფასი შეადგენს 715 $ (შვიდას თხუთმეტი) აშშ დოლარის ტოლ ლარში. ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასი შეადგენს 38 221.9 (ოცდათვრამეტიათასი ორას ოცდაერთი და 90) აშშ დოლარის ტოლ ლარში. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა ნაწილ-ნაწილ უნდა გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი გადახდის შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1. 12 000 $ ანუ ექვსი ათასი დოლარი	ითვლებოდეს 2020 წლის 30 ოქტომბერი
2. 700 $ ანუ შვიდასი დოლარი	ითვლებოდეს 2020 წლის 30 ნოემბერი
3. 700 $ ანუ შვიდასი დოლარი	ითვლებოდეს 2020 წლის 30 დეკემბერი

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

4. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 იანვარი
5. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 თებერვალი
6. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 მარტი
7. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 აპრილი
8. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 მაისი
9. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ივნისი
10. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ივლისი
11. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 აგვისტო
12. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 სექტემბერი
13. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ოქტომბერი
14. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ნოემბერი
15. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 დეკემბერი
16. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 იანვარი
17. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 თებერვალი
18. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 მარტი
19. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აპრილი
20. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 მაისი
21. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ივნისი
22. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ივლისი
23. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აგვისტო
24. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 სექტემბერი
25. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ოქტომბერი
26. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ნოემბერი
27. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 დეკემბერი
28. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 იანვარი
29. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 თებერვალი
30. 700 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 მარტი
31. 5 923.9 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აპრილი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

გამყიდველი

მყიდველი

მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაიგვიანოს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნული ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული ოდენობით შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უსაღაო ანგარიშსწორების წესით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ყიდვის მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ ამა ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მან არ აქვს ყიდვის საკუთრების საფუძველი საგნით განკარგულებისა და ფარიდის უფლების უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით და შესაბამისი საბანკო ამონაწერით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ქონებაშეკრულებაშეტანილი უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულებასთანავე რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადასაცემი აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, რომლის შესრულების გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით, ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა წაშლის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოთხოვნის მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეეძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დაპატიმრებული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უსაფრთხოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს იმგვარი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშვებელი მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი აღიარებს, რომ იგი საკმაოდ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ფლობს ნასყიდობის საგანს, მან კარგად იცის ნასყიდობის საგნის ფიზიკური მდგომარეობა და ნასყიდობის საგანი ზუსტად შეესაბამება ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველს გააჩნია ნასყიდობის საგანი განსაკუთრებით იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შესრულონ უპირობოდ, დადგენილ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს უფლებათა ასახვისმცველობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორეზე და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მწარმოებლის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქონლის იმპორტის სამომსახურო სხვა საჭირო რეგისტრის ცრუდელ საგანგებო ხელშეკრულების ოფიციალიზაციის.

6.4.2. დეკლარირებულ ავტომის გამყიდველს საქონლის ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა ძალებული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ გამოიყენოს ზრდებები, რამაც შეიძლება ეარყოფილი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფოს.

6.4.4. წინასწარ საბაჟოს ამწყობაზე (საბაჟო მიზნებისთვის ნასყიდობის საგანი) გაფორმების გამყიდველი ტარების სანერვიული მდგომარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ გამოიყენოს საქონლით ფარიში გაკეთებული ტარების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განახორციელებლად არაუგვიანეს 5 ნამუშევარი დღისა ადრე წერილობით გაფორმების საქონლით ფარიში არსებული ტარების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განახორციელოს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მუნიციპალის მხრიდან დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებანი.

6.5.2. მოითხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მოსაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა მისგან მყიდველის ვალდებულებათა შესაბამისი შესრულებისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტარების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტარები ადგილების პირობების შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მოითხოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით განსაზღვრული მუნიციპალის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მოითხოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შეკავებით (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბანკის გასხვისება.

გამყიდველი

მყიდველი

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დასარეკლის საქონლის კომპლექტის მიწოდება.

6.6.2. ტრანსპორტის ღირებულების, ინსტალაციის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ავტომატიკის მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფირის მაგიერი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მოქმედების მთელ მანძილზე არ შეიძლებოდა წინასწარ განსაზღვრა და თავიდან აცილება.

7.2. გადაულახავ ძალად მიჩნეული სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცდილობ, ამ ნაწილებს ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს. ზემოხსენებული ხასიათის ხანძარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომლებიც წარმოიშვნენ ხელშეკრულების მოქმედების მთელ მანძილზე პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფირის მაგიერი მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფირის-მაგიერი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფირის-მაგიერის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფირის მაგიერი ვრცელდება ერთ ან მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის მოსურნე მხარემ ათი დღით ადრე უნდა აცნობოს მეორე მხარეს თავისი განზრახვის შესრულების შესახებ.

მუხლი 8. საგანგებო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საგანგებო უფლება შეწყვიტოს ხელშეკრულება ერთპირად და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები ხელშეკრულების ხელმოწერის გარეშე. ეს არ ეხება საქონლის მიწოდების პროცესს. მყიდველს არა აქვს უფლება ცალმხრივად აღნიშნული პირობების გამყიდველის თანხმობის გარეშე. ასევე შეიძლება გამყიდველის საგანგებო უფლებები სხვა გვქონდეს.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შეწყვეტის პროცესს საგანგებო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთ მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს დაინტერესებულ ალხანურელებად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი

მყიდველი

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, წერეთლის ქ. N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არველაძე

პ/ნ 01019024826

მყიდველი: ია ოსიაშვილი (პირადი ნომერი 57001035770)

ია ოსიაშვილი

57001012355

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი N623
თარიღი 23 ... 20..
გვერდი 12

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **22 ივნისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ირაკლი ქათამაძე (პირადი ნომერი 41001025150)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.069;
- **სადარბაზო** 1**; სართული**:11; **ბინა** 69; **საერთო ფართი**: 51.00კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (ამ საქმეში იხილეთ: N 882022272097);**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 .მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.82** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

გამყიდველი მყიდველი

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის მთლიანი საგნის ღირებულება შეადგენს **26 910 $ (ოცდაექვსიათას ცხრაასათი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს „მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ირაკლი ქათამაძე (პირადი ნომერი 41001025150)

ირაკლი ქათამაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ირაკლი ქათამაძე (პირადი ნომერი 41001025150)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)
შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ირაკლი ქათამაძე (პირადი ნომერი 41001025150)
ირაკლი ქათამაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ირაკლი ქათამაძე (პირადი ნომერი 41001025150)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ირაკლი ქათამაძე (პირადი ნომერი 41001025150)
ირაკლი ქათამაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **20 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ირმა ხარატიშვილი (41001006682)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.036ა;

- **სადარბაზო:II; სართული**:7; **ბინა:36ა საერთო ფართი**: 39.53 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს „ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:7** ბინა **N 36ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **43.95 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **43.95 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 36ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**43.95** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **735 $(შვიდას ოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 32 303 $ (ოცდათორმეტი ათას სამას სამი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **32 303 $ (ოცდათორმეტი ათას სამას სამი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ირმა ხარატიშვილი (პ/ნ 41001006682)

ირმა ხარატიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ირმა ხარატიშვილი (პ/ნ 41001006682)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ირმა ხარატიშვილი (პ/ნ 41001006682)

ირმა ხარატიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ირმა ხარატიშვილი (პ/ნ 41001006682)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ირმა ხარატიშვილი (პ/ნ 41001006682)

ირმა ხარატიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **30 მარტი , 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **იუზა გვასალია (პ/ნ 62001026569)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.031;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 7; **ბინა** N31; **საერთო ფართი**: 51.88 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერით (იხ. N 882022183480);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:7** ბინა **N 31** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53,32 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53,32 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 31-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53,32** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **760 $ (შვიდასსამოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **40 523.2 $ (ორმოციათასხუთასოცდასამი და 2)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლ

ით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: იუზა გვასალია (პ/ნ 62001026569)
იუზა გვასალია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **იუზა გვასალია (პ/ნ 62001026569)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: იუზა გვასალია (პ/ნ 62001026569)

იუზა გვასალია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **იუზა გვასალია (პ/ნ 62001026569)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: იუზა გვასალია (პ/ნ 62001026569)
იუზა გვასალია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: **შპს მეგობრობა შპს მეგობრობა**
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: **56001003302 400015032**

22718626
გადახდის ნომერი:
NW22718626
განცხადების მიღების დრო:
06 აპრ 2023 15:54

წარმომადგენელი: **მამუკა არევაძე**
პირადი ნომერი: **56001003302**
მისამართი: **საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჩარგალის ქუჩა, N 79ა, ბინა 22**

განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ **საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე**, მდებარე: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ** [ზონა:თბილისი, სექტორი: ნაძალადევი, საკადასტრო კოდი: 01.12] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

მომსახურების ვადა: 4 დღე.
საფასური: 150 ლარი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6^2 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.



განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: **TT2023012785**
გადახდის კოდი: TB2244972
განცხადების რეგისტრაციის დრო: 22/02/2023 14:46:32
განცხადების ნომერი: T2244972
განცხადების მიღების დრო: 22/02/2023 14:44:19

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

განცხადების მიღების ბარათი

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (განმცხადებელი:**დავით ტუკვაძე** /60001122148/;), რომლითაც მოთხოვნილია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტების ასლის მომზადება. უძრავი ნივთის მისამართი: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ** , საგნის დამატებითი აღწერა: **01.12.01.005.100.01.01.003, 01.12.01.005.100.01.01.013, 01.12.01.005.100.01.01.016, 01.12.01.005.100.01.01.022, 01.12.01.005.100.01.01.039, 01.12.01.005.100.01.01.039ა, 01.12.01.005.100.01.01.040ა, 01.12.01.005.100.01.01.040, 01.12.01.005.100.01.01.045ა, 01.12.01.005.100.01.01.048, 01.12.01.005.100.01.01.049, 01.12.01.005.100.01.01.054ა, 01.12.01.005.100.01.01.057, 01.12.01.005.100.01.01.048ა, 01.12.01.005.100.01.01.049ა, 01.12.01.005.100.01.01.089, 01.12.01.005.100.01.01.102, 01.12.01.005.100.01.01.110ა, 01.12.01.005.100.01.01.130, 01.12.01.005.100.01.01.010, 01.12.01.005.100.01.01.019, 01.12.01.005.100.01.01.030ა, 01.12.01.005.100.01.01.075ა მოცემულ კოდებზე არსებული მხოლოდ ნასყიდობის ან/ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები**.

განცხადებაში მოთხოვნილია საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტები :

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტების ასლი

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

მომსახურების ვადა: 4 სამუშაო დღე.
საფასური: 0.70 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:**995(32) 2405405**

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

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **01 ივნისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **კახა ჯარმელიშვილი (პ/ნ 01021007190)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.077ა;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 12; **ბინა** 77 „ა“; **საერთოფართი**: 128,76 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული **განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:12** ბინა **N 77 „ა“** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **120.11 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **120,11 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. <u>ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 77 „ა“-ს** ფართის ცვლილება, **მათ შორის მოახდინოს რეგისტრირებული ფართზე ნაკლები ფართის რეგისტრაცია** და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)</u>

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**120,11** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 5 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის

დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **60 000 $ (სამოციათასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესით.

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: კახა ჯარმელიშვილი (პ/ნ 01021007190)

კახა ჯარმელიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **კახა ჯარმელიშვილი (პ/ნ 01021007190)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მყიდველი: კახა ჯარმელიშვილი (პ/ნ 01021007190)
კახა ჯარმელიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **კახა ჯარმელიშვილი (პ/ნ 01021007190)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: კახა ჯარმელიშვილი (პ/ნ 01021007190)

კახა ჯარმელიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **08 ნოემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **კონსტანტინ ბერაძე (პ/ნ 07001041931)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.132ა;

- **სადარბაზო:I; სართული**:21; **ბინა: 132ა**; **საერთო ფართი**: 77.15 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:21** ბინა **N 132ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **80.00 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **80.00 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 132ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**80.00** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **790 $ (შვიდას ოთხმოცდა ათი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.** ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება

შეადგენს **63 200 $ (სამოცდასამი ათას ორასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **63 200 $ (სამოცდასამი ათას ორასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: კონსტანტინ ბერაძე (პ/ნ 07001041931)

საკ. ტელ: +995574257767

ალტ.ტელ: +995568698300

კონსტანტინ ბერაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **კონსტანტინ ბერაძე (პ/ნ 07001041931)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: კონსტანტინ ბერაძე (პ/ნ 07001041931)
კონსტანტინ ბერაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **კონსტანტინ ბერაძე (პ/ნ 07001041931)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: კონსტანტინ ბერაძე (პ/ნ 07001041931)
კონსტანტინ ბერაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს „აქვა-ტერრა"-ს (ს/ნ:206118510)
პარტნიორთა
კრების ოქმი №4/23

ქ.თბილისი

07 აპრილი 2023წ.

კრებას ესწრებოდნენ: **შპს „აქვა-ტერრა"-ს** (ს/ნ:206118510) პარტნიორები: **გიორგი მედულაშვილი** (დაბ. 07.11.1963წ. პ/ნ: 01018000196, რეგ. მის: ქ.თბილისი, კ.კეკელიძის ქ. N 8 ბ. 9) – 50% წილის მესაკუთრე და **დავით მედულაშვილი** (დაბ.25.12.1969წ. საქართველოს მუდმივი ბინადრობის მოწმობა №20PR14876, პ/ნ:01018001951, გაც. 22.07.2022წ., მის: ქ.თბილისი, შ. რადიანის ქ. 13, ბ. 10) – 50% წილის მესაკუთრე;

კრება მოწვეულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, მისი მოწვევის პროცედურების დაცვით და კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია;

კრების თავმჯდომარე: **გიორგი მედულაშვილი**

დღის წესრიგი: საზოგადოების მიერ უძრავი ქონების შეძენა;

აღნიშნული საკითხის განხილვის შემდეგ:

დაადგინეს:

1. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აქვა-ტერრა"-ს (ს/ნ:206118510) სახელზე **შპს „მეგობრობა"-სგან (ს/ნ:400015032)** შეძენილ იქნეს შემდეგი 2 (ორი) უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე:
   1.1 - ქ.თბილისი, დავით სარაჯიშვილის ქუჩა №1, ღია ავტოსადგომი №3, სართული 1, ფართი: 13.70 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.12.020.069.01.05.003;
   1.2 - ქ.თბილისი, დავით სარაჯიშვილის ქუჩა №1, ღია ავტოსადგომი №4, სართული 1, ფართი: 13.70კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.12.020.069.01.05.004;
2. ზემოთხსენებული თითოეული ღია ავტოსადგომის ფასი განისაზღვროს 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ ფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად, ხოლო ორივე უძრავი ქონების ნასყიდობის საერთო ფასი განისაზღვროს **10 000 (ათი თასი) აშშ** დოლარის ოდენობით ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, დღგ-ს ჩათვლით;
3. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება დაევალოს საზოგადოების დირექტორს **გიორგი მედულაშვილს** (პ/ნ: 01018000196).

გადაწყვეტილება მიღებულია ერთხმად.

კრების თავმჯდომარე:

/გიორგი მედულაშვილი/ გიორგი მედულაშვილი

საზოგადოების პარტნიორი:

/დავით მედულაშვილი/ დავით მედულაშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230450990
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	07.04.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი ია ყიფიანი	ია ყიფიანი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ი.ჭავჭავაძის გამზირი # 68
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	570506164
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	32385183534123

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

ორი ათას ოცდასამი წლის შვიდ აპრილს მე - ია ყიფიანს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს: ქ.თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი # 68-ში, მომმართეს:

ბატონმა **დავით მედულაშვილმა** (დაბ. 25.12.1969 წელს, პირადი # 01018001951, ბინადრობის მოწმობა #20PR14876, გაც. 22.07.2022 წელს, რეგისტრირებული საქართველო, ქალაქი თბილისი, მალვა რადიანის ქუჩა, N 13, ბინა 10) და

ბატონმა **გიორგი მედულაშვილმა** (დაბ. 07.11.1963 წელს, პირადი # 01018000196, რეგისტრირებული თბილისი კ.კეკელიძის ქ. N 8 ბ. 9);

წარმოადგინეს მათ მიერ შედგენილი და ტექნიკურად გამართული, 07/04/2023 წლის, შპს „აქვა-ტერრა"-ს (ს/ნ:206118510) პარტნიორთა კრების ოქმი # 4/23 (01 ეგზ., 01 გვ.) და მათი სურვილია აღნიშნულ ოქმზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სანოტარო წესით.

წარმოდგენილთა პირადობა დადგენილია წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით. ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არსებობს.

ოქმის ხელმომწერებმა ხელი მოაწერეს ჩემი - ნოტარიუსის თანდასწრებით.

მე, ნოტარიუსმა ია ყიფიანმა ხელმომწერებს განვუმარტე, რომ ვადასტურებ აღნიშნულ ოქმზე მათი ხელმოწერის სინამდვილეს და პასუხს არ ვაგებ ოქმის შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგებზე.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 12.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5.00 ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 2,16 ლარი. სულ: 19,16 ლარი.

ნოტარიუსი ია ყიფიანი



უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 15 მარტი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „შეყიდვა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „**გამყიდველი**"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა ჟორჟაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორე მხრივ, ლალი გიგოშვილი (პირადი ნომერი 01023008213) (შემდგომში ერთობლივად „**მყიდველი**"), ერთად წოდებული, როგორც „**მხარეები**", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „**ხელშეკრულება**") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნული ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N52D;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.32.01.005.103;

- **სართული:** N15, **ბინა** N102, **საერთო ფართი** 51.66 კვმ.

- **სართული:** N15, **ბინა** N102ა, **საერთო ფართი** 29.42 კვმ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ერთიანი ამონაწერით რეგისტრირებული ნომ-ც/უ/ნ/ნ.

1.4. ნიშნის მიღმა ტერიტორია, კოლიდები და სარდაფული ფართები შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დათვარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარეს მყიდველს გააცნო კონსტრუქციული პროექტი, რომლის ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კონსტრუქციული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგანი, ბინა N102 და ბინა N102ა გაერთიანდა კონსტრუქციის და მათი საერთო ფართები გახდება 53.95 კვმ და 31.46 კვმ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგანთანასყიდობის საგნის ფართი განისაზღვრება 53.95 კვმ და 31.46 კვმ დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი თავის გამყიდველს ამლევს წერილობითი ფორმით დამატებითი თანხმობის გარეშე განაახლოს ბინა N102-ის და N102ა-ს ფართის ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და ასახოს შესაბამისი ცვლილება საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები ადასტურებენ, რომ უკანასკნელში შიდების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართში (53.95 კვმ და 31.46 კვმ) დაიკლოს +/- 3 კვმ-ით ტერმინალი (ორივე მიმართულებით). რაზედაც მხარეები ადასტურებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ერთიან ამონაწერში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ამ ზედაპირის ნასყიდობის საგნის საფასურის ხვედრით, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული ხვედრის ოდენობით.

გამყიდველი: მყიდველი:

_____ _____

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ შეთანხმება ქალაქ თბილისის ბერიაში და ცარეფასხორციელდა საცდელი რეჟიმში) რაც შემთხვევაში მოცემული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღნერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. წასყიდობის საგნის მიღებარება

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 **წლის 30 დეკემბრამდე** წასყიდობის საგანი მოიცავს შემდეგ მიღებარებაში:

- მთლიანი სარიელის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მონტაჟი;

- ხლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა;

- სამშენებლო ნამთაჯაგი სამუშაოები;

- ფასადზე შეტალოპლასტმასის კონსტრუქცია;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთება ხილი, სველწამლი და კორიდორები;

- ოთხების და კიბის უკრედის მოაჯირების მონტაჟი;

- მოყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრონა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დენები;

- ბინაში შესაძლებელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გალესვა გაკეთდა, გამხორციელდება იატაკის მოწყობა, ბინაში 3 წერტილზე მოყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრონა.

- მოპირკეთება აივანი;

- მოპირკეთება ფიქრით;

- მოწყობა გაბარიტის შიდა ქსელი;

- მოწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის შიდა ქსელი;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზის და ელექტრონის ამომრთველის საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფარული მოპირკეთება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. წასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **745 $ (შვიდას ორმოცდახუთი)** აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. წასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 63 630 45 (სამოცდასამიათას ექვსას ოცდაათი და 45) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ამგარ მსხვრევა გამხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველს იკისრა ვალდებულება წასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გამყიდველი: _____

მყიდველი: _____

	გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1.	12 726.09 $ ან 11 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 მარტი
2.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 აპრილი
3.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 მაისი
4.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 ივნისი
5.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 ივლისი
6.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 აგვისტო
7.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 სექტემბერი
8.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 ოქტომბერი
9.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 ნოემბერი
10.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 10 დეკემბერი
11.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 იანვარი
12.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 თებერვალი
13.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 მარტი
14.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 აპრილი
15.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 მაისი
16.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 ივნისი
17.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 ივლისი
18.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 აგვისტო
19.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 სექტემბერი
20.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 ოქტომბერი
21.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 ნოემბერი
22.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 დეკემბერი
23.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 10 იანვარი
24.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 10 თებერვალი
25.	500 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 10 მარტი
26.	389 4 36 $ ან 0 ტოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 10 აპრილი

3.3. წინამდებარე ხელშეკრულების გამო ყველა ზემოთაღნიშნული სახის ანგარიშზე

გამყიდველი

მყიდველი

მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“

ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000151644230

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაგვიანებით გადაიხადოს.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული ოდენობით შენატანის გაკეთების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანგარიშწორების წესით, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებად და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საგნებზე ფარიზე ნუთვნების საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მას არ აქვს ფარიის სარგებლობის საშუალების განკარგულებისა და ფარიის ფლობის უფლება ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით და შესაბამისი საბანკო ამონაწერით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საგანი რეგისტრაციის მიმართველობაში მყიდველის ვალდებულებას წარმოადგენს უფლების რეგისტრაციის მიმართველობაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების საგანი რეგისტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომლითაც შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ამ ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების არსებობის, მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპაერების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს რესტრ, პირი, რომელსაც დასაბეგრებელი სამართლებრივი საფუძველით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დაყადაღებული მესამე პირის სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გაიცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგნს არ აქვს ისეთი ფარული ნაკლი, რაც დაუნახავს მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტის მისაღების ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის ფლობისთვის. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

გამყიდველი: მყიდველი

_____ _____

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან ნაი ბიჟი ნაკისრი ყველა ვალდებულება შესრულონ ჯეროვნად დადგენილ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს უფლებათ მიმდინარეობა ნაი ბიჟი მიწოდებული ინფორმაციის და დოკუმენტაციის სისწორეა და ნამდვილობის ზე

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია ბიიღის ინფორმაცია მწარმოებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია

6.4.1. გადახადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების განხორციელებისათვის და საკრებულოს იურიდიული მომსახურების ხსნა საფასო ჩეკისტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საბოლოოდ ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონების და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშვება მოქმედი ხელშეკრულების საფუძველზე და არ გამოიყენოს ეს უფლებები, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს ისინი სახელშეკრულებო-მიზნები.

6.4.4. წინასწარ სანოტარო ბეჭდით მოწმებულ საბუთის საფუძველზე გამყიდველის ტერიტორიის სანიტარული მდგომარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინააღმდეგ თანხობის გარეშე არ გამოთქვეული საბოლოოდ ფორმით გაკეთებული ტერიტორიის ტერიტორიის.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტის გამოთხოვილობაზე არაუგვიანეს 5 დღის ადრე უნდა ჩაბარებინოს გამყიდველს საბოლოოდ ფორმით არსებული ტერიტორიის გადაადგილების აქტი ან სხვადასხვა ტერიტორიის შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მხედველობაში ქონების მიზნებთან დაკავშირების ობიექტი და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოითხოვოს მყიდველის ყველა საჭირო დოკუმენტი და ინფორმაცია ყველა მოქმედების განხორციელებამდე, რომელიც საჭიროა ობიექტზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტერიტორიის შეცვლისთვის, განსაზღვრულ დაკმაყოფილებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტერიტორიის ხელშეკრულების პროექტის შესაბამისად

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია კურორტის სახით მოიპოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით გამოსაღები შესაბამის გადახდის ვალდებულებას 10 ათის კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და კურორტის სახით მიიღოს დაკისრებული ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შეკვეთის (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

6.6. გამყიდველი ვალდებულია

6.6.1. დაასრულოს სატრანსპორტო კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს ტელეფონის, ინტერნეტის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

6.6.3. იმ შემთხვევაში თუ მუხ.2 ნაწილში მითითებული კონდიცია არ იქნება მოცემული ამავე ნაწილით განსაზღვრულ ვადაში, მყიდველი უფლებამოსილია მოთხოვოს ზემოთ აღნიშნული წინარე პირობის ხელშეკრულება ან დაიბრუნოს გადახდილი თანხა სრულად.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს არ შეეძლო წინასწარ გაერკვია და თავიდან აეცილებინა.

7.2. გადაულახავ ძალად მიიჩნევა სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა). ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, ამძიმებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს. ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზედ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დაფიქსირებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მთლი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისაგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ზეწერილობის შეწყვეტის მოსურნე მხარისთვის ამისშესახებ ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. სავალდო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მან გამართა სავალდო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე ეს არ უნდა საზიანოდ აისახოს პროექტის. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შეიძლება გამყიდველის სავალდო უფლებები სხვა ვინმეს.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის სავალდო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყდება უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთ მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა შეესაბამებოდეს და აღსრულებულად ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „[illegible]" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ. N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N4, სართული N4, ბინა N22

შპს „[illegible]" და დირექტორი [illegible]

მყიდველი: ლილი გოგიჩაიშვილი (პირადი ნომერი 01023008213)

ლილი გოგიჩაიშვილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
მიღებულია
თარიღი 15 [illegible] 201[illegible] წ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
[illegible]
თარიღი 15 [illegible] 201[illegible] წ.

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **06 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ლაშა მჭედლიძე (პ/ნ 01002018292)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.057ა;

- **სადარბაზო:I; სართული**:10; **ბინა: 57ა**; **საერთო ფართი**: 31,84 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:10** ბინა **N 57ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.48 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.48 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 57ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.48** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **735 $(შვიდას ოცდათხუმეთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შეადგენს **23 137.8 $ (ოცდასამი ათას ას ოცდაჩვიდმეტი და 8)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **23 137.8 $ (ოცდასამი ათას ას ოცდაჩვიდმეტი და 8)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლაშა მჭედლიძე (პ/ნ 01002018292)
ლაშა მჭედლიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ლაშა მჭედლიძე (პ/ნ 01002018292)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლაშა მჭედლიძე (პ/ნ 01002018292)
ლაშა მჭედლიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ლაშა მჭედლიძე (პ/ნ 01002018292)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლაშა მჭედლიძე (პ/ნ 01002018292)
ლაშა მჭედლიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **26 იანვარი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ლაშა ჭიტაძე (პ/ნ 01001041478)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.053;

- **სადარბაზო:I; სართული**:9; **ბინა:53; საერთო ფართი**: 49.88 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 892022015152); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:9** ბინა **N 53** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **49.12 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **49.12 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 53-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**49.12** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **745 $(შვიდას ორმოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 36 594.4 $ (ოცდათექვსმეტი ათას ხუთას ორმოცდათოთხმეტი და 4)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **36 594.4 $ (ოცდათექვსმეტი ათას ხუთას ორმოცდათოთხმეტი და 4)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლაშა ჭიტაძე (პ/ნ 01001041478)

ლაშა ჭიტაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ლაშა ჭიტაძე (პ/ნ 01001041478)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლაშა ჭიტაძე (პ/ნ 01001041478)

ლაშა ჭიტაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ლაშა ჭიტაძე (პ/ნ 01001041478)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლაშა ჭიტაძე (პ/ნ 01001041478)

ლაშა ჭიტაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

09 თებერვალი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ეკოსაბჭო" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015892) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზაზა არველაძის (პირადი ნომერი 56001003382) სახით და მეორეს მხრივ, ლევან ხეთაგი (პირადი ნომერი 01023013423) (შემდგომში ერთობლივად „მხარეები", ხოლო ცალ-ცალკე, თითოეული „მხარე") შემდეგში

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მათგან ვალდებულებების შესაბამისად შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნული ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისი, ვეფხისტყაოსნის გამზირი №62ა;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: №1; ბინა №22; ნაგებობის ფართი 51.86 კვ.მ.

- სართული: №1; ბინა №22ა; ნაგებობის ფართი 29.30 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი ნასყიდობის ელექტრონული ტექნიკის გამო ტექნიკის, რაც დასაშვებია საკუთარი ოჯახის ერთეულ სასაქონლო ტექნიკური ნივთებისა.

1.4. მიწის ნაკვეთი ტანსაცმელი, ჯილოები და სამაგრილი ფართები შეიძლება ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დასაშვებია.

1.5. გამყიდველის მიერ მყიდველის ვალები კონტრაქტორული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების ერთობლივ ან ნაწილ შეთანხმებული ქონებ იმიტომ, კონტრაქტორული პროექტის თანახმად ნასყიდობის საგანი, კერძო N22 და ბინა N22ა ერთიანდება კონტრაქტორის და მათი საერთო ფართები შეადგენს 53.46 კვ.მ. და 31.34 კვ.მ. მხარეები ითვალისწინებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების ნასყიდობის საგნის ფართი განისაზღვრება 53.46 კვ.მ. ფარ და 31.34 კვ.მ.-დან გამომდინარე, აქედან, მყიდველი მხარე გამყიდველის ანგარიშ ნებართვის ერთობლივად დაზუსტებით თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N22 ისა და N22ა-ს ერთიან ობიექტად ქონების მფლობელობა და ასევე შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები ითვალისწინებენ, რომ ეკონომიკური ფართის ფაქტობრივი ზომა (ნასყიდობის საგნის საერთო ფართი 53.46 კვ.მ და 31.34 კვ.მ.) დაზუსტდება არა 3 კვ.მ-ით ნაკლები ან მეტი ოდენობით. ამასთან, მხარეები ითვალისწინებენ, რომ ეკონომიკური ფართის ზომის ცვლილება არ გამოიწვევს ნასყიდობის საგნის ღირებულების ცვლილებას. ნასყიდობის საგნის ფართის ზომის ცვლილების შემთხვევაში, ხელშეკრულების პირობების შეცვლის ან ცვლილების შეტანის საჭიროება არ არსებობს. ნასყიდობის საგნის ფართის ზომის ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი იხელმძღვანელებს ნასყიდობის საგნის ფართის ზომის ცვლილების ზემოთ აღნიშნული ინფორმაციით. ნებისმიერი ცვლილება ძალაში შევა მხარეების მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და ეროვნული რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ინფორმაციის შეტანის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ინფორმაციის შეტანის შემდეგ.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული ცვლილების დადგომისას, მხარეები თანხმობას იძლევიან ამ ხელშეკრულების ნასყიდობის საგნის ხარჯების სხვაობა, ღირების დებულების შეცვლად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

გამყიდველი

მყიდველი

1.8. ყიდვაგაყიდვის ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ტერიტორია განსაზღვრულად მის შემდგომ შეთანხმებით ქალაქ თბილისის მერიასა და დაინტერესებულ პირს შორის ნებისმიერ მოგვიანებით შეთანხმებულ ტერიტორიაზე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღნიშნულ პირობებით.

მუხლი 2. ნასყიდობის ნივთის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი გარანტიას უძლებულებს 2024 წლის 30 დეკემბრისთვის ნასყიდობის ნივთი შემდეგ მდგომარეობაში:

- ნივთის საკუთრების მოწმობილი ისტორია - ნივთის კანონიერ მფლობელობაში;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირება;
- ნივთის ტექნიკური ხარისხი;
- ნივთის ფიზიკური ნაკლის არარსებობა;
- ნივთის ტექნიკური ნაკლის არარსებობა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადის განმავლობაში ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების შესაძლებლობა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადის განმავლობაში ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების შესაძლებლობა, ნივთის წესრულ, კანონიერი და ვადის დაცვით;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადის განმავლობაში ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების შესაძლებლობა, ნივთის 3 წლიანზე ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადის განმავლობაში.
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადის განმავლობაში ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების შესაძლებლობა;
- ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადის განმავლობაში ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების შესაძლებლობა.

2.2. ნივთის ნორმალური ფუნქციონირების ვადის განმავლობაში.

მუხლი 3. ნასყიდობის ნივთის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის ნივთის ფასი ერთობლივად ნივთის ფასი შეადგენს 705 $ (ჩვიდმეტასი) ამ ფასის დადება ნივთის ნასყიდობის ნივთის ნივთის ფასი შეადგენს 59 784 (ორმოცდაცხრაათასშვიდასოთხმოცდათოთხმეტი) ამ ფასის ნივთის ნივთის ფასი შეადგენს ნივთის ნივთის ფასი შეადგენს ნივთის ნივთის ფასი შეადგენს.

3.2. მყიდველის ნივთის ფასის ნივთის ფასი ნივთის ფასი ნივთის ნივთის ფასი ნივთის ნივთის ფასი:

გადახდილი თანხა	გადახდის თარიღი

გამყიდველი: მყიდველი:

1. 27 000 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2021 წლის 09 ოქტომბერი
2. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2021 წლის 15 ნოემბერი
3. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2021 წლის 15 იანვარი
4. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2021 წლის 15 მაისი
5. 10 000 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2021 წლის 1 დეკემბერი
6. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2022 წლის 1 მარტი
7. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2022 წლის 1 მაისი
8. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2022 წლის 1 ივნისი
9. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2022 წლის 1 ივლისი
10. 2500 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2022 წლის 1 აგვისტო
11. 10 000 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2022 წლის 1 დეკემბერი
12. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2023 წლის 1 მარტი
13. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2023 წლის 1 მაისი
14. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2023 წლის 1 ივნისი
15. 250 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2023 წლის 1 ივლისი
16. 2500 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2023 წლის 1 აგვისტო
17. 10 000 $ აშშ დოლარი	ოქტომბერში 2023 წლის 1 დეკემბერი

3.3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

3.4. [illegible]

3.5. [illegible]

მუხლი 4. სასყიდლის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. [illegible]

4.2. [illegible]

[illegible]

[illegible]

4.3. ნასყიდობის ფასის სრული ოდენობა ითვლებოდეს ხელშეკრულებით მიკისრებული ვალდებულების ასრულების ნაწილობრივ და შესაბამისად საბოლოოდ შესრულებად.

4.4. მიმდინარე ანგარიშგების, რომ ხელშეკრულების სავალო რიგებში ნაგულისხმევი შემთხვევაში ვალდებულებასაწინააღმდეგო უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების უფლება აქვს ხელშეკრულებასაწინააღმდეგო ოპერაციის ოფციონის ვალდებულების ეფექტიანად დაკმაყოფილების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ვალდებულებას აქვს ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი თვის განმავლობაში ფასის 10 (ათი) პროცენტიანი ოდენობის ნასყიდობის ფასის ნაწილი გადაიხადოს. ნასყიდობის ფასის ნაწილის გადახდის შემთხვევაში, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის მომენტიდან, ნასყიდობის ფასის ნაწილის გადახდის მომენტამდე, მყიდველი ვალდებულია

6.4.3. [illegible]

6.4.4. [illegible]

6.4.4.1. [illegible]

6.4.4.2. [illegible]

6.5. [illegible]

6.5.1. [illegible]

6.5.2. [illegible]

6.5.3. [illegible]

6.5.4. [illegible]

6.5.5. [illegible]

6.5.6. [illegible]

6.6. [illegible]

6.6.1. [illegible]

6.6.2. [illegible]

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. [illegible]

7.2. [illegible]

[illegible]

7.3. [illegible]

7.4. [illegible]

7.5. [illegible]

მუხლი 8. საგებიო უფლება

8.1. [illegible]

8.2. [illegible]

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. [illegible]

9.2. [illegible]

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. [illegible]

10.2. [illegible]

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „ბეგონია" მის ლიმიტირებული კომპანია 400015822

მისამართი: ქ. თბილისი, ხიდარიძის ტერიტორია, წითელი ქ. N29 (საკადასტრო N1/55) საგებიანი N2, სართული N4, ოფის N22

ელ. ფოსტის მისამართი: [illegible]

ანგარიშის ნომერი: [illegible]

ტელეფონის ნომერი: [illegible]

ხელმოწერა

ანა 01019024826

[illegible]

[illegible]

[illegible]

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 28 ივნისი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მედობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მაშუკა არველაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, ლიანა ჩალაძე-გაგნიძე (პირადი ნომერი 25001008136) (შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N4; ბინა N3; საერთო ფართი 51.58 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკეთილმოწყობო უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება სარეგისტრაციო ორგანოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზიდული ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის (ბინა N3) საერთო ფართი გახდება 53.99 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგანი/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 53.99 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს ამლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N3-ის ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია სარეგისტრაციო რეგისტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს).

1.6. მხარეები აღნიშნავენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (53.99) დაფიქსირდეს +/- 2 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და სარეგისტრაციო ორგანოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება სარეგისტრო) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრისდე ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მინილითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შეკვრა;

- გალესვა და გადახურვა.

- საშხეპებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შეღებვა და შეკეთება;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უკრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გარეთ, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის ამონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფარითი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 735 $ (შვიდას ოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 39 682.65 (ოცდაცხრამეტიათას ექვსას ოთხმოცდაორი და 65) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 7 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ივნისი
2. 5455 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 ნოემბერი
3. 5455 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აპრილი
4. 5455 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 სექტემბერი
5. 5455 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 თებერვალი

გამყიდველი

მყიდველი

6. 5455 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ივლისი
7. 5 407.65 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 დეკემბერი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი";

- **ანგარიშის ნომერი:** GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უსადავო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამოსელი უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეეძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა, გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუბალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

გამყიდველი

მყიდველი

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი). მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორეზე და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის მშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გაატრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისათვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი ვადას იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შესატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

გამყიდველი

მყიდველი

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შეცვალოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთობის მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი

მყიდველი

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არევაძე

მყიდველი: ლიანა ჩალაძე-გაგნიძე (პირადი ნომერი 25001008136)

ტელ: 555 291 444

ლიანა ჩალაძე-გაგნიძე

გამყიდველი

მყიდველი

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

30 ოქტომბერი, 2020 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „[illegible]" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის [illegible] (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, [illegible] (პირადი ნომერი 01027078685) (შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებულნი როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N9; ბინა N49; საერთო ფართი 51.88 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი 10.1 კვ.მ)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის (ბინა N49) საერთო ფართი გახდება 53.46 კვ.მ. (საიდანაც საზაფხულო ფართი იქნება/გახდება 9.77 კვ.მ.). მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგნის/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 53.46 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს წერილობით ურთიერთშეთანხმებულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N49-ის ფართის ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და ახალი შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (53.46 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (როგორც მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველის საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შესაბამისად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება და შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, რაც შემდგომ ნასყიდობის ძირითადი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილი პირობებით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის ღირებულება

გამყიდველი

მყიდველი

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2023 წლის 30 სექტემბრამდე ნასყიდობის საგანი მიიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი საცხოვრებლის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა;

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- ლიფტების და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გალესვა გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილამდე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფასადი;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტროობის აბონენტის საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 705 $ (შვიდასხუთი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 37 689.3 (ოცდაჩვიდმეტიათას ექვსას ოთხმოცდაცხრა და 30) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასი გადაიხადოს შემდეგი წესით:

3.2.1. ნასყიდობის საგნის საფასურის ნაწილი, კერძოდ, 16 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადახდილი იქნება 2020 წლის 31 ოქტომბრამდე.

3.2.2. ნასყიდობის საგნის საფასურის დარჩენილი ნაწილი, კერძოდ 21 689.3 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადახდილი უნდა იქნეს 2023 წლის 30 სექტემბრამდე.

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

გამყიდველი

მყიდველი

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით და შესაბამისი საბანკო ამონაწერით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან თავი თავის ნაკისრი ყველა ვალდებულება შესრულონ უპირობოდ, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს აკისრებთ პასუხისმგებლობა თავი თავის მიერ დადებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორეზე და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიაღწიოს ინფორმაციის მხოლოდ ნაწილობრივ შესრულებას.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საჭიროებს ოფისების სამინისტროს მხრივ საჯარო რეგისტრის ერთიან სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საქმიანურებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, თანმიმდევრულად შეასრულოს მის წინაშე მოცემული ხელშეკრულების ვადებისა და არ გამოიჩინოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახელის მხრივ.

6.4.4. წინასწარ სარეალის ამგვარამდე (ადრე შეწყვეტის ნებისმიერის საფუძველ) გაფორმებული გამყიდველი ტიხრების სანაცვლო მდგომარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საქმიანურებელი ფართის გაცემებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების განახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გაფორმებულის საქმიანურებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განახორციელოს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელებას აუცილებლობა მხოლოდ კომპლექსის მშენებლობის დასრულების შემდეგ და განახორციელოს ის მოქმედებები.

6.5.2. ძალაში ბუღალტრის ყველა საქმიანი დოკუმენტი და ინფორმაციის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა მისთვის მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ ტიხრები ამოიღებას პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი ვადის იქნებს ხელშეკრულების გამყიდველი უფლებამოსილია უარის სახით მიიღოს დაიტოვოს ნებისმიერის საფასის საკუთრების 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით განსაზღვრული შესრულების ვადების ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ხელშეკრულების გაუქმება და უარის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნებისმიერის საფასის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილი თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ირიცხავს მის მიერ მყიდველის მიერ გაწეული ხარჯების გამოქვითვით, რაც მოიცავს შინაარსს გასაღებებს.

გამყიდველი

მყიდველი

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დასაწყობების საქონლის კომპლექტაციის შესრულება.

6.6.2. ტერიტორიის დალაგების, თბილისის, ყველისთავების და საკმელიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობის, ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განსაზღვრა და თავიდან აცილება.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც აძლევს, ჰკრძალავს ან წესებს წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომლებიც წარმოიშობიან ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მათ ფორს მაჟორის დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისაგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მის მიერ საქონლის უფლება შეზღუდულია და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში იმ შემთხვევის გარეშე, თუ ის არ ცვლის საქონლის ზომებს. პროექტი, მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შეიძლება გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა ვ'ზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შემთხვევის მოქმედების საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულების გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან დავები წარმოშობის შემთხვევაში მხარეები ცდილობენ დავები გადაწყვიტონ ურთიერთ მოლაპარაკების საშუალებით.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავის განხილვის და გადაწყვეტის თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ჩარხალის ქ. N79 (ნაკვეთი N1-55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არუდაძე

მყიდველი: მაგდა ხაზაძე (პირადი ნომერი 01027078685)

მაგდა ხაზაძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოსვლა №2063
თარიღი 30 ოქტომბერი 201_ წ.
საათი 10 (ათი) წუთი 05

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი

2 ოქტომბერი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში წოდებული „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნაშუა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, მაია წიკლაური (პირადი ნომერი 22001001547) (შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში **„ნასყიდობის საგანი"**).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.030ა;

- სართული: N7 ; ბინა N30ა; **საერთო ფართი 29.02** კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზიარო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგანი, ბინა N30ა განიცდის კორექტირებას მისი საერთო ფართი გახდება 31.46 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 31.46 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N30ა-ის ფართის ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ეთანხმებიან, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (31.46 კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით). რამდენადაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად

გამყიდველი

მყიდველი

______________ ______________

განახორციელის აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ საგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბერი ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შეკვრა;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მულტიალასტმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნების და კიბის უკრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მოყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გალესვა გაკეთ, განხორციელდება იატაკის მოკირწყვა, ბინაში 3 წერტილზე მოყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადაბდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის ამონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **695 $** (ექვსას ოთხმოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 21 864.7 (ოცდაერთიათას რვაას **სამოცდათოთხმეტი და 70**) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს ნასყიდობის საგნის საფასური გადახდილია სრულად.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დანაბეჭდებული სამართლებრივი საფუძვლით შეეძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააქნა მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშალა მყიდველს და რაც შესძრწუნებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსაყენებლად იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორეზე და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მწენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საჭართველოს იუსტიციის სამინისტროს სხვა სადარო რეესტრის ერთიან სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. ყურადსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სარაულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფორმოს გამყიდველი ტიხრების სალუქვილი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2. მოითხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიღებინოს პროექტის შესაბამისად.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე, ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინისათვის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შეიძლება გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი

მყიდველი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიქცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1' ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015092)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არევაძე

მყიდველი: მარია წიკლაური (პირადი ნომერი 22001001547)

მარია წიკლაური

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **26 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მამია დოგრაშვილი (პ/ნ 09001023832)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.091;

- **სადარბაზო:I; სართული**:14; **ბინა: 91** ; **საერთო ფართი**: 55.20 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:14** ბინა **N 91** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.72 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.72 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 91-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.72** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **785 $ (შვიდას ოთხმოცდა ხუთი) აშშ დოლარის** ექვივალენტი ლარს. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **42 955.2 (ორმოცდაორიათას ცხრაას ორმოცდათხუთმეტი და 2)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის **42 955.2 (ორმოცდაორიათას ცხრაას ორმოცდათხუთმეტი და 2)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მამია დოგრაშვილი (პ/ნ 09001023832)
ტელ: 595225450
ტელ: 596757722
მის: თბილისი, თამარაშვილის N6
მამია დოგრაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მამია დოგრაშვილი (პ/ნ 09001023832)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მამია დოგრაშვილი (პ/ნ 09001023832)
მამია დოგრაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მამია დოგრაშვილი (პ/ნ 09001023832)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მამია დოგრაშვილი (პ/ნ 09001023832)
მამია დოგრაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **17 ივნისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **მამუკა ბახუტაშვილი (პირადი ნომერი 01019009373)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.127;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**:20; **ბინა** 127; **საერთო ფართი**: 53.51კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 .მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.51** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

გამყიდველი მყიდველი

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის მთლიანი საგნის ღირებულება შეადგენს **29 660 $ (ოცდაცხრაათას ექვსას სამოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მამუკა ბახუტაშვილი (პირადი ნომერი 01019009373)

მამუკა ბახუტაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მამუკა ბახუტაშვილი (პირადი ნომერი 01019009373)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მყიდველი: მამუკა ბახუტაშვილი (პირადი ნომერი 01019009373)
მამუკა ბახუტაშვილი /_____/

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მამუკა ბახუტაშვილი (პირადი ნომერი 01019009373)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მამუკა ბახუტაშვილი (პირადი ნომერი 01019009373)
მამუკა ბახუტაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

24 დეკემბერი, 2020 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა არველაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, მაწანა ზაბახიძე (პირადი ნომერი 38001009141) (შემდგომში ერთობლივად „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ურთიერთობა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების მიმართ, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფარიზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N9; ბინა N48; საერთო ფართი 51.58 კვ.მ. (მათ შორის საზიარებელი ფართი 9.8 კვ.მ.)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით გადაეცემა გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ საგანძურში რეგისტრირებული მიმაგრებებით.

1.4. ბინის მიდა ტიხრები, კოლონები და საზიარებელი ფართები შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დადგენებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კონკრეტული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კონკრეტული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის (ბინა N48) საერთო ფართი გახდება 53.95 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგანი ნასყიდობის საგნის ფართი განისაზღვრება 53.95 კვ.მ-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დაიცვას ზემოთ მითითებული გარეშე განაპირკეთების ბინა N48-ს ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები აღნიშნავენ, რომ უმნიშვნელოობაში მიღების დროისათვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის (53.9%) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-ით ცვლილება (ორივე მიმართულებით), რაზეც მხარეები აქვთვებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ საგანძურში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ მხარეებმა ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში რაც შესაძლებელი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღნიშნულ პირობებში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

გამყიდველი

მყიდველი

2.1. გამყიდველი ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მოიჯარის მფლობელობაში

- შიდაში სარაჯის მინერალური ტყის - ბუტირის კარკასის მიწურის;

- ხელსაწყოს შეკეთება;

- ფილტრი და გადაბერვა;

- საწვავის სამიზნე საწვავები;

- ფასიანი მატერიალებების კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შეღება და შეღება;

- მოპირკეთება პილი, სადარბაზო და კორიდორები;

- ავეჯისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მიწერა;

- მოქმედი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრონიკა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

ბინაში მუსიკალური ტიპის კარი;

- ამოქმედდა იქნება შიდა ტიპები, გაიღება გაკეთება, განთავსებულება იატაკის თეზისა, ბინაში 3 ცენტრალზე მოქმედი იქნება სატანდარტული ელექტრონიკა.

- მოპირკეთება ავეჯი;

- მოპირკეთება ფიზიკით;

- მოწყობა გაიზიანის მილები;

- მოწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტროენის ამონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფარგი მოპირკეთება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **725 $** (შვიდას ოცდახუთი) აშშ დოლარს დღეს ეს ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **39 113.75** (ოცდაცხრამეტიათასი ასცამეტი და 75) აშშ დოლარს დღეს ეს ჩათვლით. აზარიშხირება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის ისტორიული ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს შემდეგი გრაფიკით:

	გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1.	7822 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 25 დეკემბერი
2.	782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 იანვარი
3.	782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 თებერვალი

გამყიდველი

მყიდველი

4. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 მარტი
5. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 აპრილი
6. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 მაისი
7. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 ივნისი
8. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 ივლისი
9. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 აგვისტო
10. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 სექტემბერი
11. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 ოქტომბერი
12. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 ნოემბერი
13. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 25 დეკემბერი
14. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 იანვარი
15. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 თებერვალი
16. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 მარტი
17. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 აპრილი
18. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 მაისი
19. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 ივნისი
20. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 ივლისი
21. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 აგვისტო
22. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 სექტემბერი
23. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 ოქტომბერი
24. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 ნოემბერი
25. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 25 დეკემბერი
26. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 იანვარი
27. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 თებერვალი
28. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 მარტი
29. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 აპრილი
30. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 მაისი
31. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 ივნისი
32. 782 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 ივლისი

გამყიდველი

მყიდველი

33. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 აგვისტო
34. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 სექტემბერი
35. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 ოქტომბერი
36. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 ნოემბერი
37. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 25 დეკემბერი
38. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 25 იანვარი
39. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 25 თებერვალი
40. 782 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 25 მარტი
41. 793,75 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 25 აპრილი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა ხორციელდება გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი";

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ქონების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ქონების ფლობის უფლება ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით და შესაბამისი საბანკო ამონაწერით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საგანი რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის უფლებადარღვეული უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

გამყიდველი

მყიდველი

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნაყოფიერების საფენი არ არის საფიქრი, არ არის აღრიცხული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნაყოფიერების საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბეგრებელი სამეურნეო საფუძველი შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნაყოფიერების საფენის მიმართ.

5.1.3. ნაყოფიერების საფენზე სავალო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნაყოფიერების საფენი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნაყოფიერების საფენი სიღრმისწინად ესაზღვრება გამყიდველს სრულიად გაფენი მყიდველს ნაყოფიერების საფენის მფლობელობა.

5.1.5. ნაყოფიერების საფენს არ აქვს ისეთი დეფექტები ნაკლი, რაც დაუშალა მყიდველს და რაც შესაძლოა ნაყოფიერების საფენის ღირებულების, ან რაც ხელს შეუშლის ნაყოფიერების საფენის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სანელის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტს), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნაყოფიერების საფენის მფლობელობა. მყიდველის განცხადებით ნაყოფიერების საფენი გამოსადეგია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნაყოფიერების საფენს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შესრულონ ჯეროვნად, დაცულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს უფლებათა პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციის და დოკუმენტაციის სისწორეზე და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ინფორმაცია მიწისქვეშა მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია ნიადაგქვეშა ხელშეკრულების გაფორმებასთან და საქართველოს ოქმებულის საბინაკების სასარგებლო რესურსის ერთიან სახელმწიფო ხელშეკრულების რეგისტრირებისათვის.

6.4.2. დაუშვებელია აქციის გამყიდველის საკუთრებული ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. დროულად ინფორმაციის ისარგებლოს თავისი უფლებით, რომელიც მას წარმოეშვება მიწისქვეშა ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება ცუდყოფით შეცვლა იქონიოს სანელის მდგომარეობაზე.

6.4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ამქვეყნად მიღებით მყიდველი ნაყოფიერების საფენის გაფორმებულის გამყიდველი ტერიტორიის საკუთრების მფლობელობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინამდებარე ინფორმაციის გარეშე არ განახორციელოს საქმიანობით ფარგლებში გაფორმებული ტერიტორიის ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული ნებისმიერი განახორციელებლად არაფერისებს ზ ფლით ადრე წერილობით გაფორმებული საქმიანობით ფარგლებში არსებული ტერიტორიის გამოყენების ანაცვლ სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

გამყიდველი

მყიდველი

6.5.1. დამკვეთისგან განსაზღვრის აქტი თუ იმ მიწისგების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მიწისგებები.

6.5.2. მოსარჩელის მფლობელის ყველა საჭირო დოკუმენტი და მოწმობილობის მიღება ყველა მიწისგების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა მიწათა მფლობელის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მფლობელი დროულად არ მოახდენს განკუთვნილის იმპერატივებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიტრების მფლობელობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით განკუთვნილი უფლებამოსილია ნასყიდობის ხელში ტიტრები ამორიცხვის პროცესის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მფლობელი ვერ იქნება ხელშეკრულებაზე განკუთვნილი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიღებისებურების ნასყიდობის საქმის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მფლობელი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადებით განსაზღვრულ შენატანის განთავსების ვალდებულებას 10 სამის კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, განკუთვნილი უფლებამოსილია მოთხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიღებისებურების ნასყიდობის საქმის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, განკუთვნილი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შეკვეთის (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის ჩაბარებისა.

6.6. განკუთვნილი ვალდებულია:

6.6.1. დასრულის საბოლოებული კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილისის, ჩაღმობრივების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფირის მცირი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ასეთ მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მოვლენა ანდა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს არ შეეძლო წინასწარ განსაზღვრა და თავიდან აცილებისა.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, ამრუდებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ზემოთჩამოთვლილი ხასიათის სხვანაირ მოვლენებსა და სხვა ამგვარი მოვლენებს, რომელიც წარმოშობილება ხელშეკრულების მოსაწესრიგებლად მხარეთა ძალებს არ აღემატება.

7.3. ფირის მცირედ მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფირის მცირეს არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფირის მცირეს) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფირის მცირეს გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ხელშეკრულების შეწყვეტის მოსურნე მხარისთვის ორმოცდაათი კალენდარული დღით.

მუხლი 8. საკუთრების უფლება

8.1. განკუთვნილი ადასტურებს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლება მიწისის პროექტზე და რომ ის იძლევა უფლებას შეასრულოს ცვლილებები პროექტში მფლობელის წინამდებარე გარეშე, ეს არ ეხება საბინაოებული ბინისთვის პროექტს. მფლობელს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით განკუთვნილის თანხმობის გარეშე, ასევე შეასრულოს განკუთვნილის საკუთრების უფლებები სხვა ბინით.

განკუთვნილი

მფლობელი

8.2. მთარგმნელი იღებს [illegible] ხელშეკრულების გამომცემლის მიერ დადგენილი [illegible] ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოშობილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამომცემელი: შპს „ქვეყნიერება" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/58) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „ქვეყნიერების" დირექტორი მაკა [illegible] / .... / ....

მთარგმნელი: მანანა ზაზაძე (პირადი ნომერი 38001009141)

მანანა ზაზაძე / .... / ....

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოსვლა N 1319
თარიღი 24 2020
გვერდი 12

გამომცემელი

მთარგმნელი

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **18 იანვარი, 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 და 1.3. პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.085;

- **სართული:** N13; **ბინა** N 85; **საერთო ფართი:** 53.32 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.085ა;

- **სართული:** N13; **ბინა** N 85 „ა“; **საერთო ფართი:** 31.48 კვ.მ.

1.4. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (წარმოება # **882022272097**)

1.5. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.6. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, სართული N:13 - ბინა N 85 და N 85 „ა“ განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება 85 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი) **(აქედან ბინა N85 – 53,4 კვ/მ; ხოლო ბინა N 85 „ა“ – 31,6 კვ/მ)** მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების

გამყიდველი მყიდველი

საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 85 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N 85-სა და ბინა N 85 „ა“-ს ფართის ცვლილება, მათ შორის შეამციროს ან/და გაზარდოს რეგისტრირებული ფართი და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.7. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (85 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 5 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.8. ხელშეკრულების 1.7 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.9. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. და 1.3. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **800 $ (რვაასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **68 000 (სამოცდარვაათასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 10 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 18 იანვრისა
2. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 თებერვალი
3. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მარტი
4. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აპრილი
5. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მაისი
6. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივნისი
7. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივლისი
8. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აგვისტო
9. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 სექტემბერი
10. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბერი
11. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ნოემბერი
12. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 დეკემბერი
13. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 იანვარი
14. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 თებერვალი
15. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მარტი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

16. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აპრილი
17. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მაისი
18. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივნისი
19. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივლისი
20. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აგვისტო
21. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 სექტემბერი
22. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ოქტომბერი
23. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ნოემბერი
24. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 დეკემბერი
25. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 იანვარი
26. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 თებერვალი
27. 33 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 მარტი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „თიბისი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი:** GE51TB7030736050100003.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების

ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

მანანა უსენაშვილი /_____/

დანართი #1

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დამკვეთი: მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

მანანა უსენაშვილი /_____/

დანართი #2

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მობინადრე: მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

მანანა უსენაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **30 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მარინა აბზიანიძე (პ/ნ 37891000099)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.080;

- **სადარბაზო:I; სართული**:12; **ბინა:80; საერთო ფართი**: 76.53კვ.მ (განშლის ოქმი #882022994600)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022994600); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:12** ბინა **N 80** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **75.61 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **75.61 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 80-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**75.61** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **785 $(შვიდას ოთხმოცდა ხუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **59 353.84 $ (ორმოცდაცხრამეტი ათას სამას ორმოცდა ცამეტი და 84)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის მყიდველს სრულად აქვს გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **59 353.84 (ორმოცდაცხრამეტი ათას სამას ორმოცდა ცამეტი და 84)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში

აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინა აბზიანიძე (პ/ნ 37891000099)

მარინა აბზიანიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მარინა აბზიანიძე (პ/ნ 37891000099)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინა აბზიანიძე (პ/ნ 37891000099)

მარინა აბზიანიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მარინა აბზიანიძე (პ/ნ 37891000099)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინა აბზიანიძე (პ/ნ 37891000099)

მარინა აბზიანიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Договор купли-продажи недвижимой вещи

г. Тбилиси **30 Декабрь2022 года**

С одной стороны, **ООО «Мегоброба» (и/к 400015032),** (далее именуемое – **«Продавец»**), представленное в лице директора **Мамуки Аревадзе (л/н 56001003302)**, и с другой стороны, **Марина Абзианидзе (р/номер 37891000099),** (далее именуемая - **«Покупатель»**), вместе именуемые – «Стороны», заключают настоящий Договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора являются обязательства Продавца и Покупателя, в случае исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, заключение Договора купли-продажи недвижимой вещи в отношении площади, указанной в пункте 1.2 Договора.

1.2. Предметом купли-продажи является недвижимое имущество, характеристиками которого являются:

- **адрес:** г. Тбилиси, проспект Гурамишвили № 62б;

- **кадастровый код : 01.12.01.005.100.01.01.080**;

- **I подъезд**; **этаж:** № 12**; квартира** №80; **общая площадь:** 76.53 кв.м. (откорректированная площадь см. протокол развертывания, дело № 882022994600).

1.3. Предмет купли-продажи на праве собственности принадлежит Продавцу, что подтверждается **Протоколом развертывания, зарегистрированным в Национальном агентстве Публичного реестра. (Заявка: N 882022994600).**

1.4. Внутренние перегородки, колонны и летняя площадь(и) входят в расчет общей площади предмета купли-продажи.

1.5. Продавец ознакомил Покупателя с откорректированным проектом, который при оформлении Договора согласован в мэрии города Тбилиси. Согласно откорректированному проекту, в будущем предмет купли-продажи, **этаж №:12, квартира № 80** подлежит корректировке. Согласно новому проекту и протоколу развертывания общая площадь квартиры будет составлять **75.61 кв.м.** (в том числе, летняя площадь). Стороны договариваются, что при оформлении настоящего Договора стоимость Договора/цена предмета купли-продажи определяется исходя из **75.61 кв.м**. При этом Покупатель дает Продавцу разрешение единолично, без дополнительного согласия, осуществить изменение площади **квартиры № 80**, и отразить соответствующую информацию в Публичном реестре. (Стороны договариваются, что не хотят осуществить регистрацию указанной записи в виде обязательства).

1.6 Стороны осознают, что в момент приемки в эксплуатацию может быть зафиксирована погрешность в размере +/- 3 кв.м (в обоих направлениях) в отношении общей площади предмета купли-продажи (75.61 кв.м.), на что Стороны заявляют свое предварительное согласие, что это обстоятельство не повлечет изменения или аннулирования условий настоящего Договора купли-продажи,

соответственно Покупатель дает предварительное согласие на то, чтобы Продавец в случае необходимости единолично осуществил регистрацию указанного изменения в мэрии города Тбилиси и Национальном агентстве Публичного реестра.

1.7. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1.5 Договора, Стороны заявляют о согласии на возмещение разницы стоимости предмета купли-продажи, в размере разницы, вызванной в результате изменения площади.

Статья 2. Состояние предмета купли-продажи

2.1. Продавец берет обязательство привести предмет купли-продажи до **30 декабря 2024 года** в следующее состояние:

- устройство монолитного (железобетонного) каркаса всего этажа;

- заполнение блоками;

- оштукатуривание и перекрытие;

- строительно-монтажные работы;

- металлопластиковые двери-окна на фасаде;

- оштукатуривание и покраска фасада;

- облицовка пола, подъезда и коридоров;

- устройство перил балконов и лестничной клетки;

- подведенное и смонтированное электричество, холодная вода, канализация и газовые стояки;

- входная железная дверь в квартиру;

- возведенные внутренние перегородки, оштукатуренные гажей, стяжка пола, стандартное электричество, подведенное к 3 точкам в квартире;

- облицованный балкон;

- облицовка шпаклевкой;

- проведенные трубы отопления;

- устройство точек электропроводки, водяных и газовых труб;

- будет оплачена стоимость абонирования вода и электричества.

2.2. Отделка внутренней площади квартиры будет осуществлена Покупателем.

2.3. После приведения определенного настоящим Договором предмета купли-продажи в состояние, отраженное в пункте 2.1, Покупатель обязан дополнительно возместить стоимость подведения газа к квартире, по тарифу, установленному соответствующим лицензиатом энерго регулирующей компании ко времени полного абонирования жилого комплекса (подведение газа ко всем индивидуальным площадям). (Регистрация этой оговорки в виде обязательства не желательна).

Статья 3. Цена предмета купли-продажи и порядок оплаты

3.1. Цена одного квадратного метра предмета купли-продажи, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, составляет эквивалент **785 $** долларов США в лари, включая НДС. Общая цена предмета купли-продажи составляет эквивалент **59 353.84 $** долларов США, включая НДС. Расчет осуществляться в лари, в соответствии с обменным курсом, зафиксированным Национальным Банком Грузии на день оплаты.

3.2. Покупатель оплатыл цены купли-продажи по предусмотренной пунктом 3.1. общей суммы.

3.3. Покупатель подтверждает, что предложение цены купли-продажи Покупателем была осуществлена в лари, несмотря на то, что Стороны договорились, что цена купли-продажи составляет эквивалент **59 353.84 $** долларов США, включая НДС, согласно обменному курсу Национального Банка Грузии, существующему на день оплаты.

3.4. Покупателю известно, что расчет стоимости предмета купли-продажи не включает стоимость подведения газа в квартиру (абонирования), при этом обязательство оплаты стоимости указанного возлагается на Покупателя в порядке, определенном пунктом 2.3 настоящего Договора.

Статья 4. Время заключения Договора купли-продажи

4.1. Договор купли-продажи будет заключен, и соответственно, право собственности Покупателя на площадь на основании настоящего Договора возникает только после полной выплаты цены купли-продажи.

4.2. Покупатель информирован, что предмет купли-продажи не передается до полного погашения цены купли-продажи, соответственно, он не вправе осуществлять ремонтные работы площади и право владения площадью до полного погашения цены купли-продажи.

4.3. Полная оплата цены купли-продажи подтверждается зачислением суммы на указанный в Договоре счет Продавца и соответствующей банковской выпиской.

4.4. Стороны договариваются, что в случае регистрации Договора в Публичном реестре/ в случае регистрации обязательства/будущего права Покупателя в Публичном реестре, Покупатель вправе аннулировать в одностороннем порядке Договор/право, зарегистрированные в Публичном реестре, в том случае, если Покупателем просрочен срок оплаты какого-либо взноса согласно графику, предусмотренному Договором, на 10 (десять) календарных дней. При наличии такого факта Продавец представляет в Национальное агентство Публичного реестра выписку или справку из Банка, которой подтверждается, что Покупателем не осуществлено зачисление предусмотренной графиком суммы на соответствующий счет.

Статья 5. Об отсутствии правовых и вещных недостатков у предмета купли-продажи

5.1. Согласно заявлению Продавца:

5.1.1. Предмет купли-продажи не является спорным, третьим лицом не возбужден иск с требованием получения права собственности или другого права (владения, собственности) на предмет купли-продажи.

5.1.2. не существует третье лицо, которое на обоснованном правовом основании может иметь какую-либо претензию в отношении предмета купли-продажи.

5.1.3. Публичное правовое ограничение на предмет купли-продажи не зарегистрировано, и предмет купли-продажи не обременен в пользу третьих лиц.

5.1.4. Предмет купли-продажи не имеет вещных недостатков. Продавец полностью ознакомил Покупателя с состоянием предмета купли-продажи.

5.1.5. Предмет купли-продажи не имеет скрытых недостатков, которые Продавец скрыл от Покупателя, и которые сократят стоимость предмета купли-продажи, либо будут препятствовать использованию предмета купли-продажи по назначению.

5.2. Покупатель подтверждает, что он в надлежащем порядке ознакомился в технической документацией дома (с проектом), ему известны обстоятельства, предусмотренные пунктом 5.1 Договора, и состояние предмета купли-продажи. По заявлению Покупателя предмет купли-продажи годен к использованию для целей, для которых он покупает предмет купли-продажи, и он не имеет какие-либо претензии.

Статья 6. Права-обязанности Сторон

6.1. Стороны обязаны выполнять взятые ими обязательства надлежащим образом, в оговоренное время и в оговоренном месте.

6.2. Стороны несут ответственность за правильность и действительность предоставленной ими информации и документации.

6.3. Покупатель правомочен получить информацию о ходе строительства.

6.4. Покупатель обязан:

6.4.1. Уплачивать все платежи и сборы, необходимые для оформления настоящего Договора и регистрации Договора в ЮЛПП Национальное агентство Публичного реестра Министерства юстиции Грузии.

6.4.2. Незамедлительно сообщить Продавцу об изменении места жительства, контактных телефонов и других контактных данных.

6.4.3. Добросовестно пользоваться своими правами, которые у него возникнут на основании данного Договора, и не осуществлять действий, которые могут оказать негативное воздействие на строительство дома.

6.4.4. Заранее, до возведения этажа (на котором расположен предмет купли-продажи), предупредить Продавца о желательном расположении перегородок.

6.4.4.1. Не осуществлять без предварительного согласия Продавца изменения перегородок, сделанных на жилой площади.

6.4.4.2. Продавец для осуществления цели, предусмотренной пунктом 6.4.4 настоящей статьи, как минимум за 5 дней заранее должен предупредить Покупателя о перемещении перегородок, существующих на жилой площади, или/и иных изменениях..

6.4.4.3. Не допускать, чтобы проводимые им ремонтные работы повлекли любого вида повреждения или/и изменения монолитного каркаса, железобетона. Покупатель обязан внимательно следить за опорными стенами и связанными с ними конструкциями. В случае изменений, Покупатель обязан немедленно восстановить первоначальное состояние за свой счет и возместить ущерб.

6.5. Продавец правомочен:

6.5.1. Независимо определять необходимость осуществление тех или иных действий с целью завершения строительства строящегося комплекса и осуществлять эти действия.

6.5.2. Потребовать от Покупателя предоставления всех необходимых документов и принятия участия во всех действиях, которые необходимы для соответствующей регистрации права собственности Покупателя на квартиру.

6.5.3. Если Покупатель своевременно не осуществит информирования Продавца в связи с определением состояния перегородок, указанных в пункте 6.4.4, Продавец правомочен возвести перегородки в предмете купли-продажи в соответствии с проектом.

6.5.4. Если какая-либо Сторона откажется от Договора, Продавец/Покупатель вправе получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.5. Если Покупатель нарушит обязательство уплаты определенного графиком взноса в течение срока более 10 (десять) календарных дней, Продавец правомочен потребовать аннулирования Договора и получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.6. Если Продавец нарушит сроки, определенные графиком, предусмотренным Договором, Покупатель вправе потребовать от Продавца выплаты неустойки в размере 0.01% стоимости недвижимого имущества за каждый просроченный день.

6.5.7. В случаях, предусмотренных пунктами 6.5.4 и 6.5.6 Договора, Продавец возвращает выплаченную сумму (при ее наличии) (за вычетом 10%), после отчуждения квартиры.

6.6. Продавец обязан:

6.6.1. Завершить строительство жилого комплекса.

6.6.2. Обеспечить подключение центральных сетей Теласи, Тбилгаза, водоснабжения и канализационной сети к дому.

Статья 7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых по Договору обязательств, если причиной этого стала непреодолимая сила, имеющая чрезвычайный характер, возникновение которой на момент заключения Договора Стороны-участники Договора не могли заранее предусмотреть и предотвратить.

7.2. Непреодолимой силой считаются стихийные бедствия (землетрясение, пожар и пр.), решения компетентных органов правительства, которые меняют приостанавливают или прекращают действие положений настоящего Договора, военные действия любого характера и другие подобные явления, за возникновение которых Стороны – участники Договора не несут ответственность.

7.3. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены компетентным государственным органом.

7.4. Форс-мажор не освобождает Сторон от полного выполнения обязательств, взятых ими по настоящему Договору, после его (форс-мажора) завершения.

7.5. Если форс-мажор продолжается в течение периода времени более одного месяца, Сторона вправе прекратить настоящий Договор, посредством выполнения обязательств, существующих на момент прекращения Договора.

Статья 8. Авторское право

8.1. Продавец заявляет, что он имеет авторское право на проект здания, и что он оставляет себе право на внесение изменений в проект здания без разрешения Покупателя. Это не касается проекта жилой квартиры/офиса. Покупатель не вправе пользоваться указанным проектом без согласия Продавца, а также ущемлять авторские права Продавца иным путем.

8.2. Покупатель берет обязательство подписать договор защиты авторского права на проект здания в установленной Продавцом стандартной форме.

Статья 9. Споры и порядок их разрешения

9.1. Споры, возникшие между Сторонами в связи с настоящим Договором, должны разрешаться на основании взаимных переговоров.

9.2. В случае недостижения согласия спор рассматривается и разрешается Тбилисским городским судом. Решение, принятое судом первой инстанции, должно быть немедленно обращено к исполнению, в соответствии с частью 1^1 статьи 268 Гражданско-процессуального кодекса Грузии.

Статья 10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор составлен на грузинском - на русском языке, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.2. Осуществление изменений и дополнений к Договору возможно только на основании двухстороннего письменного соглашения Сторон.

10.3. Настоящее **Приложение № 1** и **Приложение № 2** являются неотъемлемой частью Договора, которые связаны с ним и толкуются вместе с Основным Договором.

Реквизиты и подписи Сторон

Продавец: ООО «Мегоброба» (идентификационный код: 400015032)

Адрес: г. Тбилиси, Надзаладевский район, ул. Чаргали, № 79 (участок № 1/55), 2-ой подъезд, 4-ый этаж, кв. № 22.

Директор ООО «Мегоброба»

Мамука Аревадзе /_____/

Покупатель: Марина Абзианидзе (р/номер 37891000099)

Марина Абзианидзе /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #1

Соглашение об обслуживании

С одной стороны, ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) (далее – **«исполнитель**») в лице своего **директора Мамуки Аревадзе (/н 56001003302)** и с другой стороны, Марина Абзианидзе (р/номер 37891000099) (далее – **«заказчик»)** мы заключаем данный договор (далее – **«Договор»)** По следующим вопросам:

Статья 1. Предмет договора

Контракт «Заказчик» уже размещен по договору, и «Исполнитель» выполняет следующие работы на проспекте Гурамишвили N62б в Тбилиси:
- охрана проекта по периметру с живой силой (1 человек в день);
- покрытие коммунальных расходов общей площади;
- уборка и уборка общей площади;
- содержание двора, включая надзор и содержание заводов;
- Ежемесячное обслуживание лифтов;
- замена фар в общей зоне;
- Техническое обслуживание и плановое обслуживание всего оборудования (шлакбаумов, вентиляционных агрегатов, водяных насосов, генераторов, видео-аудио домофонов и камер, кроме трансформатора), расположенного в проекте.

Статья 2. Цена контракта и условия возмещения

2.1. Общая ежемесячная стоимость работы, указанной в статье 1 Соглашения, составляет 40 (сорок) лари.

2.2. Стоимость будет выплачена безналичным расчетом путем зачисления Исполнителя на банковский счет.

2.3. Оплата должна быть произведена заранее до 15 числа текущего месяца.

Статья 3. Срок действия соглашения

3.1. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, после того, как объект указан перед состоянием воздуха, указанным в пункте 2 договора купли-продажи недвижимости.

3.2. После достижения условия, изложенного в пункте 2 Договора купли-продажи, Клиенту направляется электронное письменное и/или смс-уведомление по адресу, указанному в Утюгах, разовая основа, которое с момента отправки автоматически считается доставленным «Клиенту» и возникает обязательство выполнить взятые на себя договором обязательства.

3.3. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, до 1 января 2026 года.

3.4. Каждая сторона может досрочно расторгнуть договор и потребовать возмещения причиненного ущерба в случае нарушения другой стороной условий договора.

3.5. При отчуждении недвижимого имущества Заказчик обязан предъявить новому собственнику обязательства, принятые по договору при отчуждении недвижимого имущества.

3.6. Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга при изменении контактной информации (e-mail и номера мобильного телефона).

Статья 4. Форс-мажор

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств в случае акта непреодолимой силы. Непреодолимая сила связана с обстоятельствами, которые не существовали на момент подписания этого соглашения и наступление и воздействие которых не могли предотвратить и преодолеть стороны.

Статья 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за полное и надлежащее исполнение обязательств.

5.2. Если стоимость Услуги не оплачивается Заказчиком, Исполнитель выдает ему предупреждение и назначает дополнительные 10 дней.

Статья 6. Разрешение споров

6.1. Все жалобы и споры вокруг возникающего Соглашения, имеющие фактическую невозможность, принудительное исполнение или аннулирование, разрешаются по взаимному согласию.

6.2. Если соглашение не достигнуто, спор рассматривается судом в соответствии с действующим законодательством Грузии.

Статья 7. Другие условия

7.1. Изменения и дополнения в Договор могут вноситься только на основании двустороннего письменного соглашения между сторонами.

7.2. Все остальные вопросы, которые не были упомянуты в настоящем Договоре или в первой части Договора – в общих условиях, будут учтены Гражданским кодексом Грузии.

Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)

Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, этаж N4, квартира N22.

Номер счета: АО "Банк Грузии" (GE73BG00000000516440300)

Мамука Аравадзе, директор /_____/

Клиент: Марина Абзианидзе (р/номер 37891000099)

Марина Абзианидзе /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #2

Договор об охране авторских прав на архитектурный проект здания

С одной стороны**, ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)** (далее – «автор»), представленное в виде своего директора **Мамуки Аревадзе (личный номер 56001003302),** а с другой стороны, **Марина Абзианидзе (р/номер 37891000099)** (далее – **«домохозяин»)** заключает настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Авторское право

1.1. Автор имеет авторские права на здание, указанное в статье 2 Договора, созданное им, расположенное в Тбилиси, по адресу N62b проспекта Гурамишвили, в соответствии с Законом Грузии «Об авторском праве и смежных правах», и эти права охраняются и гарантируются этим же Законом от любого лица, включая домовладельца.

1.2. Автор заявляет, что оставляет за собой право вносить изменения в вышеуказанные проекты без согласия Домовладельца. (Речь идет не о проекте жилой квартиры, принадлежащей домохозяйке).

Статья 2. Предмет договора

Договор определяет порядок защиты авторских прав домовладельцем, который владел или в будущем имеет право на приобретение права собственности на квартиру в доме, указанном в пункте 1.1 квартиры.

Статья 3. Обязанности домовладельца

3.1. Домохозяин обязуется не:

- Отсутствие изменений в архитектурном проекте здания без письменного разрешения автора. Любой редизайн, изменение и/или строительство, нарушающее архитектурную концепцию, а также возведение гаражей, талаверов, садов, террас, лестниц, выращивание снаружи, встроенных, посадка рассады, деревьев и кустарников, а также изменение внешнего цвета здания;

- выращивание, выращивание, культивирование, встроенное, встроенное балконов, лоджий и стеклянных лент;

- смена алтарей, перил и других элементов фасада;

- монтаж моющейся конструкции в дополнение к ограждениям, решеткам, роликам, жалюзи (в дополнение к заранее определенному эскизу), монтаж конструкции промывочной площадки;

- монтаж дымоходной трубы, электро- и коммуникационной проводки;

- окраска какого элемента фасада (в том числе: оконные рамы, решетки, перила и ограждения);

- любые другие изменения во внешнем виде фасада;

- любое выращивание, выращивание и переполненность в прихожей;

- окраска стен, перил и других цветов прихожей;

- изменение или иной окраски наружных железных дверей подъезда или любого из его элементов;

- замена подъезда на другой металлический;

- строительство и монтаж стен и перегородок на общей автостоянке;

- подъем крыши, покраска в другие цвета и вырезание окон;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- Заменить или переставить любой из элементов крыши или общей территории.

3.2. Домохозяин также обязуется не предъявлять:

- перенос установок кондиционирования и отопления в другое место;

- монтаж конструкций различного назначения;

- установка знаков нового индикатора, рекламной надписи, таблеток, освещения и других элементов.

3.3. В случае отчуждения им квартиры Домохозяин уведомляет нового домохозяина об авторском праве автора и просит его подписать аналогичный договор Договора.

Статья 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

В случае нарушения обязательств, взятых на себя пунктами 3.1, 3.2 и 3.3, домохозяин обязан восстановить свое первоначальное положение за свой счет в течение 7 календарных дней после запроса автора, а также выплатить Avtro штраф в размере 10 000 (десяти тысяч) лари.

Статья 5. Обсуждение спорных вопросов

Любые споры, возникающие в связи с соглашением, разрешаются путем переговоров, если сторонам не удастся достичь соглашения, спор будет рассмотрен в соответствии с действующим законодательством суда.

Статья 6. Дополнительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и претендует на действие авторского права или права собственности домовладельца.

6.2. Все остальное, что не предусмотрено Договором, руководствуется действующим законодательством Грузии.

6.3. Договор составляется в двух идентичных экземплярах равной силы на каждую сторону.

Реквизиты и подписи сторон

Автор: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, Этаж N4, Квартира N22.

Мамука Аравадзе, директор /_____/

Домохозяин: Марина Абзианидзе (р/номер 37891000099)

Марина Абзианидзе **/_____/**

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **26 ნოემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მარინა პირტახია (პ/ნ 62007004847)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.101

- **სადარბაზო:I; სართული**:15; **ბინა: 101**; **საერთო ფართი**: 72.33 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:15** ბინა **N 101** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **75.24 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **75.24 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 101-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**75.24** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $ (რვაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.** ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **60 192 $ (სამოცი**

ათას ას ოთხმოცდათორმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **60 192 $ (სამოცი ათას ას ოთხმოცდათორმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინა პირტახია (პ/ნ 62007004847)

ტელ: 591616616

ალტ ტელ: +79186180020

მარინა პირტახია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **მარინა პირტახია (პ/ნ 62007004847)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინა პირტახია (პ/ნ 62007004847)
მარინა პირტახია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მარინა პირტახია (პ/ნ 62007004847)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინა პირტახია (პ/ნ 62007004847)
მარინა პირტახია /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **02 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.068;

- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 11; **ბინა** N 068; **საერთო ფართი:** 82.66კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (განაცხადი: N 882022272097)**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:11 ბინა N 068** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **81.77 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **81.77 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 068-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (81.77 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **765 $ (შვიდას სამოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **62 554.05 $ (სამოცდა ორი ათას ხუთას ორმოცდათოთხმეტი და 05)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

3.2.1 მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის **გადახდილია ნასყიდობის საგნის საფასურის ნაწილი 41 000$ (ორმოცდა ერთი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში.**

3.2.2 მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი **21 554.05 $ (ცხრამეტი ათას ხუთას ორმოცდათხუთმეტი და 05) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი** გადაიხადოს შემდეგი გრაფიკით

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 09 აგვისტო
2. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 სექტემბერი
3. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 ოქტომბერი
4. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 ნოემბერი
5. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 დეკემბერი

3.3 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „თიბისი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.6 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **62 554.05 $ (სამოცდა ორი ათას ხუთას ორმოცდათოთხმეტი და 05)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.7 მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)

მერაბი კირვალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)

მერაბი კირვალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)

მერაბი კირვალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **02 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.068;

- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 11; **ბინა** N 068; **საერთო ფართი:** 82.66კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (განაცხადი: N 882022272097)**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:11 ბინა N 068** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **81.77 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **81.77 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 068-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (81.77 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **765 $ (შვიდას სამოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **62 554.05 $ (სამოცდა ორი ათას ხუთას ორმოცდათოთხმეტი და 05)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

3.2.1 მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის **გადახდილია ნასყიდობის საგნის საფასურის ნაწილი 41 000$ (ორმოცდა ერთი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში.**

3.2.2 მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი **21 554.05 $ (ცხრამეტი ათას ხუთას ორმოცდათხუთმეტი და 05) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი** გადაიხადოს შემდეგი გრაფიკით

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 09 აგვისტო
2. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 სექტემბერი
3. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 ოქტომბერი
4. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 ნოემბერი
5. 4 888.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 07 დეკემბერი

3.3 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „თიბისი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.6 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **62 554.05 $ (სამოცდა ორი ათას ხუთას ორმოცდათოთხმეტი და 05)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.7 მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)

მერაბი კირვალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)

მერაბი კირვალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: მერაბი კირვალიძე (პ/ნ: 38001009703)

მერაბი კირვალიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **23 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მერი მჭედლიშვილი (პ/ნ 01030001843)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგან(ებ) ს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.029ა;

- **სადარბაზო: I; სართული**:7; **ბინა:** 29ა ; **საერთო ფართი**: 77.15 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100

- **სართული: -2; ავტოსადგომი: N8**; **საერთო ფართი**: **13,8 კვ.მ** (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგან(ებ)ი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:7** ბინა **N 29ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **79.83 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი). მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **79.83 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად, დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 29ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის

გამყიდველი მყიდველი

_____

თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, ავტოსადგომი, **სართული N:-2** ავტოსადგომი **N 8** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი ნომრად განისაზღვრება ავტოსადგომი N **34**; ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ავტოსადგომი N 8-ის** საიდენთიფიკაციო ნომრის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.8. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის, ბინის, საერთო ფართზე (**79.83** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად, მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.9. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.10. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანი სართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის, ბინის, ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **755 $ (შვიდას ორმოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის, ბინის, მთლიანი ღირებულება შეადგენს **60 271.65 (სამოცი ათას ორას სამოცდათერთმეტი და 65)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2 ნასყიდობის საგნის, ავტოსადგომის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **10 000 $ (ათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი დღგ-ის ჩათვლით.** ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.3. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.4. მყიდველის მიერ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.5 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ბინის ნასყიდობის ფასია **60 271.65 (სამოცი ათას ორას სამოცდათერთმეტი და 65)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი ხოლო ავტოსაგდგომის ფასია **10 000 $ (ათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი დღგ-ის ჩათვლით** გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.
8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.
8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.
9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მერი მჭედლიშვილი (პ/ნ 01030001843)
საკ. ტელ:
ალტ. ტელ:
მის:
მერი მჭედლიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1
მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **მერი მჭედლიშვილი (პ/ნ 01030001843)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მერი მჭედლიშვილი (პ/ნ 01030001843)
მერი მჭედლიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მერი მჭედლიშვილი (პ/ნ 01030001843)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მერი მჭედლიშვილი (პ/ნ 01030001843)
მერი მჭედლიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 31 აგვისტო, 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400135012) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა არველაძის (პირადი ნომერი 56001033302) სახით და მეორე მხრივ, მიხეილ მიხაშვილი (პირადი ნომერი 59001124844) (შემდგომში ერთობლივად „მყიდველი"), ერთად ერთობლივად, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, ყურაძიშვილის გამზირი №23;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N20; ბინა N130; **საერთო ფართი 44.4 კვმ**

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით უკეთდება გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და სამაგრები ფართებში შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგანი (ბინა N130) საერთო ფართი გახდება 53.08 კვმ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგანი ნასყიდობის საგნის ფართი განისაზღვრება 53.08 კვმ-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N130-ის ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები თანხმდებიან, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ ხდება).

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართმა (53.08) დაფიქსირდეს +/- 2 კვმ-იანი ცვლილება (ორივე მიმართულებით), რაზეც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საპროექტო შეთანხმებები ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ (შესაბამება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შეთანხმება მიღწეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღნიშნულ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 31 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მიიყვანოს შემდეგ მდგომარეობამდე:

- მთლიანი სახურავის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გაფასადება;

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება შიდა, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნების და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტროობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გალესვა გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტროობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფილებით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტროობის აბონენტის საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფარიო მოპირკეთება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 765 $ (შვიდას სამოცდახუთი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 40 606.2 (ორმოცი ათას ექვსას ექვსი და 20) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 20 303.1 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 აგვისტო
2. 20 303.1 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 28 თებერვალი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

- მიმღები ბანკი სს „საქართველოს ბანკი";

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300.

გამყიდველი

მყიდველი

____

____

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების წესი

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულ და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში (მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში), გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით. აღნიშნული ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მიზნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტს), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული განცხადებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი შეესაბამება იმ მოთხოვნებს, რაც მოთხოვნაც იყო, ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

გამყიდველი

მყიდველი

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სარემონტო სამუშაოების (ნაგებ მფლობელობის ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების საგეგმავი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში განთავსებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განხორციელებისთვის არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ის, თუ რა მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა წარმოიშობა კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობა მიიღოს ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მიაწვდის გამყიდველს ინფორმაციას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოაშენოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფულადი ვალდებულების შესრულების ვადას/ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდეგ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს დენის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

გამყიდველი

მყიდველი

____________ ____________

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საყურადღებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, ამძიმებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორი მოქმედება დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ, წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საგტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საგტორო უფლება მეწნის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის წერილობის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინა-სიუიტების პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შეღავათის გამყიდველის საგტორო უფლებებით სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს მეწნის პროექტის საგტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიღებულ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარ იურიდიულ ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „ჯეოსპრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ. N79 (ს/კ ვარი N 61/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „ჯეოსპრობის" დირექტორი მამუკა არეშიძე _____/

მყიდველი: მისული მიხაილოვნა (პირადი ნომერი 59001124144)

მისული მიხაილოვნა _____

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სსიპ ეროვნული ბიბლიოთეკის საჯარო რეესტრი
შპს ბრ №2063
31 ოქტომბერი 2018
10 (ათი) სთ

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი 21 ოქტომბერი 2021 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში წოდებული „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა არველაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, მიხეილ ხაჯოვი (პირადი ნომერი 01011019462) (შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი").

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: 12; ბინა N 75ა; საერთო ფართი: 29.42 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ საგენტოში წარდგენილი და რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N88202012343B)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, სართული N:12 ბინა N75ა განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება 31.75 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი). მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგასყრი/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 31.75 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N75ა-ის ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (31.75 კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

წინასწარ თანხმობას. გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ერთიანი საგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბერი ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შეკვრა;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შეღებვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- ავეჯებისა და კიბის უკრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მოყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გარედან და განხორციელდება კედლების გათეთრება. განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა. ბინაში 3 წერტილზე მოყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის მიღა ფარდი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 23 019 $ (ოცდასამიათ/ცხრამეტი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ანგ. ნომერიზე: GE73BG0000000516440300 ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლოობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. **ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა.** ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლოობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს უკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და სამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

7.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, წებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შეზღუდოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2. შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე დანართები **#1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების" განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი"

ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არველაძე _____

მყიდველი: მიხეილ საკოვი (პირადი ნომერი 01011019462) (პირადობის მოწმობის ნომერი 18ID89707) დაბადების თარიღი: 21.01.1971.

მისამართი: ქ. თბილისი, ცისკარის ქუჩა N:5;

მიხეილ საკოვი _____

გამყიდველი _____ მყიდველი _____

საქართველოს წესდებით ბანკების
ეროვნული რეესტრის ეროვნული სააგენტო
მოამზადა N-023
თარიღი 21- იანვარი 2021 წ.
ამონაწერია 11 ცალი

თანხმობის ხელწერილი

ქ.თბილისი

28 თებერვალი 2023 წელი

მე, **მურადი ალავერდაშვილი (პ/ნ 31001030466)** , თანახმა ვარ ჩემს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებ(ებ)ში, მდებარე ქ.თბილისი, გურამიშვილის გამზ N62ბ, სადარბაზო 1, სართული 21, ბინა N **134**, ს/კ 01.12.01.005.100.01.01.134; სართული 21 ბინა N135 01.12.01.005.100.01.01.135 განხორციელდეს ცვლილება და აისახოს შპს ,,მეგობრობის" მიერ, ქ.თბილისის მუნიციპალურ მერიაში წარდგენილ განაცხადში არსებული გეგმარების შესაბამისი ფართი ბინა N134 **46.54 კვ.მ.,** და ბინა **N135 89.40 კვ.მ** შესაბამისად, შპს ,, მეგობრობას" ვანიჭებ უფლებამოსილებას, ერთპიროვნულად, ყოველგვარი თანხმობის გარეშე ცვლილება ასახოს ქ.თბილისის მერიაში და განშლის ოქმი დაარეგისტრიროს სსიპ ,,საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში".

ამასთანავე, ვაცნობიერებ და თანახმა ვარ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**46.54** კვ.მ და **89.40**) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც ვაცხადებთ წინასწარ თანხმობას, შპს ,,მეგობრობამ" საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

ასევე, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის" (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მურადი ალავერდაშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230413646
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	31.03.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მარიამ ნავროზაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, დ. გურამიშვილის გამზ. #23ა, კომერციული ფართი #45 , ბლოკი "გ", II სართული
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	598270730
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	71778979023723

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

ორი ათას ოცდასამი წლის ოცდათერთმეტ მარტს მე, ნოტარიუს მარიამ ნავროზაშვილს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, დ. გურამიშვილის გამზ. №23ა, კომერციული ფართი №45, ბლოკი "გ", II სართული, მომმართა მურადი ალავერდაშვილმა. მან წარმოადგინა თანხმობის წერილი, შედგენილი 28.02.2023წელს და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე და დავრწმუნდი, რომ მურადი ალავერდაშვილმა (დაბ. 01.12.1975წელს მცხეთაში, პირადი №31001030466, რეგისტრირებული: მცხეთა ს. ახალი ნიჩბისი მე–5 ქ. N 10) მომმართა.

მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ გამაჩნია. ამის შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა და განვუმარტე, რომ ნოტარიუსი ამოწმებს წერილზე ხელმოწერის ნამდვილობას და პასუხს არ აგებს მის შინაარსზე და მასში მოყვანილ ფაქტებზე. ასევე განვუმარტე სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მე-2 თავის მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტი, რომლითაც ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა წინამდებარე წერილის კანონმდებლობასთან შეუსაბამობის ან ხელმომწერის ნების არაადექვატურად ასახვის გამო. რის შემდეგ მან ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი წერილს, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია 12.08. (თორმეტი ლარი და 08 თეთრი) ლარი – აქედან: სანოტარო საზღაური 6 ლარი, თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების“ შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (2011წლის 29 დეკემბერი, №507) 31-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა, დღგ 1.08 ლარი თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა და რეესტრში რეგისტრაციის საფასური 5 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (2011წლის 29 დეკემბერი, №507) 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი მარიამ ნავროზაშვილი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **19 მაისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **მურადი ალავერდაშვილი (პ/ნ 31001030466)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.134;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 21; **ბინა**134; **საერთოფართი**: 51.88 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერით (იხ. N 882022202588);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:21** ბინა **N 134** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.32 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.32 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 134-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.32** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1.ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **750 $** (შვიდას ორმოცდა ათი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით.ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **39 990 $ (ოცდაცხრამეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდაათი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მურადი ალავერდაშვილი (პ/ნ 31001030466)

მურადი ალავერდაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მურადი ალავერდაშვილი (პ/ნ 31001030466)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მურადი ალავერდაშვილი (პ/ნ 31001030466)
მურადი ალავერდაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მურადი ალავერდაშვილი (პ/ნ 31001030466)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მურადი ალავერდაშვილი (პ/ნ 31001030466)
მურადი ალავერდაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **19 ოქტომბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნანა გოგუა (პასპორტი ნომერი - P/N 33254527)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.131**;
- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 21; **ბინა** N 131 **საერთო ფართი: 55.20 კვ.მ**

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.** (განაცხადი: N 882022272097)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**55.20** კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

გამყიდველი მყიდველი

_____

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- შესასვლელი რკინის კარი;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **43 815 (ორმოცდასამიათას რვაასთხუთმეტი) ა.შ.შ.** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

3.2 მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, რომ ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 31 815 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 19 ოქტომბერი
2. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვაიენას 2022 წლის 5 ნოემბერი
3. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 5 დეკემბერი
4. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 5 იანვარი
5. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 5 თებერვალი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 5 მარტი
7. 2 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 5 აპრილი

3.3 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს ,,საქართველოს ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.6. მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის **43 815 (ორმოცდასამიათას რვაასთხუთმეტი)**აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.7. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია

გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნანა გოგუა (პასპორტის ნომერი 33254527)

ტელ: 555 000179

ალტ.ტელ: 579 904647

მის:

ნანა გოგუა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **ნანა გოგუა (პ/ნ - P/N 33254527)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნაროობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: ნანა გოგუა (პ/ნ - P/N 33254527)

ნანა გოგუა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნანა გოგუა (პ/ნ - P/N 33254527)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;
- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: ნანა გოგუა (პ/ნ - P/N 33254527)

ნანა გოგუა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი 22 ნოემბერი , 2021 წელი

ერთის მხრივ, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ნანა მიგრიაული (პირადი ნომერი: 01019053423)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული**: 5; **ბინა** N12ა; **საერთო ფართი:** 29.02 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N882020123438).

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **ბინა N12ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.8 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.8 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N12ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე **(31.8 კვ.მ)** დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6. პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

1.9. მყიდველს საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე წარმოეშობა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2023 წლის 31 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **23 055 (ოცდასამიათას ორმოცდათხუთმეტი)** ლარს **დღგ-ის ჩათვლით**. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნანა მიგრიაული (პირადი ნომერი: 01019053423)

ნანა მიგრიაული /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნანა მიგრიაული (პირადი ნომერი: 01019053423)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად,

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: ნანა მიგრიაული (პირადი ნომერი: 01019053423)

ნანა მიგრიაული /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნანა მიგრიაული (პირადი ნომერი: 01019053423)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: ნანა მიგრიაული (პ.ნ. 01019053423)

ნანა მიგრიაული /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **30 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **თამარ ჩიკვაიძე (პ/ნ 01023011576)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 და 1.3. პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგან(ებ)ს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.014;

- **სადარბაზო:I; სართული**:5; **ბინა: 14** ; **საერთო ფართი**: 112,91 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგან(ებ)ს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული**: -2; **ავტოსადგომი: 5** ; **საერთო ფართი**: 13.8 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.4. ნასყიდობის საგან(ებ)ი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.5. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.6. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:5** ბინა **N 14** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **118.44 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **118.44 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 14-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს

გამყიდველი მყიდველი

შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.7. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:-2** ავტოსადგომი **N 5** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი ნომრად განისაზღვრება ავტოსადგომი **# 53**; ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ავტოსადგომი N 5-ის** საიდენთიფიკაციო ნომრის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.8. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის, ბინა N14-ის, საერთო ფართზე (**118.44** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.9. ხელშეკრულების 1.8 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.10. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6.; 1.7 და 1.8 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნ(ებ)ის საერთო ღირებულება შეადგენს **96 830 $ (ოთხმოცდა თექვსმეტი ათას რვაას ოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარს** დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **96 830 $ (ოთხმოცდა თექვსმეტი ათას რვაას ოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.8 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.6. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ ჩიკვაიძე (პ/ნ 01023011576)
საკ. ტელ:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ალტ. ტელ:
მის:
თამარ ჩიკვაიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამარ ჩიკვაიძე (პ/ნ 01023011576)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ ჩიკვაიძე (პ/ნ 01023011576)
თამარ ჩიკვაიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამარ ჩიკვაიძე (პ/ნ 01023011576)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ ჩიკვაიძე (პ/ნ 01023011576)

თამარ ჩიკვაიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **21 სექტემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ზაალი შარაშენიძე (პ/ნ 01023003614)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.055;

- **სადარბაზო:I; სართული**:10; **ბინა: 55** ; **საერთო ფართი**: 55.20 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:10** ბინა **N 55** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.44 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.44 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 55-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.44** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **43 272.78 (ორმოცდასამიათას ორას სამოცდათორმეტი და სამოცდათვრამეტი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **43 272.78 (ორმოცდასამიათას ორას სამოცდათორმეტი და სამოცდათვრამეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა, სს „საქართველოს ბანკი“-ს იპოთეკისა, რომელიც მყიდველის სასარგებლოდ მისივე სესხად აღებული თანხის ფარგლებში არის რეგისტრირებული.)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში

აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზაალი შარაშენიძე (პ/ნ 01023003614)
საკ. ტელ: 595747737
ალტ. ტელ: 595399373
მის: სანზონა, ცოდნის კარის 1ა.

ზაალი შარაშენიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ზაალი შარაშენიძე (პ/ნ 01023003614)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზაალი შარაშენიძე (პ/ნ 01023003614)
ზაალი შარაშენიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ზაალი შარაშენიძე (პ/ნ 01023003614)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზაალი შარაშენიძე (პ/ნ 01023003614)

ზაალი შარაშენიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **17 ოქტომბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ზაზა ლიპარტელიანი (პ/ნ 27001001669)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.100;

- **სადარბაზო:I; სართული**:15; **ბინა: 100**; **საერთო ფართი**: 55.20 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:15** ბინა **N 100** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.66 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.66 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 100-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.66** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **795 $ (შვიდას ოთხმოცდა თხუთმეტი) აშშ დოლარის** ექვივალენტი ლარს. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **43 454,7 (ორმოცდასამიათას ოთხასორმოცდათოთხმეტი და 7)**აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **43 454,7 (ორმოცდასამიათას ოთხასორმოცდათოთხმეტი და 7)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზაზა ლიპარტელიანი (პ/ნ 27001001669)
ზაზა ლიპარტელიანი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ზაზა ლიპარტელიანი (პ/ნ 27001001669)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზაზა ლიპარტელიანი (პ/ნ 27001001669)
ზაზა ლიპარტელიანი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ზაზა ლიპარტელიანი (პ/ნ 27001001669)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ზაზა ლიპარტელიანი (პ/ნ 27001001669)
ზაზა ლიპარტელიანი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **20 თებერვალი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **იოსებ მჭედლიძე (Passport N19EC54152)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.060;

- **სადარბაზო:I; სართული:10**; **ბინა:60; საერთო ფართი**: 51.00კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:10** ბინა **N 60** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.86 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.86 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 60-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.86** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 41 477.39$ (ორმოცდაერთი ათას ოთხას სამოცდაჩვიდმეტი და 39)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **41 477.39$ (ორმოცდაერთი ათას ოთხას სამოცდაჩვიდმეტი და 39)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: იოსებ მჭედლიძე (Passport N19EC54152)

იოსებ მჭედლიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **იოსებ მჭედლიძე (Passport N19EC54152)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: იოსებ მჭედლიძე (Passport N19EC54152)

იოსებ მჭედლიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **იოსებ მჭედლიძე (Passport N19EC54152)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: იოსებ მჭედლიძე (Passport N19EC54152)

იოსებ მჭედლიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **27 თებერვალი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მაკა ლაბაძე (პ/ნ 60001129271)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), **წარმომადგენელი ზურაბ ზავრაშვილი (პ/ნ 01019019464) მიერ (მინდობილობა N98988593360522, რეგ N221424570)** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.063**;

- **სადარბაზო: I I; სართული**:10; **ბინა:63; საერთო ფართი**: 63.67 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882023095622); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,კრედო ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:10** ბინა **N 63** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **63.27 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **63.27 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 63-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**63.27** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **765 $(შვიდას სამოცდა ხუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **48 401.55 $ (ორმოცდარვა ათას ოთხას ერთი და 55)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **48 401.55 $ (ორმოცდარვა ათას ოთხას ერთი და 55)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მაკა ლაბაძე (პ/ნ 60001129271)

ზურაბ ზავრაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მაკა ლაბაძე (პ/ნ 60001129271)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“) წარმომადგენელი ზურაბ ზავრაშვილის (პ/ნ 01019019464) მიერ (მინდობილობა N58624632901520, რეგ N200956460)**, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მაკა ლაბაძე (პ/ნ 60001129271)

ზურაბ ზავრაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მაკა ლაბაძე (პ/ნ 60001129271)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“) წარმომადგენელი ზურაბ ზავრაშვილის (პ/ნ 01019019464) მიერ (მინდობილობა N58624632901520, რეგ N200956460)**, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მაკა ლაბაძე (პ/ნ 60001129271)

ზურაბ ზავრაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **28 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ანა გოგიაშვილი (პ/ნ 35001008385)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **თეა ნოზაძის (პ/ნ 35001013366) მიერ, (** მინდობილობა N 97413083985023 რეგ N 230393790) ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.017 ;**

- **სადარბაზო: I I; სართული:5**; **ბინა:17; საერთო ფართი**: 52.20კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882023119662); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:5 ბინა N 17** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **49.74 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **49.74 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 17-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**49.74** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ

გამყიდველი მყიდველი

_____

გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **745 $(შვიდას ორმოცდა ხუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 37 056.3 $ (ოცდაჩვიდმეტი ათას ორმოცდათექვსმეტი და 3)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური;

3.3. მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **37 056.3 $ (ოცდაჩვიდმეტი ათას ორმოცდათექვსმეტი და 3)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ანა გოგიაშვილი (პ/ნ 35001008385)

თეა ნოზაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ანა გოგიაშვილი (პ/ნ 35001008385)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“), „მყიდველი“**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **თეა ნოზაძის (პ/ნ 35001013366) მიერ, (** მინდობილობა N 97413083985023 რეგ N 230393790) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ანა გოგიაშვილი (პ/ნ 35001008385)

თეა ნოზაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ანა გოგიაშვილი (პ/ნ 35001008385)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“), „მყიდველი“**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **თეა ნოზაძის (პ/ნ 35001013366) მიერ, (** მინდობილობა N 97413083985023 რეგ N 230393790) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ანა გოგიაშვილი (პ/ნ 35001008385)

თეა ნოზაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **09 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს **თამარ კოჩაძე (პ/ნ 54001006701)** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგან(ებ)ს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

1.2.1

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.034;**

- **სადარბაზო: II; სართული**:7; **ბინა:34; საერთო ფართი**: 101.20 კვ.მ

1.2.2

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;**

- **სართული**:-2; **ავტოსადგომი: N26; საერთო ფართი**: 13.8 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (რეგ N882023063668 იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:7 ბინა N34** და **ავტოსადგომი N26** კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით **ბინა N34**-ის საერთო ფართი გახდება **100.38 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი). ავტოსადგომი **N26-ის** ნუმერაცია განიცდის ცვლილებას და გახდება **ავტოსადგომი N18**, ხოლო საერთო ფართი გახდება **13.75** კვ.მ მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **100.38 კვ.მ. და 13.75 კვ.მ-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს

გამყიდველი მყიდველი

_____

აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 34-ისა და ავტოსადგომი N26-ის** , ნუმერაციის, ფართისა და ადგილმდებარეობის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**100.38 და 13.75** კვ.მ) თითოეულზე დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის, ბინის, ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **675$ (ექვსას სამოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარის ერქვივალენტ ლარს. ბინის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **67 756.5$ (სამოცდაშვიდი ათას შვიდას ორმოცდათექსვმეტი და 5).** ავტოსადგომის ღირებულება შეადგენს **8 000$ (რვა ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულება შეადგენს **75 756.77 $ (სამოცდათხუთმეტი ათას შვიდას ორმოცდათექვსმეტი და 77)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **70 737.5 $ (სამოცდა ათი ათას შვიდას ოცდაჩვიდმეტი და 5)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1 დანართი #2 და დანრათი #3** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ კოჩაძე (პ/ნ 54001006701)

თამარ კოჩაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თამარ კოჩაძე (პ/ნ 54001006701)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ კოჩაძე (პ/ნ 54001006701)

ეთამარ კოჩაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თამარ კოჩაძე (პ/ნ 54001006701)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)**, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თამარ კოჩაძე (პ/ნ 54001006701)
თამარ კოჩაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #3

ავტოსადგომის ადგილმდებარეობა



გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **10 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **თენგიზ თოდუა (პ/ნ 29001005335)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.124;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 19; **ბინა** 124; **საერთოფართი**: 52.10 კვ.მ (იხ. განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:19** ბინა **N 124** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.10 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.10 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 124-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.10** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვ/მ-ის ღირებულება შეადგენს - 790 $ აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, დღგ-ს ჩათვლით, გადახდის დღეს დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **41 949 $ (ორმოცდაერთიათას ცხრაასორმოცდაცხრა)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თენგიზ თოდუა (პ/ნ 29001005335)

საკ. ტელ:568245474
ალტერნატიული ტელ: +79613308440
ფაქტ. მისამართი: გურამიშვილის 23ა ბინა 20

თენგიზ თოდუა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **თენგიზ თოდუა (პ/ნ 29001005335)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნაროობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მყიდველი: თენგიზ თოდუა (პ/ნ 29001005335)
თენგიზ თოდუა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **თენგიზ თოდუა (პ/ნ 29001005335)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: თენგიზ თოდუა (პ/ნ 29001005335)

თენგიზ თოდუა /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **04 აპრილი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ლიანა მიხანაშვილი (პ/ნ 01003012901)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.001;**

- **სადარბაზო: I; სართული:4**; **ბინა:1; საერთო ფართი**: 55.20 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882023295898); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს „საქართველოს ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:4 ბინა N 1** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **59,5 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **59,5 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 1-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**59.5** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **43 732,5 $ (ორმოცდა სამი ათას შვიდას ოცდათორმეტი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური;

3.3. მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **43 732,5 $ (ორმოცდა სამი ათას შვიდას ოცდათორმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლიანა მიხანაშვილი (პ/ნ 01003012901)

ლიანა მიხანაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ლიანა მიხანაშვილი (პ/ნ 01003012901)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლიანა მიხანაშვილი (პ/ნ 01003012901)

ლიანა მიხანაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ლიანა მიხანაშვილი (პ/ნ 01003012901)** (შემდგომში წოდებული **,,მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლიანა მიხანაშვილი (პ/ნ 01003012901)

ლიანა მიხანაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **16 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს **მაკა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019058453), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ლალი ჯიმშერაშვილის (პ/ნ 01023007660) (მინდობილობა ინდ N97198765364623 რეგ N230108608) და თეა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019065783) წარმოდგენილი მინდობილი პირის, ლალი ჯიმშერაშვილის (პ/ნ 01023007660) მიერ (მინდობილობა ინდივიდუალრუ N 91752039716623 რეგ N230108543) (შემდეგში „მყიდველი“)** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.029;**

- **სადარბაზო: I; სართული:7**; **ბინა:29; საერთო ფართი**: 72.33კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882022272097)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:7** ბინა **N 29** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **75.25 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **75.25 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 29-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**75.25** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **54 555.83 $ (ორმოცდათოთხმეტი ათას ხუთას ორმოცდათხუთმეტი და 83)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **54 555.83 $ (ორმოცდათოთხმეტი ათას ხუთას ორმოცდათხუთმეტი და 83)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში

აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და

ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მაკა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019058453), თეა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019065783)

ლალი ჯიმშერაშვილი (მაკა ბასილაშვილი) /_____/

ლალი ჯიმშერაშვილი (თეა ბასილაშვილი) /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მაკა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019058453), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ლალი ჯიმშერაშვილის (პ/ნ 01023007660) (მინდობილობა ინდ N97198765364623 რეგ N230108608) და თეა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019065783) წარმოდგენილი მინდობილი პირის, ლალი ჯიმშერაშვილის (პ/ნ 01023007660) მიერ (მინდობილობა ინდივიდუალრუ N 91752039716623 რეგ N230108543** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მაკა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019058453), თეა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019065783)

ლალი ჯიმშერაშვილი (მაკა ბასილაშვილი) /_____/

ლალი ჯიმშერაშვილი (თეა ბასილაშვილი) /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მაკა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019058453), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ლალი ჯიმშერაშვილის (პ/ნ 01023007660) (მინდობილობა ინდ N97198765364623 რეგ N230108608) და თეა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019065783) წარმოდგენილი მინდობილი პირის, ლალი ჯიმშერაშვილის (პ/ნ 01023007660) მიერ (მინდობილობა ინდივიდუალრუ N 91752039716623 რეგ N230108543** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მაკა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019058453), თეა ბასილაშვილი (პ/ნ 01019065783)

ლალი ჯიმშერაშვილი (მაკა ბასილაშვილი) /_____/

ლალი ჯიმშერაშვილი (თეა ბასილაშვილი) /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **20 თებერვალი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **მიხეილ თოქმაზიშვილი (პ/ნ 01001002587)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.083;

- **სადარბაზო:I; სართული:13; ბინა:83; საერთო ფართი**: 72.33 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:13** ბინა **N 83** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **75.40 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **75.40 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 83-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**75.40** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 60 328 $ (სამოცი ათას სამას ოცდარვა)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **60 328 $ (სამოცი ათას სამას ოცდარვა)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მიხეილ თოქმაზიშვილი (პ/ნ 01001002587)

მიხეილ თოქმაზიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მიხეილ თოქმაზიშვილი (პ/ნ 01001002587** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მიხეილ თოქმაზიშვილი (პ/ნ 01001002587)

მიხეილ თოქმაზიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მიხეილ თოქმაზიშვილი (პ/ნ 01001002587)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მიხეილ თოქმაზიშვილი (პ/ნ 01001002587)

მიხეილ თოქმაზიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **27 თებერვალი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნუნუ ხვედელიძე (პ/ნ: 57001025386)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.079**;

- **სადარბაზო: I I; სართული**:12; **ბინა:79; საერთო ფართი**: 72.45 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882023121220); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:12** ბინა **N 79** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **74.5 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **74.5 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 79-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**74.5** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **835 $(რვაას ოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 62 207.5 $ (სამოცდაორი ათას ორას შვიდი და 5)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **62 207.5 $ (სამოცდაორი ათას ორას შვიდი და 5)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნუნუ ხვედელიძე (პ/ნ: 57001025386)

ნუნუ ხვედელიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნუნუ ხვედელიძე (პ/ნ: 57001025386)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნუნუ ხვედელიძე (პ/ნ: 57001025386)

ნუნუ ხვედელიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნუნუ ხვედელიძე (პ/ნ: 57001025386)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნუნუ ხვედელიძე (პ/ნ: 57001025386)

ნუნუ ხვედელიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **03 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **სოფიკო მეფარიშვილი (პ/ნ 01019062187) (შემდეგში „მყიდველი“)**, ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.123ა;**

- **სადარბაზო: I; სართული**:19; **ბინა:123ა; საერთო ფართი**: 74.29 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:19** ბინა **N 123ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **80.43კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **80.43კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 123ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**80.43** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $ (რვა ასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **64 344 $ (**

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

სამოცდა ოთხი ათას სამას ორმოცდა ოთხი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **64 344 $ (სამოცდა ოთხი ათას სამას ორმოცდა ოთხი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: სოფიკო მეფარიშვილი (პ/ნ 01019062187)
ტელ: 514 881001

სოფიკო მეფარიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **სოფიკო მეფარიშვილი (პ/ნ 01019062187)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: სოფიკო მეფარიშვილი (პ/ნ 01019062187)

სოფიკო მეფარიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **სოფიკო მეფარიშვილი (პ/ნ 01019062187)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: სოფიკო მეფარიშვილი (პ/ნ 01019062187)

სოფიკო მეფარიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **21 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს **ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375) წარმომადგენელი გელა თანდილაშვილი (პ.ნ. 01008035940, მინდობილობა გაცემული 07.10.2021, რეგისტრაციის N:211124297 ინდ N13514274797521) (შემდეგში „მყიდველი“)** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.075;**

- **სადარბაზო: I; სართული**:12; **ბინა:75; საერთო ფართი**: 53.51 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882023187936) (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დატვირთულია/დაიტვირთება სს „საქართველოს ბანკის“ იპოთეკით მისსავე სასარგებლოდ დადებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:12** ბინა **N 75** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.32კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.32კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 75-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.32** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- დაიგება კაფელ-მეთლახი, გაიკვრება შპალერი, მოიჭიმება ჭერი, იატაკი;

- მოეწყობა აბაზანა აქსესუარები:

- გათბობის ქვაბი და რადიატორი;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის

მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **53 568.8 $ (ორმოცდა ცამეტი ათას ხუთას სამოცდა რვა და 8)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **53 568.8 $ (ორმოცდა ცამეტი ათას ხუთას სამოცდა რვა და 8)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375)

გელა თანდილაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375) წარმომადგენელი გელა თანდილაშვილი (პ.ნ. 01008035940, მინდობილობა გაცემული 07.10.2021, რეგისტრაციის N:211124297 ინდ N13514274797521)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375)

გელა თანდილაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375) წარმომადგენელი გელა თანდილაშვილი (პ.ნ. 01008035940, მინდობილობა გაცემული 07.10.2021, რეგისტრაციის N:211124297 ინდ N13514274797521)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375)

გელა თანდილაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **25 ნოემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **შოთა აფრიამაშვილი (პ/ნ 47001003678)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.108

- **სადარბაზო:I; სართული**:17; **ბინა: 108**; **საერთო ფართი**: 72.33 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:17** ბინა **N 108** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **75.21 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **75.21 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 108-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**75.21** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3 სარეკლამო აქციის ფარგლებში მყიდველს უსასყიდლოდ გადაეცემა საყოფაცხოვრებო წვრილი ტექნიკა- ჭურჭლის სარეცხი მანქანა;

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $ (რვაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.** ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **60 168 $ (სამოცი ათას ას სამოცდარვა)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **60 168 $ (სამოცი ათას ას სამოცდარვა)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შოთა აფრიამაშვილი (პ/ნ 47001003678)

საკ. 568484915

ალტ.ტელ: 592109003

შოთა აფრიამაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **შოთა აფრიამაშვილი (პ/ნ 47001003678)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს „საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შოთა აფრიამაშვილი (პ/ნ 47001003678)
შოთა აფრიამაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **შოთა აფრიამაშვილი (პ/ნ 47001003678)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შოთა აფრიამაშვილი (პ/ნ 47001003678)
შოთა აფრიამაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი 08 აპრილი 2023 წელი

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ: 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **შპს აქვა-ტერრა (ს/ნ: 206118510)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის გიორგი მედულაშვილის (პ/ნ: 01018000196)** სახით, ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

1.2.1

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, დავით სარაჯიშვილის ქუჩა №1;

-მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.12.020.069.01.05.003

- **სართული:** 1; **ღია ავტოსადგომი** N3; **ფართი:** 13.70 კვ.მ. **(იხ. N 882023239921)**

1.2.2

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, დავით სარაჯიშვილის ქუჩა №1;

- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.12.020.069.01.05.004

- **სართული:** 1; **ღია ავტოსადგომი** N4; **ფართი:** 13.70 კვ.მ. **(იხ. N 882023239922)**

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერებით (იხ. N 882023239921 და N 882023239922);

1.4. მყიდველს საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე წარმოეშობა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1 მყიდველი გაეცნო ნასყიდობის საგნის მდგომარეობას და არანაირი პრეტენზია არ აქვს.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. თითოეული ღია ავტოსადგომის ფასი შეადგენს 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ხელშეკრულების საგნის **მთლიანი ღირებულება შეადგენს 10**

000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად, დღგ-ს ჩათვლით.

3.2 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია **10 000 (ათი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.3. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის დროისთვის მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური.

მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

4.1. გამყიდველის განცხადებით:

4.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

4.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

4.1.3. ნასყიდობის საგანზე საგადასახადო გირავნობა რეგისტრირებული არ არის, იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის, ყადაღა/აკრძალვა: რეგისტრირებული არ არის, მოვალეთა რეესტრი: რეგისტრირებული არ არის.

მუხლი 5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

5.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

5.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

5.4. მყიდველი ვალდებულია:

5.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვულ სააგენტოში უძრავი ქონებ(ბე)ის რეგისტრაციისათვის.

5.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

6.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

6.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

6.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

მუხლი 7. საავტორო უფლება

7.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

7.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 8. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის წარმოქმნილი დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკების გზით. მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 9. სხვა პირობები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

9.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

9.3. „მყიდველი“ ვალდებულია, შეატყობინოს „გამყიდველს“ წინამდებარე ხელშეკრულების რეკვიზიტებში მითითებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „გამყიდველის” მიერ „მყიდველის” ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, ჩაითვლება ჩაბარებულად.

9.4. „ხელშეკრულების“ 9.3. მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, თუ „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველის“ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება ვერ განხორციელდა ზედიზედ ორჯერ, კორესპონდენცია ჩაითვლება „მყიდველისათვის“ ჩაბარებულად მისი „გამყიდველისათვის“ ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“

დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შპს ,,აქვა-ტერრა” (ს/ნ: 206118510)

მისამართი: ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ადამ მიცკევიჩის ქ., №29-29ა, კომერციული ფართი №1, სართული 1

შპს ,,აქვა-ტერრა’’-ს

დირექტორი

გიორგი მედულაშვილი /_____/

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **10 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს **ჯუმბერ ბერიძიშვილი (პ/ნ 01001087235) (შემდეგში „მყიდველი“)** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.114 ;**

- **სადარბაზო: I; სართული**:18; **ბინა:114; საერთო ფართი**: 72.33კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882022272097)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:18** ბინა **N 114** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **74.64 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **74.64 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 114-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**74.64** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $ (რვაასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **59 712 $ (**

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ორმოცდაცხრამეტი ათას შვიდას თორმეტი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **59 712 $ (ორმოცდაცხრამეტი ათას შვიდას თორმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და

ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ჯუმბერ ბერიძიშვილი (პ/ნ 01001087235)

ჯუმბერ ბერიძიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ჯუმბერ ბერიძიშვილი (პ/ნ 01001087235)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ჯუმბერ ბერიძიშვილი (პ/ნ 01001087235)

ჯუმბერ ბერიძიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ჯუმბერ ბერიძიშვილი (პ/ნ 01001087235)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)**, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ჯუმბერ ბერიძიშვილი (პ/ნ 01001087235)

ჯუმბერ ბერიძიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **30 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ლია ნებიერიძე (პასპორტის ნომერი: 76 7237609)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.123 ;

- **სადარბაზო:I; სართული**:19; **ბინა:** N 123; **საერთო ფართი**: 82.66 კვ.მ (იხ. განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:19** ბინა **N 123** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **83.00 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **83.00 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 123-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**83.00** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **765 $ (შვიდასოთხმოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **63 495$ (სამოცდასამი ათას ოთხასოთხმოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.3 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **63 495$ (სამოცდასამი ათას ოთხასოთხმოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.4. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ-რუსულ ენებზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლია ნებიერიძე (პასპორტის ნომერი: 76 7237609)
საკ. ტელ: +995593335622

ალტ. ტელ: +7 903 283-12-42

ფაქტ. მისამართი: თბილისი, მერაბ ალექსიძის #7

ლია ნებიერიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტირს მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ლია ნებიერიძე (პასპორტის ნომერი: 76 7237609)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლია ნებიერიძე (პასპორტის ნომერი: 76 7237609)
ლია ნებიერიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ლია ნებიერიძე (პასპორტის ნომერი: 76 7237609)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ლია ნებიერიძე (პასპორტის ნომერი: 76 7237609)

ლია ნებიერიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Договор купли-продажи недвижимой вещи

г. Тбилиси **30 августа 2022 года**

С одной стороны, **ООО «Мегоброба» (и/к 400015032),** (далее именуемое – **«Продавец»**), представленное в лице директора **Мамуки Аревадзе (л/н 56001003302)**, и с другой стороны, **Лия Небиеридзе (паспорт номер: 76 7237609),** (далее именуемая - **«Покупатель»**), вместе именуемые – «Стороны», заключают настоящий Договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора являются обязательства Продавца и Покупателя, в случае исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, заключение Договора купли-продажи недвижимой вещи в отношении площади, указанной в пункте 1.2 Договора.

1.2. Предметом купли-продажи является недвижимое имущество, характеристиками которого являются:

- **адрес:** г. Тбилиси, проспект Гурамишвили № 62б;

- **кадастровый код :** 01.12.01.005.100.01.01.123;

- **I подъезд**; **этаж:** № 19**; квартира** №123; **общая площадь:** 82.66 кв.м. (откорректированная площадь см. протокол развертывания, дело № 882022272097).

1.3. Предмет купли-продажи на праве собственности принадлежит Продавцу, что подтверждается **Протоколом развертывания, зарегистрированным в Национальном агентстве Публичного реестра. (Заявка: N 882022272097).**

1.4. Внутренние перегородки, колонны и летняя площадь(и) входят в расчет общей площади предмета купли-продажи.

1.5. Продавец ознакомил Покупателя с откорректированным проектом, который при оформлении Договора согласован в мэрии города Тбилиси. Согласно откорректированному проекту, в будущем предмет купли-продажи, **этаж №:19, квартира № 123** подлежит корректировке. Согласно новому проекту и протоколу развертывания общая площадь квартиры будет составлять **83 кв.м.** (в том числе, летняя площадь). Стороны договариваются, что при оформлении настоящего Договора стоимость Договора/цена предмета купли-продажи определяется исходя из **83 кв.м**. При этом Покупатель дает Продавцу разрешение единолично, без дополнительного согласия, осуществить изменение площади **квартиры № 123**, и отразить соответствующую информацию в Публичном реестре. (Стороны договариваются, что не хотят осуществить регистрацию указанной записи в виде обязательства).

1.6. Стороны осознают, что в момент приемки в эксплуатацию может быть зафиксирована погрешность в размере +/- 3 кв.м (в обоих направлениях) в отношении общей площади предмета купли-продажи (83 кв.м.), на что Стороны заявляют свое предварительное согласие, что это обстоятельство не повлечет изменения или аннулирования условий настоящего Договора купли-продажи, соответственно Покупатель дает предварительное согласие на то, чтобы Продавец в случае необходимости

единолично осуществил регистрацию указанного изменения в мэрии города Тбилиси и Национальном агентстве Публичного реестра.

1.7. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1.5 Договора, Стороны заявляют о согласии на возмещение разницы стоимости предмета купли-продажи, в размере разницы, вызванной в результате изменения площади.

Статья 2. Состояние предмета купли-продажи

2.1. Продавец берет обязательство привести предмет купли-продажи до **30 декабря 2024 года** в следующее состояние:

- устройство монолитного (железобетонного) каркаса всего этажа;

- заполнение блоками;

- оштукатуривание и перекрытие;

- строительно-монтажные работы;

- металлопластиковые двери-окна на фасаде;

- оштукатуривание и покраска фасада;

- облицовка пола, подъезда и коридоров;

- устройство перил балконов и лестничной клетки;

- подведенное и смонтированное электричество, холодная вода, канализация и газовые стояки;

- входная железная дверь в квартиру;

- возведенные внутренние перегородки, оштукатуренные гажей, стяжка пола, стандартное электричество, подведенное к 3 точкам в квартире;

- облицованный балкон;

- облицовка шпаклевкой;

- проведенные трубы отопления;

- устройство точек электропроводки, водяных и газовых труб;

- будет оплачена стоимость абонирования вода и электричества.

2.2. Отделка внутренней площади квартиры будет осуществлена Покупателем.

2.3. После приведения определенного настоящим Договором предмета купли-продажи в состояние, отраженное в пункте 2.1, Покупатель обязан дополнительно возместить стоимость подведения газа к квартире, по тарифу, установленному соответствующим лицензиатом энерго регулирующей компании ко времени полного абонирования жилого комплекса (подведение газа ко всем индивидуальным площадям). (Регистрация этой оговорки в виде обязательства не желательна).

Статья 3. Цена предмета купли-продажи и порядок оплаты

3.1. Цена одного квадратного метра предмета купли-продажи, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, составляет эквивалент **765 $ (семьсот шестьдесят пять)** долларов США в лари, включая НДС. Общая цена предмета купли-продажи составляет эквивалент **63 495 $ (шестьдесят три тысячи четыреста девяносто пять)** долларов США, включая НДС. Расчет осуществляться в лари, в соответствии с обменным курсом, зафиксированным Национальным Банком Грузии на день оплаты.

3.2. Покупатель оплатыл цены купли-продажи по предусмотренной пунктом 3.1. общей суммы.

3.3. Покупатель подтверждает, что предложение цены купли-продажи Покупателем была осуществлена в лари, несмотря на то, что Стороны договорились, что цена купли-продажи составляет эквивалент **63 495 $ (шестьдесят три тысячи четыреста девяносто пять)** долларов США, включая НДС, согласно обменному курсу Национального Банка Грузии, существующему на день оплаты.

3.4. Покупателю известно, что расчет стоимости предмета купли-продажи не включает стоимость подведения газа в квартиру (абонирования), при этом обязательство оплаты стоимости указанного возлагается на Покупателя в порядке, определенном пунктом 2.3 настоящего Договора.

Статья 4. Время заключения Договора купли-продажи

4.1. Договор купли-продажи будет заключен, и соответственно, право собственности Покупателя на площадь на основании настоящего Договора возникает только после полной выплаты цены купли-продажи.

4.2. Покупатель информирован, что предмет купли-продажи не передается до полного погашения цены купли-продажи, соответственно, он не вправе осуществлять ремонтные работы площади и право владения площадью до полного погашения цены купли-продажи.

4.3. Полная оплата цены купли-продажи подтверждается зачислением суммы на указанный в Договоре счет Продавца и соответствующей банковской выпиской.

4.4. Стороны договариваются, что в случае регистрации Договора в Публичном реестре/ в случае регистрации обязательства/будущего права Покупателя в Публичном реестре, Покупатель вправе аннулировать в одностороннем порядке Договор/право, зарегистрированные в Публичном реестре, в том случае, если Покупателем просрочен срок оплаты какого-либо взноса согласно графику, предусмотренному Договором, на 10 (десять) календарных дней. При наличии такого факта Продавец представляет в Национальное агентство Публичного реестра выписку или справку из Банка, которой подтверждается, что Покупателем не осуществлено зачисление предусмотренной графиком суммы на соответствующий счет.

Статья 5. Об отсутствии правовых и вещных недостатков у предмета купли-продажи

5.1. Согласно заявлению Продавца:

5.1.1. Предмет купли-продажи не является спорным, третьим лицом не возбужден иск с требованием получения права собственности или другого права (владения, собственности) на предмет купли-продажи.

5.1.2. не существует третье лицо, которое на обоснованном правовом основании может иметь какую-либо претензию в отношении предмета купли-продажи.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.3. Публичное правовое ограничение на предмет купли-продажи не зарегистрировано, и предмет купли-продажи не обременен в пользу третьих лиц.

5.1.4. Предмет купли-продажи не имеет вещных недостатков. Продавец полностью ознакомил Покупателя с состоянием предмета купли-продажи.

5.1.5. Предмет купли-продажи не имеет скрытых недостатков, которые Продавец скрыл от Покупателя, и которые сократят стоимость предмета купли-продажи, либо будут препятствовать использованию предмета купли-продажи по назначению.

5.2. Покупатель подтверждает, что он в надлежащем порядке ознакомился в технической документацией дома (с проектом), ему известны обстоятельства, предусмотренные пунктом 5.1 Договора, и состояние предмета купли-продажи. По заявлению Покупателя предмет купли-продажи годен к использованию для целей, для которых он покупает предмет купли-продажи, и он не имеет какие-либо претензии.

Статья 6. Права-обязанности Сторон

6.1. Стороны обязаны выполнять взятые ими обязательства надлежащим образом, в оговоренное время и в оговоренном месте.

6.2. Стороны несут ответственность за правильность и действительность предоставленной ими информации и документации.

6.3. Покупатель правомочен получить информацию о ходе строительства.

6.4. Покупатель обязан:

6.4.1. Уплачивать все платежи и сборы, необходимые для оформления настоящего Договора и регистрации Договора в ЮЛПП Национальное агентство Публичного реестра Министерства юстиции Грузии.

6.4.2. Незамедлительно сообщить Продавцу об изменении места жительства, контактных телефонов и других контактных данных.

6.4.3. Добросовестно пользоваться своими правами, которые у него возникнут на основании данного Договора, и не осуществлять действий, которые могут оказать негативное воздействие на строительство дома.

6.4.4. Заранее, до возведения этажа (на котором расположен предмет купли-продажи), предупредить Продавца о желательном расположении перегородок.

6.4.4.1. Не осуществлять без предварительного согласия Продавца изменения перегородок, сделанных на жилой площади.

6.4.4.2. Продавец для осуществления цели, предусмотренной пунктом 6.4.4 настоящей статьи, как минимум за 5 дней заранее должен предупредить Покупателя о перемещении перегородок, существующих на жилой площади, или/и иных изменениях..

6.4.4.3. Не допускать, чтобы проводимые им ремонтные работы повлекли любого вида повреждения или/и изменения монолитного каркаса, железобетона. Покупатель обязан внимательно следить за опорными стенами и связанными с ними конструкциями. В случае изменений, Покупатель обязан немедленно восстановить первоначальное состояние за свой счет и возместить ущерб.

6.5. Продавец правомочен:

6.5.1. Независимо определять необходимость осуществление тех или иных действий с целью завершения строительства строящегося комплекса и осуществлять эти действия.

6.5.2. Потребовать от Покупателя предоставления всех необходимых документов и принятия участия во всех действиях, которые необходимы для соответствующей регистрации права собственности Покупателя на квартиру.

6.5.3. Если Покупатель своевременно не осуществит информирования Продавца в связи с определением состояния перегородок, указанных в пункте 6.4.4, Продавец правомочен возвести перегородки в предмете купли-продажи в соответствии с проектом.

6.5.4. Если какая-либо Сторона откажется от Договора, Продавец/Покупатель вправе получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.5. Если Покупатель нарушит обязательство уплаты определенного графиком взноса в течение срока более 10 (десять) календарных дней, Продавец правомочен потребовать аннулирования Договора и получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.6. Если Продавец нарушит сроки, определенные графиком, предусмотренным Договором, Покупатель вправе потребовать от Продавца выплаты неустойки в размере 0.01% стоимости недвижимого имущества за каждый просроченный день.

6.5.7. В случаях, предусмотренных пунктами 6.5.4 и 6.5.6 Договора, Продавец возвращает выплаченную сумму (при ее наличии) (за вычетом 10%), после отчуждения квартиры.

6.6. Продавец обязан:

6.6.1. Завершить строительство жилого комплекса.

6.6.2. Обеспечить подключение центральных сетей Теласи, Тбилгаза, водоснабжения и канализационной сети к дому.

Статья 7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых по Договору обязательств, если причиной этого стала непреодолимая сила, имеющая чрезвычайный характер, возникновение которой на момент заключения Договора Стороны-участники Договора не могли заранее предусмотреть и предотвратить.

7.2. Непреодолимой силой считаются стихийные бедствия (землетрясение, пожар и пр.), решения компетентных органов правительства, которые меняют приостанавливают или прекращают действие положений настоящего Договора, военные действия любого характера и другие подобные явления, за возникновение которых Стороны – участники Договора не несут ответственность.

7.3. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены компетентным государственным органом.

7.4. Форс-мажор не освобождает Сторон от полного выполнения обязательств, взятых ими по настоящему Договору, после его (форс-мажора) завершения.

7.5. Если форс-мажор продолжается в течение периода времени более одного месяца, Сторона вправе прекратить настоящий Договор, посредством выполнения обязательств, существующих на момент прекращения Договора.

Статья 8. Авторское право

8.1. Продавец заявляет, что он имеет авторское право на проект здания, и что он оставляет себе право на внесение изменений в проект здания без разрешения Покупателя. Это не касается проекта жилой квартиры/офиса. Покупатель не вправе пользоваться указанным проектом без согласия Продавца, а также ущемлять авторские права Продавца иным путем.

8.2. Покупатель берет обязательство подписать договор защиты авторского права на проект здания в установленной Продавцом стандартной форме.

Статья 9. Споры и порядок их разрешения

9.1. Споры, возникшие между Сторонами в связи с настоящим Договором, должны разрешаться на основании взаимных переговоров.

9.2. В случае недостижения согласия спор рассматривается и разрешается Тбилисским городским судом. Решение, принятое судом первой инстанции, должно быть немедленно обращено к исполнению, в соответствии с частью 1^1 статьи 268 Гражданско-процессуального кодекса Грузии.

Статья 10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор составлен на грузинском - на русском языке, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.2. Осуществление изменений и дополнений к Договору возможно только на основании двухстороннего письменного соглашения Сторон.

10.3. Настоящее **Приложение № 1** и **Приложение № 2** являются неотъемлемой частью Договора, которые связаны с ним и толкуются вместе с Основным Договором.

Реквизиты и подписи Сторон

Продавец: ООО «Мегоброба» (идентификационный код: 400015032)

Адрес: г. Тбилиси, Надзаладевский район, ул. Чаргали, № 79 (участок № 1/55), 2-ой подъезд, 4-ый этаж, кв. № 22.

Директор ООО «Мегоброба»

Мамука Аревадзе /_____/

Покупатель: Лия Небиеридзе (номер паспорта: 76 7237609)

Тел.: +995595142006

Альтернативный тел.: +7 903 283-12-42

Фактический адрес: Тбилиси, ул. Мераба Алексидзе № 7

Лия Небиеридзе /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #1

Соглашение об обслуживании

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

С одной стороны, ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) (далее – **«исполнитель**») в лице своего **директора Мамуки Аревадзе (/н 56001003302)** и с другой стороны, Лия Небиеридзе (номер паспорта: 76 7237609) (далее – **«заказчик»)** мы заключаем данный договор (далее – **«Договор»)** По следующим вопросам:

Статья 1. Предмет договора

Контракт «Заказчик» уже размещен по договору, и «Исполнитель» выполняет следующие работы на проспекте Гурамишвили N62б в Тбилиси:
- охрана проекта по периметру с живой силой (1 человек в день);
- покрытие коммунальных расходов общей площади;
- уборка и уборка общей площади;
- содержание двора, включая надзор и содержание заводов;
- Ежемесячное обслуживание лифтов;
- замена фар в общей зоне;
- Техническое обслуживание и плановое обслуживание всего оборудования (шлакбаумов, вентиляционных агрегатов, водяных насосов, генераторов, видео-аудио домофонов и камер, кроме трансформатора), расположенного в проекте.

Статья 2. Цена контракта и условия возмещения

2.1. Общая ежемесячная стоимость работы, указанной в статье 1 Соглашения, составляет 40 (сорок) лари.

2.2. Стоимость будет выплачена безналичным расчетом путем зачисления Исполнителя на банковский счет.

2.3. Оплата должна быть произведена заранее до 15 числа текущего месяца.

Статья 3. Срок действия соглашения

3.1. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, после того, как объект указан перед состоянием воздуха, указанным в пункте 2 договора купли-продажи недвижимости.

3.2. После достижения условия, изложенного в пункте 2 Договора купли-продажи, Клиенту направляется электронное письменное и/или смс-уведомление по адресу, указанному в Утюгах, разовая основа, которое с момента отправки автоматически считается доставленным «Клиенту» и возникает обязательство выполнить взятые на себя договором обязательства.

3.3. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, до 1 января 2026 года.

3.4. Каждая сторона может досрочно расторгнуть договор и потребовать возмещения причиненного ущерба в случае нарушения другой стороной условий договора.

3.5. При отчуждении недвижимого имущества Заказчик обязан предъявить новому собственнику обязательства, принятые по договору при отчуждении недвижимого имущества.

3.6. Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга при изменении контактной информации (e-mail и номера мобильного телефона).

Статья 4. Майор вооруженных сил

Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств в случае акта непреодолимой силы. Непреодолимая сила связана с обстоятельствами, которые не существовали на момент подписания этого соглашения и наступление и воздействие которых не могли предотвратить и преодолеть стороны.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Статья 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за полное и надлежащее исполнение обязательств.

5.2. Если стоимость Услуги не оплачивается Заказчиком, Исполнитель выдает ему предупреждение и назначает дополнительные 10 дней.

Статья 6. Разрешение споров

6.1. Все жалобы и споры вокруг возникающего Соглашения, имеющие фактическую невозможность, принудительное исполнение или аннулирование, разрешаются по взаимному согласию.

6.2. Если соглашение не достигнуто, спор рассматривается судом в соответствии с действующим законодательством Грузии.

Статья 7. Другие условия

7.1. Изменения и дополнения в Договор могут вноситься только на основании двустороннего письменного соглашения между сторонами.

7.2. Все остальные вопросы, которые не были упомянуты в настоящем Договоре или в первой части Договора – в общих условиях, будут учтены Гражданским кодексом Грузии.

Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)

Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, этаж N4, квартира N22.

Номер счета: АО "Банк Грузии" (GE73BG00000000516440300)

Мамука Аравадзе, директор /_____/

Клиент: Лия Небиеридзе (номер паспорта: 76 7237609)

Лия Небиеридзе /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #2

Договор об охране авторских прав на архитектурный проект здания

С одной стороны**, ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)** (далее – «автор»), представленное в виде своего директора **Мамуки Аревадзе (личный номер 56001003302),** а с другой стороны, **Лия Небиеридзе (номер паспорта: 76 7237609)** (далее – **«домохозяин»)** заключает настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Авторское право

1.1. Автор имеет авторские права на здание, указанное в статье 2 Договора, созданное им, расположенное в Тбилиси, по адресу N62b проспекта Гурамишвили, в соответствии с Законом Грузии «Об авторском праве и смежных правах», и эти права охраняются и гарантируются этим же Законом от любого лица, включая домовладельца.

1.2. Автор заявляет, что оставляет за собой право вносить изменения в вышеуказанные проекты без согласия Домовладельца. (Речь идет не о проекте жилой квартиры, принадлежащей домохозяйке).

Статья 2. Предмет договора

Договор определяет порядок защиты авторских прав домовладельцем, который владел или в будущем имеет право на приобретение права собственности на квартиру в доме, указанном в пункте 1.1 квартиры.

Статья 3. Обязанности домовладельца

3.1. Домохозяин обязуется не:

- Отсутствие изменений в архитектурном проекте здания без письменного разрешения автора. Любой редизайн, изменение и/или строительство, нарушающее архитектурную концепцию, а также возведение гаражей, талаверов, садов, террас, лестниц, выращивание снаружи, встроенных, посадка рассады, деревьев и кустарников, а также изменение внешнего цвета здания;

- выращивание, выращивание, культивирование, встроенное, встроенное балконов, лоджий и стеклянных лент;

- смена алтарей, перил и других элементов фасада;

- монтаж моющейся конструкции в дополнение к ограждениям, решеткам, роликам, жалюзи (в дополнение к заранее определенному эскизу), монтаж конструкции промывочной площадки;

- монтаж дымоходной трубы, электро- и коммуникационной проводки;

- окраска какого элемента фасада (в том числе: оконные рамы, решетки, перила и ограждения);

- любые другие изменения во внешнем виде фасада;

- любое выращивание, выращивание и переполненность в прихожей;

- окраска стен, перил и других цветов прихожей;

- изменение или иной окраски наружных железных дверей подъезда или любого из его элементов;

- замена подъезда на другой металлический;

- строительство и монтаж стен и перегородок на общей автостоянке;

- подъем крыши, покраска в другие цвета и вырезание окон;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- Заменить или переставить любой из элементов крыши или общей территории.

3.2. Домохозяин также обязуется не предъявлять:

- перенос установок кондиционирования и отопления в другое место;

- монтаж конструкций различного назначения;

- установка знаков нового индикатора, рекламной надписи, таблеток, освещения и других элементов.

3.3. В случае отчуждения им квартиры Домохозяин уведомляет нового домохозяина об авторском праве автора и просит его подписать аналогичный договор Договора.

Статья 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

В случае нарушения обязательств, взятых на себя пунктами 3.1, 3.2 и 3.3, домохозяин обязан восстановить свое первоначальное положение за свой счет в течение 7 календарных дней после запроса автора, а также выплатить Avtro штраф в размере 10 000 (десяти тысяч) лари.

Статья 5. Обсуждение спорных вопросов

Любые споры, возникающие в связи с соглашением, разрешаются путем переговоров, если сторонам не удастся достичь соглашения, спор будет рассмотрен в соответствии с действующим законодательством суда.

Статья 6. Дополнительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и претендует на действие авторского права или права собственности домовладельца.

6.2. Все остальное, что не предусмотрено Договором, руководствуется действующим законодательством Грузии.

6.3. Договор составляется в двух идентичных экземплярах равной силы на каждую сторону.

Реквизиты и подписи сторон

Автор: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, Этаж N4, Квартира N22.

Мамука Аравадзе, директор/_____/

Домохозяин: Лия Небиеридзе (номер паспорта: 76 7237609)

Лия Небиеридзе /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **01 თებერვალი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **მარინე თათარაძე (პ/ნ 20001062519)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული**: 6; **ბინა** N 24; **საერთო ფართი**: 43.80 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N882020123438)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:6 ბინა N 24** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.30 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.30 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 24- ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.30** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

- **ბინა მოეწყობა გასაჭიმი ჭერი.**

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **40 725 $ (ორმოციათას შვიადოცდახუთი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

მიმღები ბანკი: სს ,,საქართველოს ბანკი“

ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინე თათარაძე (პ/ნ 20001062519)

მარინე თათარაძე /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მარინე თათარაძე (პ/ნ 20001062519)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნაროობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინე თათარაძე (პ/ნ 20001062519)

მარინე თათარაძე /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მარინე თათარაძე (პ/ნ 20001062519)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მარინე თათარაძე (პ/ნ 20001062519)
მარინე თათარაძე /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **21 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს **ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375) წარმომადგენელი გელა თანდილაშვილი (პ.ნ. 01008035940, მინდობილობა გაცემული 07.10.2021, რეგისტრაციის N:211124297 ინდ N13514274797521) (შემდეგში „მყიდველი“)** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.075;**

- **სადარბაზო: I; სართული**:12; **ბინა:75; საერთო ფართი**: 53.51 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882023187936) (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დატვირთულია/დაიტვირთება სს „საქართველოს ბანკის“ იპოთეკით მისსავე სასარგებლოდ დადებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:12** ბინა **N 75** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.32კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.32კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 75-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.32** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- დაიგება კაფელ-მეთლახი, გაიკვრება შპალერი, მოიჭიმება ჭერი, იატაკი;

- მოეწყობა აბაზანა აქსესუარები:

- გათბობის ქვაბი და რადიატორი;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის

მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **53 568.8 $ (ორმოცდა ცამეტი ათას ხუთას სამოცდა რვა და 8)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **53 568.8 $ (ორმოცდა ცამეტი ათას ხუთას სამოცდა რვა და 8)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375)

გელა თანდილაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375) წარმომადგენელი გელა თანდილაშვილი (პ.ნ. 01008035940, მინდობილობა გაცემული 07.10.2021, რეგისტრაციის N:211124297 ინდ N13514274797521)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375)

გელა თანდილაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375) წარმომადგენელი გელა თანდილაშვილი (პ.ნ. 01008035940, მინდობილობა გაცემული 07.10.2021, რეგისტრაციის N:211124297 ინდ N13514274797521)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი თანდილაშვილი (პ/ნ 36001043375)

გელა თანდილაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **10 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნიკა ღონღაძე (პ/ნ: 01001095786) (შემდეგში „მყიდველი“)** წარმოდგენილი მინდობილის პირის **ნათელა წამალაშვილის (პ/ნ 01001069556**) მიერ, მინდობილობა **(N 45227308448123, რეგ N230218140),** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.054;**

- **სადარბაზო: I I; სართული:9**; **ბინა:54; საერთო ფართი**: 63.67 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882023095755); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:9** ბინა **N 54** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **62.98 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **62.98 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 54-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**62.98** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ

გამყიდველი მყიდველი

_____

გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **745 $ (შვიდას ორმოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **46 920.1 $ (ორმოცდა ექვსი ათას ცხრაას ოცი და 1)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **46 920.1 $ (ორმოცდა ექვსი ათას ცხრაას ოცი და 1)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნიკა ღონღაძე (პ/ნ: 01001095786)

ნათელა წამალაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნიკა ღონღაძე (პ/ნ: 01001095786)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“**) წარმოდგენილი მინდობილის პირის **ნათელა წამალაშვილის (პ/ნ 01001069556**) მიერ, მინდობილობა **(N 45227308448123, რეგ N230218140)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნიკა ღონღაძე (პ/ნ: 01001095786)

ნათელა წამალაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნიკა ღონღაძე (პ/ნ: 01001095786)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“**), წარმოდგენილი უფლებამოსილი პირის **ნათელა წამალაშვილის (პ/ნ 01001069556**) მიერ, მინდობილობა **(N 45227308448123, რეგ N230218140)** მიერ, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნიკა ღონღაძე (პ/ნ: 01001095786)

ნათელა წამალაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **20 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნიკოლოზ ზარიძე (პ/ნ 24001040455)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.018ა;

- **სადარბაზო:II; სართული**:5; **ბინა:18ა საერთო ფართი**: 39.93 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097); (მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგანი დაიტვირთება/დატვირთულია სს „ბაზის ბანკის“ იპოთეკით, მყიდველის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაზედაც მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:5** ბინა **N 18ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **43.65 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **43.65 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 18ა-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**43.65** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **725 $(შვიდას ოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 31 646.25 $ (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ორმოცდა ექვსი და 25)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **31 646.25 $ (ოცდათერთმეტი ათას ექვსას ორმოცდა ექვსი და 25)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა სს ,,ბაზის ბანკის“ იპოთეკისა, რომლითაც ნასყიდობის საგანი დატვირთულია მყიდველის მიერ, ამასთან მყიდველი აცხადებს, რომ დასახელებულზე მას რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია);

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნიკოლოზ ზარიძე (პ/ნ 24001040455)

ნიკოლოზ ზარიძე /_____/

გამყიდველი _____

მყიდველი _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნიკოლოზ ზარიძე (პ/ნ 24001040455)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნიკოლოზ ზარიძე (პ/ნ 24001040455)

ნიკოლოზ ზარიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნიკოლოზ ზარიძე (პ/ნ 24001040455)** (შემდგომში წოდებული **,,მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნიკოლოზ ზარიძე (პ/ნ 24001040455)

ნიკოლოზ ზარიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **26 დეკემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნინო მეშველიანი (პ/ნ 01003004740)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.107;;

- **სადარბაზო:I; სართული**:17; **ბინა:107**; **საერთო ფართი**: 55.20კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**55.20** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

გამყიდველი მყიდველი

_____

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **33 200 $ (ოცდაცამეტი ათას ორასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. ნასყიდობის საგნის საფასური მყიდველის მიერ გადახდილია ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის.

3.5 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **33 200 $ (**

ოცდაცამეტი ათას ორასი)აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო მეშველიანი (პ/ნ 01003004740)
ნინო მეშველიანი /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნინო მეშველიანი (პ/ნ 01003004740)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო მეშველიანი (პ/ნ 01003004740)
ნინო მეშველიანი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნინო მეშველიანი (პ/ნ 01003004740)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო მეშველიანი (პ/ნ 01003004740)
ნინო მეშველიანი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **23 იანვარი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნინო პაპიაშვილი (პ/ნ 01022011313)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.050;

- **სადარბაზო:I; სართული:9**; **ბინა:50; საერთო ფართი**: 82.66 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:9** ბინა **N 50** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **82.47 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **82.47კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 50-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**82.47** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **710 $(შვიდას ათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 58 553.7 $**

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

(ორმოცდათვრამეტი ათას ხუთას ორმოცდაცამეტი და 7) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **58 553.7 $ (ორმოცდათვრამეტი ათას ხუთას ორმოცდაცამეტი და 7)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და

ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო პაპიაშვილი (პ/ნ 01022011313)

ნინო პაპიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნინო პაპიაშვილი (პ/ნ 01022011313)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო პაპიაშვილი (პ/ნ 01022011313)

ნინო პაპიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნინო პაპიაშვილი (პ/ნ 01022011313)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო პაპიაშვილი (პ/ნ 01022011313)

ნინო პაპიაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **07 მარტი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნინო რჩეულიშვილი (პ/ნ 01019007518) (შემდეგში „მყიდველი“)**, წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **ელიზავეტა რჩეულიშვილის (პ/ნ 01019005577)** მიერ **(მინდობილობა რეგ N 230278562, ინდ N76346422467523)**, ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგან(ებ)ს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

1.2.1

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.039;**

- **სადარბაზო: I; სართული**:8; **ბინა:039; საერთო ფართი**: 53.51 კვ.მ

1.2.2

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.039ა;**

- **სადარბაზო: I; სართული**:8; **ბინა:039ა; საერთო ფართი**: 31.80 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:8 ბინა N39** ბინა **N 39ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით აღნიშნეული ბინები გაერთიანდება და მისი საერთო ფართი გახდება **92.17 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **92.17 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს

გამყიდველი მყიდველი

_____

ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 39-ის** გაერთიანება, ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**92.17** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 და 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **64 520.35 $ (სამოცდა ოთხი ათას ხუთას ოცი და35** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საგნის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **64 519 $ (სამოცდა ოთხი ათას ხუთას ცხრამეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა მყიდველის სასარგებლოდ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება

საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო რჩეულიშვილი (პირადი ნომერი 01019007518)

ელიზავეტა რჩეულიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნინო რჩეულიშვილი (პ/ნ 01019007518)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“**) წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **ელიზავეტა რჩეულიშვილის (პ/ნ 01019005577)** მიერ **(მინდობილობა რეგ N 230278562, ინდ N76346422467523)**,, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო რჩეულიშვილი (პ/ნ 01019007518)

ელიზავეტა რჩეულიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნინო რჩეულიშვილის (პირადი ნომერი 01019007518)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის, **ელიზავეტა რჩეულიშვილის (პ/ნ 01019005577)** მიერ **(მინდობილობა რეგ N 230278562, ინდ N76346422467523)**, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო რჩეულიშვილი (პირადი ნომერი 01019007518)

ელიზავეტა რჩეულიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ეზრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

22 ივნისი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

ერთის მხრივ, შპს „ხელსაწყოების სახოგადოება „მეცნიერება" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) მისამართი „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბატონი გიორგი ჯაფარიძის სახით და მეორეს მხრივ, ბატონი ალექსანდრე ნიკოლოზის ძე ბერიძე (პირადი ნომერი 01019007518) მისამართი წილკნელი

- სამუშაოს საბოლოო ხარისხი;

- ტანსაც შესაბამისობა კონტრაქტით;

- ტანსაც ხელმისაწვდომობა და შრომა;

- მომხმარებლის მოლოდინის, საჭიროებისა და კმაყოფილების;

- ინციდენტის და ყველა უარყოფითი მოვლენის მოხსენება;

- მიწისქვეშა და დამაბინძურებელი ობიექტების ლოკალიზება (ორგანიზაციის ტანსაც ხელმისაწვდომობა და გარემოს დაცვა);

ბიზნესის შენარჩუნების გეგმის კონტროლი.

აუდიტორული ობიექტის შიდა ტესტირება, გარემოსდაცვითი ინციდენტის მოხდენის შემთხვევაში, ბიზნესის 3 წლიანობაზე მიღებული ობიექტის სპეციალისტების ჩართულობით.

- მომხმარებლის ინფორმირება;

- მოქმედების გეგმისთვის მიღებული;

- ორგანიზაციის ტანსაც ხელმისაწვდომობის წარმოებული, წესის და გარემოს მიღებული;

- ტანსაც ობიექტი იქნება წესის, გარემოსა და ტანსაც ხელმისაწვდომობის ანალიზების საფუძველი.

2.2. ბიზნესის შიდა ფარგლებში და ობიექტის მომხმარებლის ორგანიზაციის მიერ.

მუხლი 3. ბასკეტბოლის საფეხის ღირებულება და გადახდის წესი

3.1. ბასკეტბოლის საფეხის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს 700 $ (ცხრაასორმოცდაათი) ამ ფასში ფილების დადგმა. ბასკეტბოლის საფეხის ზომა 56420 (ორმოცდათექვსმეტი ათასი ოთხასი ოცი) ამ ფილაში. ფილების ჩათვლით. ბასკეტბოლის საფეხის ძირითადი ფასი კონტრაქტის წარმოებით შეადგენს. 56420 (ორმოცდათექვსმეტი ათასი ოთხასი ოცი) ამ ფილაში. ფილების ჩათვლით. ბასკეტბოლის საფეხის ფასში გათვალისწინებულია ტანსაც ხელმისაწვდომობის ორგანიზაციის ხარჯები. ასევე ფილების ინდივიდუალური ზომების ცვლილების შემთხვევაში ტანსაც ხელმისაწვდომობის ტანსაც ხელმისაწვდომობის ორგანიზაციის ხარჯები. ასევე ფილების ინდივიდუალური ზომების ცვლილების შემთხვევაში ტანსაც ხელმისაწვდომობის ორგანიზაციის ხარჯები.

3.2. მომხმარებლის ორგანიზაციის ტანსაც ხელმისაწვდომობის ორგანიზაციის ხარჯები. ასევე ფილების ინდივიდუალური ზომების ცვლილების შემთხვევაში ტანსაც ხელმისაწვდომობის ორგანიზაციის ხარჯები.

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
10 000 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2020 წლის 18 ივნისი
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2020 წლის 30 ივლისი
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2020 წლის 30 აგვისტო
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2020 წლის 30 სექტემბერი
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2020 წლის 30 ოქტომბერი
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2020 წლის 30 ნოემბერი
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2020 წლის 30 დეკემბერი
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2021 წლის 30 იანვარი
500 $ ა.შ.შ. ფილები	ორმოცდაათ 2021 წლის 28 თებერვალი

შემკვეთი

_____

გამყიდველი

_____

500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 მარტს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 აპრილს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 მაისს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 ივნისს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 ივლისს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 აგვისტოს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 სექტემბერში
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 ოქტომბერში
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 ნოემბერში
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2021 წლის 30 დეკემბერში
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 იანვარს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 თებერვალს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 28 თებერვალს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 მარტს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 აპრილს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 მაისს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 ივნისს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 ივლისს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 აგვისტოს
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 სექტემბერში
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 ოქტომბერში
500 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 30 ნოემბერში
21400 $ ა.შ.ტ. დოლარი	ორმოცდაათი 2022 წლის 15 დეკემბერში

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის ზემდგომ ბანკის ანგარიშზე:

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000505164481001

3.4. ნაკვეთი ლ.ლ.ლ.ლ.ლ.ლ. ფიზიკურ დაბრკოლებებისგან თავისუფალია, დაყადაღებას, გირავნობას, იპოთეკას და სხვა ვალდებულებებს არ ექვემდებარება.

3.5. მიწის ნაკვეთის მიერ ნასყიდობის ფასის ზუსტად გადახდა უნდა დაადასტურებდეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ნასყიდობის ფასის ზუსტად გადახდის შესახებ მხარეთა ერთობლივი განცხადება ნასყიდობის ფასის ზუსტად გადახდის დღეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სამსახურში.

მყიდველი

_____

გამყიდველი

_____

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულად ჩაითვლება ხელშეკრულების საფეხურზე ყიდვის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფეხურზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ ამ ნასყიდობის საგანი არ გადეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მან არ უნდა დაიწყოს საოპერაციო სამუშაოების განხორციელება და დაიწყოს ელექტრო ენერგიის ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე ნაღდი ანგარიშის წარმოებით და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საფასო რეგიონში რეგისტრირებულ ელექტროენერგიასთან დაკავშირებით ელექტროენერგიის მწარმოებლებისგან გამყიდველის უფლება აქვს ხელშეკრულებისაფასო რეგიონში რეგისტრირებული უფლების ფარგლებში გამყიდველის ელექტრო ენერგიის მყიდველის ანგარიშზე ნაღდი ანგარიშის წარმოებით გადახდილი ფასის ნაწილი, რომელიც მყიდველის მიერ გადახდილ ფასს 20 (ოცდა) კალენდარული დღით, ანდრო ფაქტის არსებობის მიუხედავად გამყიდველი საფასო რეგიონში ერთიანი ნაგებობის წარმოებას ბანკის ამონაწერს არ ქმნის, რომელიც დადასტურებული იქნება იმ მყიდველის მიერ არ გამოთქმული ეჭვიანი გადახდილი თანხის ჩათვლით შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლების შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის დადებული სანქციის ქვეშ პირის ან ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ამ სხვა შეზღუდვების, სარგებლობის უფლების მოთხოვნით;

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელიც დასაბეგრებელი სამართალურთიერთ საფუძველით შეძლება პრეტენზია წამოაყენოს ნასყიდობის საგნის მიმართ;

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართალურთიერთ შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დაყადაღებული მესამე პირთა სასარგებლოდ;

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა, გამყიდველმა სრულად გაიცნო ნასყიდობის საგანის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს არავითარი დაფარული ნაკლი, რაც დაუნახავს მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, აგრეთვე ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი ხალისიანი წესით ფიზიკის სამხრეთ ტექნიკურ ლაბორატორიას (ლაბორატორია) ნასყიდობის ტრანსფორმატორის ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის შეფასებისა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოცდილია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იგი იქნება ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შესრულონ ჯეროვნად, დაიცვან დროისა და ადგილის.

6.2. მხარეს აკისრია პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიღებული ინფორმაციის და დოკუმენტაციის სრულიად და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მიწისქვეშა მანქანათა მოწყობის შესახებ.

მყიდველი

გამყიდველი

_____

_____

6.4. მყიდველის ვალდებულებები:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების განხორციელების და საქონლის იმპორტის სანებართვო სხვა საჭირო რეგისტრაციის ჩატარების ორგანიზაციისათვის;

6.4.2. დროულად აცნობოს გამყიდველს საქონლის ადგილის, სატრანსპორტო ტექნიკისა და სხვა საჭირო მონაცემების შესახებ;

6.4.3. გამოასწოროს ისარგებლოს ისეთი ნებისმიერი, რომელიც ამ კონტრაქტით მიღებული ხელშეკრულების საქმესთან და არ გასხვისოს ან არ დაუშვას უფლებრივი ნებისმიერი ტვირთის არსებობა მასზე;

6.4.4. წინასწარ სარიგების შეწყვეტამდე მაინც შეუსრულოს ნასყიდობის საფასურის გადახდილის გამყიდველი ტიპიური საქონლის ფასწარმოების წესით.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ გასხვისებულის საქონელზე ან ფასიან გადაცემული ტიპიურ საქონელზე

6.4.4.2. გამყიდველი ამ პუნქტის 6.4.4 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებაში 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საქონლის ფასიანი ან ფასიანი ტიპიური საქონლის შესრულების შესახებ.

6.4.5. მყიდველი თანხმობას გამოიქვამს გამყიდველის მიმდინარე ბანკის 39 - ის და მის ბანკ. ნ-ზე გადარიცხვაზე.

6.5. გამყიდველი ვალდებულია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მიწოდების განხორციელების აუცილებლობა მხედველობაში მიიღოს მყიდველის დასრულების ვადები და განახორციელოს ეს მიწოდებები.

6.5.2. მოახდინოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მოამზადოს მისი ყველა მიწოდების განხორციელებლად. მიწოდებულ საქონლის მყიდველის საქმეთაწარმოებლად აუცილებელ მესამეთა რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი გარიგებაზე არ მოაწერს ხელმოწერას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიპიური მყიდველის განსაზღვრისთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიპიური ცვლილების შეტანის შესახებ.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულების გამყიდველი უფლებამოსილია ყოველ სახით მიღებული ნასყიდობის საგნის საღებარის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებს გამყიდველი მყიდველის გაფრთხილების 20 (ოცი) კალენდარული დღეს შემდეგ, გამყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ხელშეკრულების ცვლილება და ყოველის სახით მიღებული ნასყიდობის საგნის საღებარის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გაფრთხილებული ამის შესახებ (10) დღის განმავლობაში, რაც მოიცავს მიწოდების ვადის გაგრძელების შეთანხმების ან ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაიცვას საქონლის ტრანსპორტირების შესახებ.

6.6.2. ტრანსპორტის ოპერაციის, ტარიფების, წესებისა და საქონლის ტრანსპორტირების სახელმწიფო ორგანოების მოთხოვნების შესრულება.

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

6.6.3. გარიგების ორივე წარმადგენის ხელშეკრულების 7.1 მუხლით განსაზღვრული პასუხისმგებლობის ან ამავე ხელშეკრულების შესრულების დროის უქონლობის ორივე ფაქტი ერთად გადაცდენის შემთხვევაში მხარეთა შეთანხმებით წარმადგენის ხელშეკრულების მიხედვით, მაგ. მიუღებელი სარგებლის ოდენობის ეკონომიკური ანალიზის წარმოდგენით.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები ათავისუფლებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისთვის, თუ ასეთ შესრულებას ხელს უშლის ან შეუძლებელს ხდის ფორს-მაჟორული გარემოება, რომელიც ხელშეკრულების დადების შემდეგ წარმოიშვა. ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ნაწილობრივ შესრულების შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს.

7.2. გარემოებად, რომელიც ხელშეკრულების ნაწილობრივ ან სრულად შეუსრულებლობას იწვევს, ითვლება: სტიქიური მოვლენა, ომი, საზოგადოებრივი არეულობა, ეპიდემია, ავარია, ემბარგო, ხელშეკრულების შესრულების აკრძალვა ან შეზღუდვა, ნებისმიერი სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომელიც ცალკე, ერთობლივ ან წყვეტს წარმოდგენილი ხელშეკრულების შესრულებას, ნებისმიერი სახელმწიფო საქმიანობა, მოქმედებანი და ასე აშკარი მოვლენები, რომელიც წარმოდგენილ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს ასაბუთებს არ ეყრდნობა.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებულად უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი ფორს-მაჟორის დასრულების შემდეგ წარმოდგენილი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება უმეტეს ორი სამთვიანი პერიოდის განმავლობაში, ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება აქვს ნებისმიერ მხარეს.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეასრულოს ცალკეული პროექტები პირველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საკონკურსო მიზნებისთვის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ასარქვლის აღნიშნული პროექტის ეკონომიკის ოპტიმიზაციის გარეშე, ასევე შეასრულოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წარმოდგენილ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოქმნილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს იმ ტერიტორიის სასამართლო, სადაც იმყოფება სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების უნდა შესრულდეს ადმინისტრაციულად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1¹ ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წარმოდგენილ ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული მხარეს ინახება ერთი ეგზემპლარი.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მყიდველი

გამყიდველი

_____

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „[illegible]“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, [illegible] N99 [illegible] N1/55 [illegible] N2 [illegible] N22

შპს „[illegible]“ დირექტორი [illegible]

მყიდველი: [illegible] (პირადი ნომერი 01019007518) (პირადობის მოწმობის ნომერი 11BA60147) დაბადების თარიღი: 26.07.1979 მისამართი: თბილისი

წარმომადგენელი: [illegible] (პ.ნ 1400 1000345)

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **07 ივლისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნინო ხოტენაშვილი (პ/ნ 01005023118)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.027;

- **სადარბაზო** 2; **სართული**:6; **ბინა** N27; **საერთო ფართი**: 53.58 კვ.მ;

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხილეთ სარეგისტრაციო წარმოება: N 882022272097);**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, სართული:6 ბინა:N:27 განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით მისი საერთო ფართი გახდება **54.96 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი). მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 54.96 კვ.მ.-დან. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N 27-ის ფართის ცვლილება, მათ შორის შეამციროს ან/და გაზარდოს რეგისტრირებული ფართი და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე **(54.96 კვ.მ)** დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასური ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით და შესაბამისად.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მიყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერისთვის** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი

იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის მთლიანი საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **695 $ (ექვსას ოთხმოცდათხუთმეტი) აშშ** დოლარს დღგ-ეს ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **38 197.2 $ (ოცდათვრამეტი ათას ას ოთხმოცდაჩვიდმეტი და 2)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით,

(ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და

ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს „მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო ხოტენაშვილი (პირადი ნომერი 01005023118)

ნინო ხოტენაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნინო ხოტენაშვილი (პირადი ნომერი 01005023118)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
ანგარიშის ნომერი: სს „საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)
შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო ხოტენაშვილი (პირადი ნომერი 01005023118)
ნინო ხოტენაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნინო ხოტენაშვილი (პირადი ნომერი 01005023118)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნინო ხოტენაშვილი (პირადი ნომერი 01005023118)
ნინო ხოტენაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

3 აგვისტო, 2021 წელი

ქ. თბილისი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნაზიკო არჩვაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორე მხრივ, ნუგზარ ზარქუაშვილი (პირადი ნომერი 01023005665) (შემდგომში „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, ვარსიმაშვილის ქუჩა N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N17; ბინა N110ა; საერთო ფართი 29.42 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზიარებელი ფართები შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარეს მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის (ბინა N110ა) საერთო ფართი გახდება 31.62 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგნის/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 31.62 კვ.მ-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N110ა-ის ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ახალი შესაბამისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ სჭირდება).

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისათვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (31.6) დაფიქსირდეს +/- 2 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზეც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველის საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ აანაზღაურონ ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილების განხორციელების შემდეგ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა ნაგებობა მიღებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

მყიდველი

გამყიდველი

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მოაყენოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მილაში სართულის მინილითონი (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა;

- საშხაპეში სანიტარიის მოწყობილობების;

- ფასადზე ჩუბალოპასების კარ-ფანჯრების;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება პოლი, სველ წერტილში და კორიდორში;

- აივნების და კიბის შეღებვის მოპირკეთების მოწყობა;

- მოწყობილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში მოსასვლელი რკინის კარის;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაყვანება გაცივ, გამხორციელდება იატაკის მოწყობა, ბინაში 3 წერტილზე მოყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივნის;

- მოპირკეთდება ფიბანდის;

- მოწყობა სველი გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის ამონორების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფარით მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 755 $ (შვიდას ორმოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 23 873.1 (ოცდასამიათას რვაას სამოცდათხუთმეტი და 10) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1. 11 936.55 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 4 აგვისტო
2. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 4 სექტემბერი
3. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 4 ოქტომბერი
4. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 4 ნოემბერი
5. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 4 დეკემბერი

გამყიდველი

მყიდველი

6. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 იანვარი
7. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 თებერვალი
8. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 მარტი
9. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 აპრილი
10. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 მაისი
11. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 ივნისი
12. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 ივლისი
13. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 აგვისტო
14. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 სექტემბერი
15. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 ოქტომბერი
16. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 ნოემბერი
17. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 4 დეკემბერი
18. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 იანვარი
19. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 თებერვალი
20. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 მარტი
21. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 აპრილი
22. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 მაისი
23. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 ივნისი
24. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 ივლისი
25. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 აგვისტო
26. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 სექტემბერი
27. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 ოქტომბერი
28. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 ნოემბერი
29. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 4 დეკემბერი
30. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 4 იანვარი
31. 336.55 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 4 თებერვალი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი"

- **ანგარიშის ნომერი:** GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, ყოველგვარი გაუთვალისწინებელი შეზღუდვის გარეშე ფასის გადახდა ვადაზე ადრე.

გამყიდველი

____

მყიდველი

____

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული ითვლება შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უშუალოდ ანგარიშსწორების დროისთვის, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების წესი

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში მყიდველის ვალდებულების სანაცვლოდ უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

მყიდველი

გამყიდველი

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საჭიროების იქნებოდეს სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონების და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რომელიც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინამძღვარ სარიცხვის ანგარიშზე (საიდან მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გაფორმებიდან გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინამძღვარი თანხობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გაფორმებიდან საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ანდა სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოითხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მოსაზრებების მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გაცვლით თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შეძლოს (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დასრულის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თვალსაჩინო, ინფორმაციის წყაროსთან/ობიექტის და საკმარისად ფართო ჭრილის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიდგმა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განჭვრეტა და თავიდან აცილებოდათ.

გამყიდველი

მყიდველი

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების ვალდებულებას, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წინასწარხედვა ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს ძალუძთ არ აქვთ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე, ეს არ ეხება საკუთრებული ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოქმნილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთ მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ბაქრაძის ქ. N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი [illegible]

მყიდველი: ნუგზარ [illegible] (პირადი ნომერი 01023005665)

ტელ:

ნუგზარ [illegible]

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
ვიზიტი N:823
თარიღი 4 [illegible] 2021
გასაცემი 11 [illegible]

გამყიდველი

მყიდველი

მოწყობის ხელშეკრულება

3 აგვისტო, 2021 წელი

ქ. თბილისი

ერთის მხრივ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032) (შემდგომში „მწარმოებელი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მაგალა არველაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ ნუგზარ ზარაციშვილი (პირადი ნომერი 01023005665) (შემდგომში „დამკვეთი") ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი" ავალებს, ხოლო „მწარმოებელი" ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62B-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა ტერიტორიაზე ცოცხალი ღობით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის წარგვების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ღობეების ყოველთვიური საღებავი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შეიარაღების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშწორებით შესრულებულის სანაცვლოდ ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინასწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შესრულებული ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მოქმედებას განახორციელებს მანამ შედეგმა, რაც იხელმძღვანელა მოცემული ქონების ნაკეთობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში მითითებულ კონდიციამდე.

3.2. ნაკეთობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში მითითებულ კონდიციამდე მოყვანის შემდეგ, დამკვეთის გაგზავნილი ელექტრონული სახით წერილობითი ანდა ორალური შეტყობინება რეგისტრაციაში მითითებულ მისამართზე, ერთეულადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის" ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვალდებულება.

3.3. შესრულებული ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მოქმედებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

მწარმოებელი

გამყიდველი

_____

_____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გადაცეს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებული არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად ითვლება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომის და ზემოქმედების მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოითხოვოს დამკვეთის პირგასამტეხლო გადაუხდელ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელი თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საკითხი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ინტერპრეტაციისა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - "ზოგად პირობებში", გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

გამყიდველი

მყიდველი

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მყიდველი: შპს „მყიდველი" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს „საქართველოს ბანკი" (GE73BG0000000516440300)

შპს „მყიდველის" დირექტორი ნაზიკო არველაძე

დამკვეთი: ნუგზარ ზირაქიშვილი (პირადი ნომერი: 01602005665)

ნუგზარ ზირაქიშვილი

გამყიდველი

მყიდველი

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 19 მაისი, 2021 წელი

ერთის მხრივ, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ჩვენობრობა"** (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015002) (შემდგომში **„გამყიდველი"**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა არველაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, **ნუნუ მეტრეველი** (პირადი ნომერი 57001040004) (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი"**), ერთად წოდებული, როგორც **„მხარეები"**, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება"**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N10; ბინა N57; საერთო ფართი 51.58 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ერთიანი საგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და სახაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგანი, ბინა N57 განიცდის კორექტირებას მისი საერთო ფართი გახდება 54.06 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 54.06 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს წებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N57-ის ფართის ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (54.06) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ერთიან საგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ასახულ იქნეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოქცეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღნერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამზეწიბლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასად'ეგ მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უკრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მოყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გედით, განხორციელდება იატაკის მოკირწყა, ბინაში 3 წერტილზე მოყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფასადი;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 725 $ (შვიდას ოცდახუთი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 39 193.5 (ოცდაცხრამეტიათას ასოთხმოცდაცამეტი და 50) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

	გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1.	16 000 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 მაისი
2.	1000 $ აშშ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 ივნისი

გამყიდველი

მყიდველი

3.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 ივლისი
4.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 აგვისტო
5.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 სექტემბერი
6.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 ოქტომბერი
7.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 ნოემბერი
8.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 დეკემბერი
9.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 იანვარი
10.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 თებერვალი
11.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 მარტი
12.	1000 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 აპრილი
13.	12 193.5 $ ა.შ.ს. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 მაისი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის მიმდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი";

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფარის ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული ბანკის: ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფარიზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიმართვიანობა/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

გამყიდველი

მყიდველი

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბეგრებელი სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე სავალო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ ოგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი). მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც ოგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ ეროვნული სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ ხარაულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიბრების სანერგეში მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიბრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიბრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

გამყიდველი

მყიდველი

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიღებინოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი ვადის იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თვლასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მივყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მყოფნე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს. ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შეცვალოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი

მყიდველი

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არველაძე /________/

მყიდველი: ნუნუ მეტრეველი (პირადი ნომერი 57001040001)

ტელ.: 551 191 513

ნუნუ მეტრეველი /ნუნუ მეტრეველი/

გამყიდველი ____________ მყიდველი ____________

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **10 იანვარი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნუნუ მეტრეველი (პ/ნ 57001040001)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.057

- **სადარბაზო:I; სართული:10**; **ბინა:57; საერთო ფართი**: 53.51კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:10** ბინა **N 57** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **54.31 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **54.31 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 57-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**54.31** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **725 $(შვიდას ოცდახუთი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შეადგენს **და 39 374.52 $ (ოცდა ცხრამეტი ათას სამას სამოცდათოთხმეტი და 52)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **39 374.52 $ (ოცდა ცხრამეტი ათას სამას სამოცდათოთხმეტი და 52)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და

ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს ,,საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნუნუ მეტრეველი (პ/ნ 57001040001)

ნუნუ მეტრეველი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნუნუ მეტრეველი (პ/ნ 57001040001)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნუნუ მეტრეველი (პ/ნ 57001040001)

ნუნუ მეტრეველი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნუნუ მეტრეველი (პ/ნ 57001040001)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნუნუ მეტრეველი (პ/ნ 57001040001)

ნუნუ მეტრეველი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **19 მაისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ოლია კანდელაკი (პ/ნ 01019036486)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.133;

- **სადარბაზო** 1**; სართული**: 21; **ბინა**133; **საერთოფართი**: 51.68 კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერით (იხ. N 882022188159);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:21** ბინა **N 133** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.51 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.51 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 133-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.51** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1.ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **750 $** (შვიდას ორმოცდა ათი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით.ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **40 132.5 $ (ორმოცი ათას ასოცდატორმეტი და 5)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ოლია კანდელაკი (პ/ნ 01019036486)

ოლია კანდელაკი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ოლია კანდელაკი (პ/ნ 01019036486)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ოლია კანდელაკი (პ/ნ 01019036486)
ოლია კანდელაკი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ოლია კანდელაკი (პ/ნ 01019036486)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.
3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ოლია კანდელაკი (პ/ნ 01019036486)
ოლია კანდელაკი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **30 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **რამაზ გელენიძე (პ/ნ 37001001588)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.095;

- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 14; **ბინა** N 95; **საერთო ფართი:** 87.64 კვ.მ. (დაკორექტირებული ფართი იხ. განშლის ოქმი საქმე N 882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (განაცხადი: N 882022272097)**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:14 ბინა N 95** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **88.0 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **88.0 კვ.მ.-ის** შესაბამისად. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 95-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (88.0 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **780 $ (შვიდასოთხმოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **68 640 $ (სამოცდა რვა ათას ექვსას ორმოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

3.2.1 2022 წლის 30 აგვისტოს მონაცემებით მყიდველს გადახდილი აქვს **29 000 $ (ოცდაცხრა ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, რომელიც ჩაითვლება ნასყიდობის საგნის მთლიან ღირებულებაში.

3.2.2 ნასყიდობის საგნის დარჩენილ ნაწილს **39 640 $ (ოცდაცხრამეტი ათას ექვსას ორმოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს მყიდველი გადაიხდის შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 31 ოქტომბერი
2. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ნოემბერი
3. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 31 დეკემბერი
4. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 იანვარი
5. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 თებერვალი
6. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 მარტი
7. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აპრილი
8. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 მაისი
9. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ივნისი
10. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 ივლისი
11. 2 100 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 აგვისტო
12. 16 540 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 სექტემბერი

3.3 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს ,,საქართველოს ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.6 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **68 640 $ (სამოცდა რვა ათას ექვსას ორმოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.7 მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: რამაზ გელენიძე (პ/ნ 37001001588)

საკ. ტელ: 577193811

ალტ. ტელ: 599 25 20 40

ფაქტ. მისამართი: სამტრედია, ლაშა თევზაძის ქუჩა, N 8ა

რამაზ გელენიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **რამაზ გელენიძე (პ/ნ 37001001588)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: რამაზ გელენიძე (პ/ნ 37001001588)

რამაზ გელენიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **რამაზ გელენიძე (პ/ნ 37001001588)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: რამაზ გელენიძე (პ/ნ 37001001588)

რამაზ გელენიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **10 იანვარი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **რამაზ ველიჯანაშვილი (პ/ნ 47001013547)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.132;

- **სადარბაზო:I; სართული**21; **ბინა:132 საერთო ფართი**: 72.33კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:21** ბინა **N 132** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **74.45 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **74.45 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 132-ის** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**74.45** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3 კომერციული აქციის ფარგლებში, მყიდველს უსასყიდლოდ გადაეცემა კონდიციონერი.

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $(რვაასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **და 59 560 $ (ორმოცდაცხრამეტი ათს ხუთას სამოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველიი იღებს ვალდებულებას, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის სრულად, ყოველგვარი ნაკლის გარეშე, გადახდილი იქნება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვაინეს 04 სამუშაოდ დღეში;

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **59 560 $ (ორმოცდაცხრამეტი ათს ხუთას სამოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) ,

ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: რამაზ ველიჯანაშვილი (47001013547)

რამაზ ველიჯანაშვილი /_____/

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **რამაზ ველიჯანაშვილი (47001013547)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: რამაზ ველიჯანაშვილი (47001013547)

რამაზ ველიჯანაშვილი /_____/

დანართი #2

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **რამაზ ველიჯანაშვილი (47001013547)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: რამაზ ველიჯანაშვილი (47001013547)

რამაზ ველიჯანაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 22 ივნისი, 2020 წელი

ერთის მხრივ, შპს "ბანკი ქართუ" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამუკა არდაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, ხალიდ უსტადოვი (პირადი ნომერი 01019079434) და გიორგი თადიაშვილი (პირადი ნომერი 31001055941) (შემდგომში ერთად მოხსენიებული „მყიდველები"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფარგლებში უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის ახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N9; ბინა N49ა; საერთო ფართი 29.02 კვ.მ. (მათ შორის სახელოსნო ფართი 4,80 კვ.მ)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ტვირთვის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეგისტრის ერთიან საგამსტრში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ნინის შიდა ტიხრები, კოლონები და სახელოსნო ფართები შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლიკაციაში მიღების დროისათვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე დაფიქსირდეს +/- 2 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რასაც მხარეები აქცეპტებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას. შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპირობიანად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება საჯარო რეგისტრის ერთიან საგამსტრში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ამოხაზონ ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შეცვლაზე გამოანგარიშების თანხის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მიიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მოცემული სართულის მინანილითური (ჩუქა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- შელესილი შენები;

- გაღება და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- ფასადზე მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჭერი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჟანგავი მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტროობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გალესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტაბილიზებული ელექტროობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფასადი;

- მოეწყობა გაზის მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტროობის აბონენტების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი და აივნები მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **745 $ (შვიდასორმოცდახუთი)** აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ნასყიდობის ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი კომუნიკაციის ჩათვლით შეადგენს **21619.90 (ოცდაერთიათასექვსასცხრამეტი დოლარი და ოთხმოცდაათი ცენტი)** აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 22 ივნისი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 22 ივლისი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 22 აგვისტო
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 22 სექტემბერი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 22 ოქტომბერი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 22 ნოემბერი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 22 დეკემბერი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 იანვარი
470 $ აშშ დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 თებერვალი

გამყიდველი

მყიდველი

____

____

470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 მარტი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 აპრილი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 მაისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 ივნისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 ივლისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 აგვისტო
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 სექტემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 ოქტომბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 ნოემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 22 დეკემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 იანვარი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 თებერვალი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 მარტი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 აპრილი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 მაისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 ივნისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 ივლისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 აგვისტო
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 სექტემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 ოქტომბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 ნოემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 22 დეკემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 იანვარი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 თებერვალი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 მარტი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 აპრილი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 მაისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 ივნისი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 ივლისი

გამყიდველი

მყიდველი

470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 აგვისტო
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 სექტემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 ოქტომბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 ნოემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 22 დეკემბერი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 22 იანვარი
470 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 22 თებერვალი
469.90 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 22 მარტი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა ხორციელდება გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფარის ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული ოთხთვიანი შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უსაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადის/მყიდველის ვალდებულების/სამართლებრივი უფლების რეგისტრაციის შესახებ განაცხადის, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საკუთრების რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, ორჯერადს შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით, ამასთან ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საკუთრების რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინება ბანკის ამონაწერს, აწ ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

გამყიდველი

მყიდველი

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3 ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს რაიმე დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი საკმარისი წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საკონტაქტო მისამართის, საკონტაქტო ტელეფონისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოეშობა მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის მშენებლობამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში განთავსებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის **6.4.4** პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

გამყიდველი

მყიდველი

6.5.2. მოითხოვოს მყიდველის ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მიაწვდის გამყიდველს ინფორმაციას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრული შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდეგ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს დენის, აირის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომელიც წარმოიშვა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე, ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ფართის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

გამყიდველი ____________ მყიდველი ____________

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოშობილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არევაძე

მყიდველი: **სალომე უნდილაშვილი (პირადი ნომერი 01019079434)** (პირადობის მოწმობის ნომერი 18IE50424) დაბადების თარიღი: 30.01.1998.

სალომე უნდილაშვილი ______________/

მყიდველი: **გიორგი თადიაშვილი (პირადი ნომერი 31001055941)** (პირადობის მოწმობის ნომერი 18ID74381) დაბადების თარიღი: 23.05.1997

გიორგი თადიაშვილი ______________/

გამყიდველი

____

მყიდველი

____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

19 ოქტომბერი, 2020 წელი

[illegible] შემდგომში "მყიდველი") [illegible] (საიდენტიფიკაციო კოდი 400010002) [illegible] "გამყიდველი"); წინამდებარე [illegible] (პირადი ნომერი 50001000002) [illegible] და [illegible] (პირადი ნომერი 01019079434) და [illegible] (პირადი ნომერი 31001059941) (შემდგომში ერთობლივად "მყიდველები"), [illegible] "მხარეები", ცალ-ცალკე "მხარე", დადეს წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში "ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. [illegible] ნასყიდობის საგანს [illegible] და მყიდველის [illegible] ხელშეკრულებით გათვალისწინებული [illegible] [illegible] ხელშეკრულების [illegible] 1.2 პუნქტში [illegible] [illegible]

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, კერძოდ: მისამართი: ქ. თბილისი, [illegible] ბინა N60;

საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.160

ზოგადი: [illegible] ბინა N 60 [illegible] [illegible]

1.3. [illegible] ნასყიდობის საგანი საჯარო ჩანაწერებში [illegible] [illegible] ფაქტობრივად [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კედლები და სანიაღვრე ღარისებრი [illegible] ნასყიდობის საგნის [illegible] [illegible] [illegible]

1.5. [illegible] [illegible] [illegible]

2.1. [illegible] 2024 წლის 30 [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible] 3 [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

2.2. [illegible]

მუხლი 3. სარგებლობის ქირის ოდენობა და გადახდის წესი

3.1. სარგებლობის ქირის [illegible] 745 $ (შვიდას ორმოცდახუთი) აშშ დოლარი [illegible] 70 [illegible]

3.1.1. [illegible] აშშ დოლარის [illegible]

3.2. [illegible]

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
470 $ [illegible]	[illegible] 2020 წლის 22 [illegible]

გამქირავებელი

დამქირავებელი

470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	
470 $	

470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 აპრილი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 მაისი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 ივნისი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 ივლისი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 აგვისტო
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 სექტემბერი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 ოქტომბერი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2023 წლის 22 ნოემბერი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2024 წლის 22 იანვარი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2024 წლის 22 თებერვალი
470 $ ა.შ.შ. ფილიალი	ამოქმედდეს 2024 წლის 22 მარტი

3.3. ხელშეკრულების ფარგლებში განსახორციელებელი მიწოდების ადგილია:

- მიმღები მხარის საწყობი ქ. [illegible];

- ტვირთის ნომენკლატურა: GLT-SW-0000X8B7-U1-140-XH.

3.4. [illegible]

3.5. მიმღები მხარის მიერ [illegible] ტვირთის მიღებისას გამოვლენილი ნაკლოვანებების შესახებ მომწოდებელს დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს. ნაკლოვანების ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში მომწოდებელი ვალდებულია ნაკლოვანების აღმოფხვრის მიზნით ტვირთის მიწოდების დღიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში ჩაანაცვლოს ნაკლოვანი ტვირთი ხარისხიანით, ან ანაზღაურებული ტვირთის ღირებულების ოდენობით.

მუხლი 4. ხელშეკრულების ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი

4.1. [illegible]

4.2. ტვირთის ანგარიშსწორების ფასში არ [illegible] მიწოდების ადგილამდე ტვირთის ტრანსპორტირების, მათ შორის დაზღვევის, ტვირთის დაცლის, ტვირთის დროებითი საწყობებში განთავსების, ტვირთის ტრანსპორტირების საშუალების გადაადგილების ან ტვირთის ტრანსპორტირების სხვა ხარჯები.

4.3. [illegible]

4.4. [illegible] ხელშეკრულების ფარგლებში მიწოდებული ტვირთის ანგარიშსწორება განხორციელდება ტვირთის მიღების დადასტურების აქტის ხელმოწერიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში, ანგარიშსწორების ფორმა: [illegible].

ხელმოწერები:

[illegible] [illegible] [illegible] [

6.4.4.2 [illegible]

6.5 [illegible]

6.5.1 [illegible]

6.5.2 [illegible]

6.5.3 [illegible]

6.5.4 [illegible]

6.5.5 [illegible]

6.5.6 [illegible]

6.6 [illegible]

6.6.1 [illegible]

6.6.2 [illegible]

მუხლი 7. ფორს მაჟორი

7.1. [illegible]

7.2 [illegible]

7.3 [illegible]

7.4 [illegible]

7.5 [illegible]

მუხლი 8. საკონტაქტო ინფორმაცია

[illegible]

8.1. [illegible]

8.2. [illegible]

მუხლი 9. დავები და მათი განხილვის წესი

9.1 [illegible]

9.2. [illegible]

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. [illegible]

10.2. [illegible]

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **03 თებერვალი 2023 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ (პ/ნ 76 5066381)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.117ა**;

- **სადარბაზო:I; სართული**:18; **ბინა: 117ა**; **საერთო ფართი**: 74.29 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:18** ბინა **N 117ა** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **79.48 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **79.48 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 117ა-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6 მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**79.48** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $ (რვაას ოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.** ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **63 584 $ (**

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

სამოცდასამი ათას ხუთას ოთხმოცდა ოთხი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **63 584 $ (სამოცდასამი ათას ხუთას ოთხმოცდა ოთხი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის

არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

9.3 მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს ,,მეგობრობის“ (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

11.4 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და რუსულ ენაზე. განმარტების საჭიროების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულ ვერსიას.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ (პ/ნ 76 5066381)

სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ /_____/

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ (პ/ნ 76 5066381)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ (პ/ნ 76 5066381)
სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ (პ/ნ 76 5066381)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ (პ/ნ 76 5066381)
სერგეი პივოვაროვ პეტროვიჩ /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Договор купли-продажи недвижимой вещи

г. Тбилиси **03 февраль 2023 года**

С одной стороны, **ООО «Мегоброба» (и/к 400015032),** (далее именуемое – **«Продавец»**), представленное в лице директора **Мамуки Аревадзе (л/н 56001003302)**, и с другой стороны, **Сергей Пивоваров Петрович (паспорт номер: 76 5066381),** (далее именуемая - **«Покупатель»**), вместе именуемые – «Стороны», заключают настоящий Договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора являются обязательства Продавца и Покупателя, в случае исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, заключение Договора купли-продажи недвижимой вещи в отношении площади, указанной в пункте 1.2 Договора.

1.2. Предметом купли-продажи является недвижимое имущество, характеристиками которого являются:

- **адрес:** г. Тбилиси, проспект Гурамишвили № 62б;

- **кадастровый код : 1.12.01.005.100.01.01.117ა**;

- **I подъезд**; **этаж:** № 18**; квартира** №117а; **общая площадь:** 74.29кв.м. (откорректированная площадь см. протокол развертывания, дело № 882022272097).

1.3. Предмет купли-продажи на праве собственности принадлежит Продавцу, что подтверждается **Протоколом развертывания, зарегистрированным в Национальном агентстве Публичного реестра. (Заявка: N 882022272097).**

1.4. Внутренние перегородки, колонны и летняя площадь(и) входят в расчет общей площади предмета купли-продажи.

1.5. Продавец ознакомил Покупателя с откорректированным проектом, который при оформлении Договора согласован в мэрии города Тбилиси. Согласно откорректированному проекту, в будущем предмет купли-продажи, **этаж №:18, квартира № 117а** подлежит корректировке. Согласно новому проекту и протоколу развертывания общая площадь квартиры будет составлять **79.48 кв.м.** (в том числе, летняя площадь). Стороны договариваются, что при оформлении настоящего Договора стоимость Договора/цена предмета купли-продажи определяется исходя из **79.48кв.м**. При этом Покупатель дает Продавцу разрешение единолично, без дополнительного согласия, осуществить изменение площади **квартиры № 117а**, и отразить соответствующую информацию в Публичном реестре. (Стороны договариваются, что не хотят осуществить регистрацию указанной записи в виде обязательства).

1.6 Стороны осознают, что в момент приемки в эксплуатацию может быть зафиксирована погрешность в размере +/- 3 кв.м (в обоих направлениях) в отношении общей площади предмета купли-продажи (79.48 кв.м.), на что Стороны заявляют свое предварительное согласие, что это обстоятельство не повлечет изменения или аннулирования условий настоящего Договора купли-продажи, соответственно Покупатель дает предварительное согласие на то, чтобы Продавец в случае

необходимости единолично осуществил регистрацию указанного изменения в мэрии города Тбилиси и Национальном агентстве Публичного реестра.

1.7. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1.5 Договора, Стороны заявляют о согласии на возмещение разницы стоимости предмета купли-продажи, в размере разницы, вызванной в результате изменения площади.

Статья 2. Состояние предмета купли-продажи

2.1. Продавец берет обязательство привести предмет купли-продажи до **30 декабря 2024 года** в следующее состояние:

- устройство монолитного (железобетонного) каркаса всего этажа;

- заполнение блоками;

- оштукатуривание и перекрытие;

- строительно-монтажные работы;

- металлопластиковые двери-окна на фасаде;

- оштукатуривание и покраска фасада;

- облицовка пола, подъезда и коридоров;

- устройство перил балконов и лестничной клетки;

- подведенное и смонтированное электричество, холодная вода, канализация и газовые стояки;

- входная железная дверь в квартиру;

- возведенные внутренние перегородки, оштукатуренные гажей, стяжка пола, стандартное электричество, подведенное к 3 точкам в квартире;

- облицованный балкон;

- облицовка шпаклевкой;

- проведенные трубы отопления;

- устройство точек электропроводки, водяных и газовых труб;

- будет оплачена стоимость абонирования вода и электричества.

2.2. Отделка внутренней площади квартиры будет осуществлена Покупателем.

2.3. После приведения определенного настоящим Договором предмета купли-продажи в состояние, отраженное в пункте 2.1, Покупатель обязан дополнительно возместить стоимость подведения газа к квартире, по тарифу, установленному соответствующим лицензиатом энерго регулирующей компании ко времени полного абонирования жилого комплекса (подведение газа ко всем индивидуальным площадям). (Регистрация этой оговорки в виде обязательства не желательна).

Статья 3. Цена предмета купли-продажи и порядок оплаты

3.1. Цена одного квадратного метра предмета купли-продажи, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, составляет эквивалент **800 $** долларов США в лари, включая НДС. Общая цена предмета купли-продажи составляет эквивалент **63 584 $** долларов США, включая НДС. Расчет осуществляться в лари, в соответствии с обменным курсом, зафиксированным Национальным Банком Грузии на день оплаты.

3.2. Покупатель оплатыл цены купли-продажи по предусмотренной пунктом 3.1. общей суммы.

3.3. Покупатель подтверждает, что предложение цены купли-продажи Покупателем была осуществлена в лари, несмотря на то, что Стороны договорились, что цена купли-продажи составляет эквивалент **63 584 $** долларов США, включая НДС, согласно обменному курсу Национального Банка Грузии, существующему на день оплаты.

3.4. Покупателю известно, что расчет стоимости предмета купли-продажи не включает стоимость подведения газа в квартиру (абонирования), при этом обязательство оплаты стоимости указанного возлагается на Покупателя в порядке, определенном пунктом 2.3 настоящего Договора.

Статья 4. Время заключения Договора купли-продажи

4.1. Договор купли-продажи будет заключен, и соответственно, право собственности Покупателя на площадь на основании настоящего Договора возникает только после полной выплаты цены купли-продажи.

4.2. Покупатель информирован, что предмет купли-продажи не передается до полного погашения цены купли-продажи, соответственно, он не вправе осуществлять ремонтные работы площади и право владения площадью до полного погашения цены купли-продажи.

4.3. Полная оплата цены купли-продажи подтверждается зачислением суммы на указанный в Договоре счет Продавца и соответствующей банковской выпиской.

4.4. Стороны договариваются, что в случае регистрации Договора в Публичном реестре/ в случае регистрации обязательства/будущего права Покупателя в Публичном реестре, Покупатель вправе аннулировать в одностороннем порядке Договор/право, зарегистрированные в Публичном реестре, в том случае, если Покупателем просрочен срок оплаты какого-либо взноса согласно графику, предусмотренному Договором, на 10 (десять) календарных дней. При наличии такого факта Продавец представляет в Национальное агентство Публичного реестра выписку или справку из Банка, которой подтверждается, что Покупателем не осуществлено зачисление предусмотренной графиком суммы на соответствующий счет.

Статья 5. Об отсутствии правовых и вещных недостатков у предмета купли-продажи

5.1. Согласно заявлению Продавца:

5.1.1. Предмет купли-продажи не является спорным, третьим лицом не возбужден иск с требованием получения права собственности или другого права (владения, собственности) на предмет купли-продажи.

5.1.2. не существует третье лицо, которое на обоснованном правовом основании может иметь какую-либо претензию в отношении предмета купли-продажи.

5.1.3. Публичное правовое ограничение на предмет купли-продажи не зарегистрировано, и предмет купли-продажи не обременен в пользу третьих лиц.

5.1.4. Предмет купли-продажи не имеет вещных недостатков. Продавец полностью ознакомил Покупателя с состоянием предмета купли-продажи.

5.1.5. Предмет купли-продажи не имеет скрытых недостатков, которые Продавец скрыл от Покупателя, и которые сократят стоимость предмета купли-продажи, либо будут препятствовать использованию предмета купли-продажи по назначению.

5.2. Покупатель подтверждает, что он в надлежащем порядке ознакомился в технической документацией дома (с проектом), ему известны обстоятельства, предусмотренные пунктом 5.1 Договора, и состояние предмета купли-продажи. По заявлению Покупателя предмет купли-продажи годен к использованию для целей, для которых он покупает предмет купли-продажи, и он не имеет какие-либо претензии.

Статья 6. Права-обязанности Сторон

6.1. Стороны обязаны выполнять взятые ими обязательства надлежащим образом, в оговоренное время и в оговоренном месте.

6.2. Стороны несут ответственность за правильность и действительность предоставленной ими информации и документации.

6.3. Покупатель правомочен получить информацию о ходе строительства.

6.4. Покупатель обязан:

6.4.1. Уплачивать все платежи и сборы, необходимые для оформления настоящего Договора и регистрации Договора в ЮЛПП Национальное агентство Публичного реестра Министерства юстиции Грузии.

6.4.2. Незамедлительно сообщить Продавцу об изменении места жительства, контактных телефонов и других контактных данных.

6.4.3. Добросовестно пользоваться своими правами, которые у него возникнут на основании данного Договора, и не осуществлять действий, которые могут оказать негативное воздействие на строительство дома.

6.4.4. Заранее, до возведения этажа (на котором расположен предмет купли-продажи), предупредить Продавца о желательном расположении перегородок.

6.4.4.1. Не осуществлять без предварительного согласия Продавца изменения перегородок, сделанных на жилой площади.

6.4.4.2. Продавец для осуществления цели, предусмотренной пунктом 6.4.4 настоящей статьи, как минимум за 5 дней заранее должен предупредить Покупателя о перемещении перегородок, существующих на жилой площади, или/и иных изменениях..

6.4.4.3. Не допускать, чтобы проводимые им ремонтные работы повлекли любого вида повреждения или/и изменения монолитного каркаса, железобетона. Покупатель обязан внимательно следить за опорными стенами и связанными с ними конструкциями. В случае изменений, Покупатель обязан немедленно восстановить первоначальное состояние за свой счет и возместить ущерб.

6.5. Продавец правомочен:

6.5.1. Независимо определять необходимость осуществление тех или иных действий с целью завершения строительства строящегося комплекса и осуществлять эти действия.

6.5.2. Потребовать от Покупателя предоставления всех необходимых документов и принятия участия во всех действиях, которые необходимы для соответствующей регистрации права собственности Покупателя на квартиру.

6.5.3. Если Покупатель своевременно не осуществит информирования Продавца в связи с определением состояния перегородок, указанных в пункте 6.4.4, Продавец правомочен возвести перегородки в предмете купли-продажи в соответствии с проектом.

6.5.4. Если какая-либо Сторона откажется от Договора, Продавец/Покупатель вправе получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.5. Если Покупатель нарушит обязательство уплаты определенного графиком взноса в течение срока более 10 (десять) календарных дней, Продавец правомочен потребовать аннулирования Договора и получить/оставить себе в виде штрафа 10% стоимости предмета купли-продажи.

6.5.6. Если Продавец нарушит сроки, определенные графиком, предусмотренным Договором, Покупатель вправе потребовать от Продавца выплаты неустойки в размере 0.01% стоимости недвижимого имущества за каждый просроченный день.

6.5.7. В случаях, предусмотренных пунктами 6.5.4 и 6.5.6 Договора, Продавец возвращает выплаченную сумму (при ее наличии) (за вычетом 10%), после отчуждения квартиры.

6.6. Продавец обязан:

6.6.1. Завершить строительство жилого комплекса.

6.6.2. Обеспечить подключение центральных сетей Теласи, Тбилгаза, водоснабжения и канализационной сети к дому.

Статья 7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых по Договору обязательств, если причиной этого стала непреодолимая сила, имеющая чрезвычайный характер, возникновение которой на момент заключения Договора Стороны-участники Договора не могли заранее предусмотреть и предотвратить.

7.2. Непреодолимой силой считаются стихийные бедствия (землетрясение, пожар и пр.), решения компетентных органов правительства, которые меняют приостанавливают или прекращают действие положений настоящего Договора, военные действия любого характера и другие подобные явления, за возникновение которых Стороны – участники Договора не несут ответственность.

7.3. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены компетентным государственным органом.

7.4. Форс-мажор не освобождает Сторон от полного выполнения обязательств, взятых ими по настоящему Договору, после его (форс-мажора) завершения.

7.5. Если форс-мажор продолжается в течение периода времени более одного месяца, Сторона вправе прекратить настоящий Договор, посредством выполнения обязательств, существующих на момент прекращения Договора.

Статья 8. Авторское право

8.1. Продавец заявляет, что он имеет авторское право на проект здания, и что он оставляет себе право на внесение изменений в проект здания без разрешения Покупателя. Это не касается проекта жилой квартиры/офиса. Покупатель не вправе пользоваться указанным проектом без согласия Продавца, а также ущемлять авторские права Продавца иным путем.

8.2. Покупатель берет обязательство подписать договор защиты авторского права на проект здания в установленной Продавцом стандартной форме.

Статья 9. Споры и порядок их разрешения

9.1. Споры, возникшие между Сторонами в связи с настоящим Договором, должны разрешаться на основании взаимных переговоров.

9.2. В случае недостижения согласия спор рассматривается и разрешается Тбилисским городским судом. Решение, принятое судом первой инстанции, должно быть немедленно обращено к исполнению, в соответствии с частью 1^1 статьи 268 Гражданско-процессуального кодекса Грузии.

9.3 Покупатель заявляет о своем согласии на ввод здания в эксплуатацию в соответствии с скорректированным архитектурным проектом (включая изменение внутренней планировки и фасадов здания, работы по благоустройству и изменение, уменьшение или отмену обязательного количества машино-мест), что представить в ООО «Дружба» (С.К. 400015032) в соответствующей службе мэрии Тбилиси.

Статья 10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор составлен на грузинском - на русском языке, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.2. Осуществление изменений и дополнений к Договору возможно только на основании двухстороннего письменного соглашения Сторон.

10.3. Настоящее **Приложение № 1** и **Приложение № 2** являются неотъемлемой частью Договора, которые связаны с ним и толкуются вместе с Основным Договором.

Реквизиты и подписи Сторон

Продавец: ООО «Мегоброба» (идентификационный код: 400015032)

Адрес: г. Тбилиси, Надзаладевский район, ул. Чаргали, № 79 (участок № 1/55), 2-ой подъезд, 4-ый этаж, кв. № 22.

Директор ООО «Мегоброба»

Мамука Аревадзе /_____/

Покупатель: Сергей Пивоваров Петрович (паспорт номер: 76 5066381)

Сергей Пивоваров Петрович /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #1

Соглашение об обслуживании

С одной стороны, ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) (далее – **«исполнитель**») в лице своего **директора Мамуки Аревадзе (/н 56001003302)** и с другой стороны, Сергей Пивоваров Петрович (паспорт номер: 76 5066381) (далее – **«заказчик»)** мы заключаем данный договор (далее – **«Договор»)** По следующим вопросам:

Статья 1. Предмет договора

Контракт «Заказчик» уже размещен по договору, и «Исполнитель» выполняет следующие работы на проспекте Гурамишвили N62б в Тбилиси:
- охрана проекта по периметру с живой силой (1 человек в день);
- покрытие коммунальных расходов общей площади;
- уборка и уборка общей площади;
- содержание двора, включая надзор и содержание заводов;
- Ежемесячное обслуживание лифтов;
- замена фар в общей зоне;
- Техническое обслуживание и плановое обслуживание всего оборудования (шлакбаумов, вентиляционных агрегатов, водяных насосов, генераторов, видео-аудио домофонов и камер, кроме трансформатора), расположенного в проекте.

Статья 2. Цена контракта и условия возмещения

2.1. Общая ежемесячная стоимость работы, указанной в статье 1 Соглашения, составляет 40 (сорок) лари.

2.2. Стоимость будет выплачена безналичным расчетом путем зачисления Исполнителя на банковский счет.

2.3. Оплата должна быть произведена заранее до 15 числа текущего месяца.

Статья 3. Срок действия соглашения

3.1. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, после того, как объект указан перед состоянием воздуха, указанным в пункте 2 договора купли-продажи недвижимости.

3.2. После достижения условия, изложенного в пункте 2 Договора купли-продажи, Клиенту направляется электронное письменное и/или смс-уведомление по адресу, указанному в Утюгах, разовая основа, которое с момента отправки автоматически считается доставленным «Клиенту» и возникает обязательство выполнить взятые на себя договором обязательства.

3.3. Исполнитель осуществляет услуги, предусмотренные статьей 1 Договора, до 1 января 2026 года.

3.4. Каждая сторона может досрочно расторгнуть договор и потребовать возмещения причиненного ущерба в случае нарушения другой стороной условий договора.

3.5. При отчуждении недвижимого имущества Заказчик обязан предъявить новому собственнику обязательства, принятые по договору при отчуждении недвижимого имущества.

3.6. Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга при изменении контактной информации (e-mail и номера мобильного телефона).

Статья 4. Форс-мажор

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств в случае акта непреодолимой силы. Непреодолимая сила связана с обстоятельствами, которые не существовали на момент подписания этого соглашения и наступление и воздействие которых не могли предотвратить и преодолеть стороны.

Статья 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за полное и надлежащее исполнение обязательств.

5.2. Если стоимость Услуги не оплачивается Заказчиком, Исполнитель выдает ему предупреждение и назначает дополнительные 10 дней.

Статья 6. Разрешение споров

6.1. Все жалобы и споры вокруг возникающего Соглашения, имеющие фактическую невозможность, принудительное исполнение или аннулирование, разрешаются по взаимному согласию.

6.2. Если соглашение не достигнуто, спор рассматривается судом в соответствии с действующим законодательством Грузии.

Статья 7. Другие условия

7.1. Изменения и дополнения в Договор могут вноситься только на основании двустороннего письменного соглашения между сторонами.

7.2. Все остальные вопросы, которые не были упомянуты в настоящем Договоре или в первой части Договора – в общих условиях, будут учтены Гражданским кодексом Грузии.

Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032)

Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, этаж N4, квартира N22.

Номер счета: АО "Банк Грузии" (GE73BG00000000516440300)

Мамука Аравадзе, директор /_____/

Клиент: Сергей Пивоваров Петрович (паспорт номер: 76 5066381)

Сергей Пивоваров Петрович /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

Приложение #2

Договор об охране авторских прав на архитектурный проект здания

С одной стороны**,** ООО **«Мегоброба» (и/к 400015032)** (далее – «автор»), представленное в виде своего директора **Мамуки Аревадзе (личный номер 56001003302),** а с другой стороны, **Сергей Пивоваров Петрович (паспорт номер: 76 5066381)** (далее – **«домохозяин»)** заключает настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

Статья 1. Авторское право

1.1. Автор имеет авторские права на здание, указанное в статье 2 Договора, созданное им, расположенное в Тбилиси, по адресу N62b проспекта Гурамишвили, в соответствии с Законом Грузии «Об авторском праве и смежных правах», и эти права охраняются и гарантируются этим же Законом от любого лица, включая домовладельца.

1.2. Автор заявляет, что оставляет за собой право вносить изменения в вышеуказанные проекты без согласия Домовладельца. (Речь идет не о проекте жилой квартиры, принадлежащей домохозяйке).

Статья 2. Предмет договора

Договор определяет порядок защиты авторских прав домовладельцем, который владел или в будущем имеет право на приобретение права собственности на квартиру в доме, указанном в пункте 1.1 квартиры.

Статья 3. Обязанности домовладельца

3.1. Домохозяин обязуется не:

- Отсутствие изменений в архитектурном проекте здания без письменного разрешения автора. Любой редизайн, изменение и/или строительство, нарушающее архитектурную концепцию, а также возведение гаражей, талаверов, садов, террас, лестниц, выращивание снаружи, встроенных, посадка рассады, деревьев и кустарников, а также изменение внешнего цвета здания;

- выращивание, выращивание, культивирование, встроенное, встроенное балконов, лоджий и стеклянных лент;

- смена алтарей, перил и других элементов фасада;

- монтаж моющейся конструкции в дополнение к ограждениям, решеткам, роликам, жалюзи (в дополнение к заранее определенному эскизу), монтаж конструкции промывочной площадки;

- монтаж дымоходной трубы, электро- и коммуникационной проводки;

- окраска какого элемента фасада (в том числе: оконные рамы, решетки, перила и ограждения);

- любые другие изменения во внешнем виде фасада;

- любое выращивание, выращивание и переполненность в прихожей;

- окраска стен, перил и других цветов прихожей;

- изменение или иной окраски наружных железных дверей подъезда или любого из его элементов;

- замена подъезда на другой металлический;

- строительство и монтаж стен и перегородок на общей автостоянке;

- подъем крыши, покраска в другие цвета и вырезание окон;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- Заменить или переставить любой из элементов крыши или общей территории.

3.2. Домохозяин также обязуется не предъявлять:

- перенос установок кондиционирования и отопления в другое место;

- монтаж конструкций различного назначения;

- установка знаков нового индикатора, рекламной надписи, таблеток, освещения и других элементов.

3.3. В случае отчуждения им квартиры Домохозяин уведомляет нового домохозяина об авторском праве автора и просит его подписать аналогичный договор Договора.

Статья 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

В случае нарушения обязательств, взятых на себя пунктами 3.1, 3.2 и 3.3, домохозяин обязан восстановить свое первоначальное положение за свой счет в течение 7 календарных дней после запроса автора, а также выплатить Avtro штраф в размере 10 000 (десяти тысяч) лари.

Статья 5. Обсуждение спорных вопросов

Любые споры, возникающие в связи с соглашением, разрешаются путем переговоров, если сторонам не удастся достичь соглашения, спор будет рассмотрен в соответствии с действующим законодательством суда.

Статья 6. Дополнительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и претендует на действие авторского права или права собственности домовладельца.

6.2. Все остальное, что не предусмотрено Договором, руководствуется действующим законодательством Грузии.

6.3. Договор составляется в двух идентичных экземплярах равной силы на каждую сторону.

Реквизиты и подписи сторон

Автор: ООО «Мегоброба» (и/к 400015032) Адрес: Тбилиси, надзаладевский район, ул. Чаргали, N79 (участок N1/55) Подъезд N2, Этаж N4, Квартира N22.

Мамука Аравадзе, директор/_____/

Домохозяин: Сергей Пивоваров Петрович (паспорт номер: 76 5066381)

Сергей Пивоваров Петрович /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **24 ნოემბერი, 2021 წელი**

ერთის მხრივ, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **სონია წოწორია (პირადი ნომერი 29001036436)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**) მინდობილი პირი **დავით გელენიძე (პირადი ნომერი 29001032285, მინდობილობა დამოწმებული 16.11.2021; რეგისტრაციის ნომერი N:211280179)**, ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული:** N13**; ბინა** N 90; **საერთო ფართი**: 50.71 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით და რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N**882020123438**).

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის **(ბინა N90)** საერთო ფართი გახდება **61 კვ.მ.** მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი **განისაზღვრა 61 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N90**-ის ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე **(61 კვ.მ.)** დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **740 $ (შვიდას ორმოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **45 140 (ორმოცდახუთიათას ასორმოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცის დროისთვის მყიდველის მიერ გადახდილი არის ნასყიდობის ღირებულების ნაწილი- **21 406,76 $ ა.შ.შ.** დოლარის ოდენობით ექვივალენტი ლარში, ხოლო გადასახდელად დარჩენილ თანხას- **23 733.24 $ ა.შ.შ.** დოლარს ექვივალენს ლარში, მყიდველი გადაიხდის **ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:**

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 თებერვალი
2. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 მარტი
3. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აპრილი
4. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 მაისი
5. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ივნისი
6. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ივლისი
7. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აგვისტო
8. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 სექტემბერი
9. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ოქტომბერი
10. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ნოემბერი
11. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 დეკემბერი
12. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 იანვარი
13. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 თებერვალი
14. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 მარტი
15. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აპრილი
16. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 მაისი
17. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ივნისი
18. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ივლისი
19. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 აგვისტო
20. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 სექტემბერი
21. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ოქტომბერი
22. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ნოემბერი
23. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 დეკემბერი
24. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 იანვარი
25. 913 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 28 თებერვალი
26. 908.24 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 მარტი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი“;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- **ანგარიშის ნომერი:** GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე **მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.**

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: სონია წოწორია (პირადი ნომერი 29001036436)

მინდობილი პირი დავით გელენიძე (პირადი ნომერი 29001032285)

დავით გელენიძე /_____/

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **სონია წოწორია (პირადი ნომერი 29001036436)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**) მინდობილი პირი **დავით გელენიძე (პირადი ნომერი 29001032285, მინდობილობა დამოწმებული 16.11.2021; რეგისტრაციის ნომერი N:211280179)**, (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: სონია წოწორია (პირადი ნომერი 29001036436)

მინდობილი პირი დავით გელენიძე (პირადი ნომერი 29001032285)
დავით გელენიძე /_____/

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ, **სონია წოწორია (პირადი ნომერი 29001036436)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**) მინდობილი პირი **დავით გელენიძე (პირადი ნომერი 29001032285, მინდობილობა დამოწმებული 16.11.2021; რეგისტრაციის ნომერი N:211280179)**, (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ

კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: სონია წოწორია (პირადი ნომერი 29001036436)

მინდობილი პირი დავით გელენიძე (პირადი ნომერი 29001032285)

დავით გელენიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

თანხმობის ხელწერილი

ქ.თბილისი 28 თებერვალი 2023 წელი

მე, **სოსო ნაჭყებია (პ/ნ 62004012054)**, თანახმა ვარ ჩემს სამმომავლოს საკუთრებაში, მდებარე ქ.თბილისი, გურამიშვილის გამზ N62ბ, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N54ა, ს/კ 01.12.01.005.100.01.01.054ა, განხორციელდეს ცვლილება და აისახოს შპს „მეგობრობის" მიერ, ქ.თბილისის მუნიციპალურ მერიაში წარდგენილ განაცხადში არსებული გეგმარების შესაბამისი ფართი **43.71** კვ.მ., შესაბამისად, შპს „ მეგობრობას" ვანიჭებ უფლებამოსილებას, ერთპიროვნულად, ყოველგვარი თანხმობის გარეშე ცვლილება ასახოს ქ.თბილისის მერიაში და განმლის ოქმი დაარეგისტრიროს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში".

ამასთანავე, ვაცნობიერებ და თანახმა ვარ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**43.71** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც ვაცხადებ წინასწარ თანხმობას, შპს „მეგობრობამ" საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

ასევე, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდეს იმ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის შიდა გეგმარებისა და ფასადების ცვლილების, კეთილმოწყობის სამუშაოების და ავტოსადგომის სავალდებულო რაოდენობის ცვლილების, შემცირების ან გაუქმების ჩათვლით) რომელიც წარდგენილი იქნება შპს „მეგობრობის" (ს.კ.400015032) მიერ ქ.თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურში.

სოსო ნაჭყებია სოსო ნაჭყებია

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230404391
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	30.03.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ლია ირემაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, დ. გურამიშვილის გამზირი №23ა, კომერციული ფართი №45, ბლოკი „გ", II სართული.
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599167349
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	10142800826923

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

ორი ათას ოცდაცამეტი წლის ოცდაათ მარტს მე, ნოტარიუს ლია ირემაძეს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, დ. გურამიშვილის გამზ. №23ა, კომერციული ფართი №45, ბლოკი „გ", II სართული, მომმართა ბატონმა სოსო ნაჭყებიამ (დაბ. 05.03.1960წელს გულრიფში, პირადი №62004012054, რეგისტრირებული: გულრიფში ს. ვლადიმიროვკა). მან წარმოადგინა თანხმობა და მოითხოვა მასზე თავისი ხელისმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ გამაჩნია. მას განვუმარტე, რომ ნოტარიუსი ამოწმებს თანხმობაზე ხელმოწერის ნამდვილობას და პასუხს არ აგებს მის შინაარსზე და მასში მოყვანილ ფაქტებზე. ასევე განვუმარტე სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მე-2 თავის მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტი, რომლითაც ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა წინამდებარე თანხმობის კანონმდებლობასთან შეუსაბამოსობის ან ხელმომწერის ნების არაადეკვატურად ასახვის გამო. რის შემდეგ მან ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი თანხმობას, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია: 12.08 (თორმეტი ლარი და 08 თეთრი) ლარი - აქედან: სანოტარო საზღაური 6,00 ლარი, თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების" შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (2011წლის 29 დეკემბერი, №507) 31-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა, დღგ 1.08 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა და რეესტრში რეგისტრაციის საფასური 5 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (2011წლის 29 დეკემბერი, №507) 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი /ლია ირემაძე/

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

15 დეკემბერი, 2020 წელი

ერთის მხრივ, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა"** **(საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდეგში **„გამყიდველი"**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ხიხო ნაჭყებია (პირადი ნომერი 62004012054)** (შემდეგში წოდებული **„მყიდველი"**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდეგში **„ხელშეკრულება"**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული: N9; ბინა N54ა; საერთო ფართი** 38.79 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზიარო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველის საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5. პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შესაბამისად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მიღებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024** წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მიიყვანოს შემდეგ მდგომარეობამდე:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

გამყიდველი

მყიდველი

____

____

1

- გალესვა და გადახურვა.

საშუალებო ხარჯები სამუშაოებზე;

- ფასადზე მუშაობისათვის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთება პილი, სადარბაზო და კორიდორებში;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიწისქვეშა და დამოუკიდებელი ობიექტი ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაიკეთება გაყვანა, განხორციელდება იატაკის მოწყობა. ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფიიბიაი;

- მოეწყობა გაიხმობის ბილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის ნერტილები, წყლის და გაზის ბილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის ამოსვლების საფასური.

2.2. ბინის მიღება ფარული მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 705$ (შვიდას ხუთი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 27 346.95 (ოცდაშვიდიათას სამას ორმოცდაექვსი და 95) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1. 10380 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 16 დეკემბერი
2. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 იანვარი
3. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 თებერვალი
4. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 მარტი
5. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 აპრილი
6. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 მაისი
7. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 ივნისი

გამყიდველი

მყიდველი

8. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 ივლისი
9. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 აგვისტო
10. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 სექტემბერი
11. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 ოქტომბერი
12. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 ნოემბერი
13. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 15 დეკემბერი
14. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 იანვარი
15. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 თებერვალი
16. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მარტი
17. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აპრილი
18. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მაისი
19. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივნისი
20. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივლისი
21. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აგვისტო
22. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 სექტემბერი
23. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბერი
24. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ნოემბერი
25. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 დეკემბერი
26. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 იანვარი
27. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 თებერვალი
28. 300 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მარტი
29. 8.866.95 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აპრილი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა ანაზღაურდება გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

- მიმღები ბანკი სს „საქართველოს ბანკი";

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440380.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში. ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი

გამყიდველი

მყიდველი

კურსით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე ირიცხება წარიგების გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფარიზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფარიის სარეკლამო საშუალებების განთავსების უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით და შესაბამისი საბანკო ამონაწერით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საკრედიტო რესურსით რეგისტრაციის მიმართვიანობა/მყიდველის ელექტრონულ ბანკში/ანგარიშზე უფლების რეგისტრაციის მიმართვიანობა, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საკრედიტო რესურსით რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადასარიცხი აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადაგასული, რომლიდან შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საკრედიტო რესურსის ერთეულ საგანზე წარედგინება ბანკის ამოსაწერი ამ ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა ვადაგასული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მასზე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მასზე პირი, რომელსაც დანაბეჭდებული სამართლებრივი საფუძველით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე სავალო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დაცვითიული მასზე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გაიცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუნახავი მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მასზე ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველს გამყიდველისა ნასყიდობის საგანი გადაეცა იმ მდგომარეობით, რა მდგომარეობაც იგი ურთიერთობს ნასყიდობის ხელს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მაქსიმალურად ჯეროვნად შეასრულონ ურთიერთ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციის და დოკუმენტაციის სისწორეზე და სანდოობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

გამყიდველი

მყიდველი

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადახდის ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და სადარიცხველოს იურიდიული მისამართის სრულ საკადრო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აქრობის გამყიდველის საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ასრულებდეს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მიცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ გადახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ საორიენტო ანგარიშის (საიდან მდგარობის ნასყიდობის საგანი) გაანგარიშების გამყიდველი ტიხრების სახეობები მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის განხორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მნიშვნელოვან ქონებრივის მიუნებლობის დასრულების პირობით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭირო ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიღოთ პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი ვადის იცვლის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის ფასის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრული შენატანის გადახდის ვალდებულების 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის ფასის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (მათ შორის ანაზღაურების შემთხვევაში) აბრუნებს მას შეზღუდვის (10% ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თბილისის, ინფილტრაციის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცხელი წყლის მიწოდების მოწყობა.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ გაეთვალისწინებინათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებები (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედებას, საომარი ხასიათის საგანგებო მოქმედებები და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება მითითებულ პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე მესამე პირის გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს მითითებულ პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოშობილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთ მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი

____

მყიდველი

____

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამქირავებელი: შპს „მეგობრობა" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის" დირექტორი მამუკა არევაძე

მამუკა ჯოჯუაშვილი
პ/ნ 01019024826

მოიჯარე: ნინო ნაჭყებია (პირადი ნომერი 62004012054)

ნინო ნაჭყებია

ნაჭყებია ნინო

15 თებერვალი 20
11

გამქირავებელი

მოიჯარე

7

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

23 ოქტომბერი, 2020 წელი

ერთის მხრივ, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ბეგუნბოში" (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032) (შემდეგში „გამყიდველი") წარმოდგენილი მისი დირექტორის მაჩვენ არველაძის (პირადი ნომერი 56001003302) სახით და მეორეს მხრივ, ხოფი ონაშვილი (პირადი ნომერი 57001012355) (შემდგომში წოდებული „მყიდველი"), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შესახებ, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნული ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100;

- სართული: N8; ბინა N40ა; საერთო ფართი 29.02 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი სანელობის უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ერთიანი საგამოსახულო ამონაწერით.

1.4. ბინის შიგა ტიხრები, კედლები და სანაცვლო ფართები შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გადცა კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას ან ადრე შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ნასყიდობის საგნის (ბინა N40ა) საერთო ფართი გახდება 31.34 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საგანი-ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 31.34 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დაშალოს თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N40ა ს ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ცვლილება საჯარო რეესტრში.

1.6. მხარეები აღნიშნავენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართმა (31.34) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-ით (ამა თუ) მინიმალური ცდომილებით), რაზედაც მხარეები აუცილებელ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საქართველოს შესახებ გრძნობიერებულად გასახორციელებლად აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ერთიან საგამოსახულო.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგნის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდეგ (შეთანხმება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შესრულებულ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 პუნქტის აღნიშნული პირობები.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

გამყიდველი

მყიდველი

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას 2024 წლის 30 დეკემბრამდე ნასყიდობის საგანი მოიცავდეს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სახლის მინილითონი (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შეკვრა;

- ფანჯრის და კარების;

- ხანძრსაწინააღმდეგო სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეზობლებისგან კარ- ფანჯრები;

- ფასადის შეღებვა და შეღებვა;

- მოპირკეთება პილო, სველწერტილი და კიბეებით;

- ავეჯებისა და კარის ელექტრო მოცულობის მოწყობა;

- მიწისქვეშა და დამიწებადებული ტიპის ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის ღუმელები;

- ბინაში შესახვედელი რკინის კარი;

- ამოვსებილი იქნება შიდა ტიხრები, გაიწყობა ჭერი, გამოიყოფილება ოთახის მოქიშვა, ბინაში 3 წერტილზე მიეწოდება იქნება სრულფასოვანი ელექტრობა.

- მოპირკეთება აივნის;

- მოპირკეთება ფასადის;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექტრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის ამხანაგების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ეკონო მოპირკეთება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს 725$ (შვიდას ოცდახუთი) ამ ფასის დღეს ეს ჩაფიქსირი ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს 22 721.5 (ოცდაორმოცდა შვიდას ოცდაერთი და 50) აშშ დოლარს დღეს ეს ჩაფიქსირი. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველის ისტორია ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი თანხა	გადახდის თარიღი
1. 4000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 28 ოქტომბერი
2. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 28 ნოემბერი
3. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2020 წლის 28 დეკემბერი

გამყიდველი

მყიდველი

4. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 იანვარი
5. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 თებერვალი
6. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 მარტი
7. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 აპრილი
8. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 მაისი
9. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ივნისი
10. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ივლისი
11. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 აგვისტო
12. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 სექტემბერი
13. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ოქტომბერი
14. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 ნოემბერი
15. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 28 დეკემბერი
16. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 იანვარი
17. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 თებერვალი
18. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 მარტი
19. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 აპრილი
20. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 მაისი
21. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ივნისი
22. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ივლისი
23. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 აგვისტო
24. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 სექტემბერი
25. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ოქტომბერი
26. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ნოემბერი
27. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 დეკემბერი
28. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 იანვარი
29. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 თებერვალი
30. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 მარტი
31. 4221.5 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 აპრილი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე.

გამყიდველი

მყიდველი

- მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“;

- ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516448000.

3.4. მყიდველი ვალდებულია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დადგომის თარიღზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნაწილობრივი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნაწილობრივი ნაწილის ერთიანი გათვალისწინებული ოდენობის შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით. ერთიანი ანგარიშსწორების დღისით, ხელშეკრულებაში მითითებული ნაშთის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის წესით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ფარგლებში მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მის ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე. შესაბამისად, მას არ აქვს ფარული ხარვეზების გამოსწორებისა და ფარული ღირების უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საკვანძო რეგისტრაციის შემთხვევაში ხელშეკრულების/საბანკო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საკვანძო რეგისტრაციის უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს განცხადებული აქვს ხელშეკრულების გაუქმების განზრახვის შესახებ და ამის შემდეგ გასულია ასეთი 10 (ათი) კალენდარული დღის, ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საკვანძო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს წარადგენს ბანკის ამონაწერს ამ ფაქტის, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებული გრაფიკით ვალდებულებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ ადის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრებაში ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების ნაწილობრივ გადაცემის მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული საბრალდებო საფუძველით შეეძლება აღძრულ იქნას პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე სავალო საბრალდებო უფლებები რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოდ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნაწილობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუნახავს მყიდველს და რაც შესაძლებელს ხდის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი საკმარისი წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტს), ნასყიდობის საგნის ფიზიკურ მდგომარეობას და ნასყიდობის საგანი ფაქტობრივად მიიღო ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც სრულად აკმაყოფილებს ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებულ გარემოებებს და ნასყიდობის საგნის ხელახალი შემოწმების მოთხოვნას არ წარადგენს.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ საკუთარი ძალით ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს უფლებათა პატივისცემის, მათ მიერ მიღებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის კონფიდენციალობის დაცვის ვალდებულება აქვთ.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მწარმოებლის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იურისდიქციის ტერიტორიაზე სხვა საჭირო რეგისტრაციის ეროვნულ საფოსტო ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საქონლის ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონების და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ინარჩუნებდეს თავისი უფლებები, რომელიც მას წარმოეშობა მიღებული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ გამოიყენოს ისინი, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ამ პუნქტით მიღებულ ვალდებულებათა სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამყიდველი ტარდება სანქციები მყიდველის მიმართ:

6.4.4.1. გამყიდველის წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევა არ გამოიწვევს საქონლის ფასის გადახდილი ტარდება ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საქონლის ფასიანი ხარჯებით ტარდების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. ცალმხრივად განაახლოს ან/და იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მწარმოებლის კონსულტის მწარმოებლის დანიშნულების ან/და განხორციელების ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოითხოვოს მყიდველის ყველა საჭირო დოკუმენტი და მოსაზრებების მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებლად, რომელიც საჭიროა მიმართ მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისათვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტარდების შეცვლისების განხორციელებასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტარდება ამოღების პროცედურის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი ვადის იქნებს ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მოსალოდნელი ნასყიდობის საგნის საერთო 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით განხორციელებული შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიღებული/დაანგარიშოს ნასყიდობის საგნის საერთო 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ანაზღაურებს მას მიმდინარე (10%-ის) გამოკლებით, რაც მოხდება ბანკის გამოკლებით.

გამყიდველი

მყიდველი

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაბარების საქონლის კომპლექტის მიწოდება.

6.6.2. უზრუნველყოს თანხის, თბილისის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მოთხოვნილ მხარეს არ შეეძლოთ წინასწარ განსაზღვრა და თავიდან აცილება.

7.2. გადაულახავ ძალად ითვლება ბუნებრივი უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, ანგრევენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საგანგებო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საგანგებო უფლება შენობის პრივატიზებაზე და რომ ის ატარებს უფლების შეუზღუდავ ცალმხრივ ნებართვას შენობის ნებისმიერი ნაწილის გაყიდვაზე. ეს არ უნდა საფრთხეებული ბინის/ოფისის პრივატიზებას. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პრივილეგიით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, აგრეთვე შეიძინოს გამყიდველის საგანგებო უფლებები სხვა პირისგან.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულების ხელის მოწერის შენობის პრივატიზების საგანგებო უფლების დაცვის ხელშეკრულების გამყიდველის მიერ ფაქტობრივად განხორციელებულ ყოფნაზე.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოშობილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ურთიერთ მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო, პირველი ინსტანციის სასამართლოს წესით მოქმედებს დადგენილი განსაკუთრებული ადმინისტრაციული საქართველოს საკონსტიტუციო სამართლის კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი

მყიდველი

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „[illegible]" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგლის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „[illegible]" დირექტორი [illegible] / [illegible] პ/ნ 01019024826

მყიდველი: [illegible] (პირადი ნომერი 57001012355); მისამართი: [illegible] N16ა

[illegible] / [illegible]

[illegible]
[illegible]
თარიღი 23 [illegible] 20
გვ. რაოდენობა 12 ხელმოწერა [illegible]

გამყიდველი

მყიდველი

882022994600

22030136

გადახდის ნომერი:
NW22030136

განცხადების მიღების დრო:
27 დეკ 2022 18:03

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: **სს ბაზისბანკი**
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: **203841833**
მიმართებელი / იურიდიული მისამართი: **საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ჭეთევან წამებულის გამზ., N1**

წარმომადგენელი: **ნატა ნიკვაშვილი**
პირადი ნომერი: **01010008700**
მისამართი: **თბილისი ხომლის ქ. N 12 ბ. 16**

განცხადების წარმომდგენი: **მარიამ მხეიძე-შპს „რეესტრი+"**
პირადი ნომერი: **60001140074**

განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ **იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე**, მდებარე: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N62ბ** [ზონა:თბილისი, სექტორი: ნაძალადევი, საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.133ა] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
2. იპოთეკის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი
3. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი

მომსახურების ვადა: 4 დღე.
საფასური: 82 ლარი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6^2 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

დაინტერესებული პირი:----------სს ბაზისბანკი

წარმომადგენელი:----------ნატა ნიკვაშვილი

განცხადების წარმომდგენი:----------მარიამ მხეიძე-შპს „რეესტრი+"

განცხადების წარდგენის თარიღი: 27 დეკ 2022

მიმღები: მარი მხეიძე

ერთი მხრივ, სს „ბაზისბანკი“ მოქმედი **ნატა ნიკვაშვილის** სახით (შემდგომში **„იპოთეკარი“** ან **„ბანკი“**) და მეორეს მხრივ, **შპს "მეგობრობა" (ს/ნ 400015032)** წარმოდგენილი დირექტორის და კომპანიის 100% -იანი წილის მფლობელი პარტნიორის **მამუკა არევაძის, (პ/ნ 56001003302)** მიერ შემდგომში **"მესაკუთრე"**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანია ამავე ხელშეკრულების მე–2 მუხლში მითითებული უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა იპოთეკარის სასარგებლოდ, ამ ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად.

1.2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ჯეროვნად და დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იპოთეკარს უფლება ექნება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, უპირატესად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა, ამ ხელშეკრულების შესაბამისად იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან საკუთრებაში გადაცემით (მიღებით).

1.3. იმ შემთხვევაში თუ, იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღების მომენტისათვის იპოთეკის საგნის ღირებულება იქნება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ნაკლები ან თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად (დასაფარავად), უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მხოლოდ იპოთეკის საგნის ღირებულების ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხის ტოლი ოდენობით. ბანკი უფლებამოსილია დარჩენილი დავალიანების დაფარვის მიზნით აღსრულება მიაქციოს კლიენტის ნებისმიერი სხვა ქონებაზე (კლიენტის კუთვნილ ნებისმიერ ნივთი და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთე).

მუხლი 2. იპოთეკის საგანი

2.1. იპოთეკის საგანია მესაკუთრის კუთვნილი უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

2.1.1. საკადასტრო კოდი: **01.12.01.005.100.01.01.133ა**

2.1.2. მისამართი: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ**

2.1.3. აღწერა: **სადარბაზო 1, სართული 21, ბინა N133ა, ფართი(მშენებარე): 31.84 კვ.მ.;**

2.2. ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ) ნივთზე. იპოთეკით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა–ნაგებობებზე, იპოთეკის საგნის გადაკეთებით (მოდიფიკაციით) მიღებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნის აზომვის შედეგად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ დამატებით ფართზე და იპოთეკის საგნის ნაყოფზე.

2.3. ბანკი ცნობად იღებს, რომ განხორციელდება შენობა-ნაგებობის (რომელშიც განთავსებულია იპოთეკის საგანი) პროექტის საბოლოო კორექტირება, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმების პროცესში ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ, ქონებამ შესაძლებელია, განიცადოს კორექტირება, რის გამოც ნასყიდობის საგნის და შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართზე (31.84 კვ.მ.) შესაძლებელია, დაფიქსირდეს ცვლილება **არაუმეტეს 2 (ორი) კვ.მ.-ის ფარგლებში** (მეტობით ან ნაკლებობით). ახალი პროექტისა და განშლის ოქმის საფუძველზე. შესაძლებელია განხორციელდეს აგრეთვე ბინის ნომრის კორექტირება ქონების შემძენთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რაც ასევე ცნობილია ბანკისთვის და ბანკი აცხადებს წინასწარ თანხმობას ამ პუნქტის შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართისა და ნომრის ცვლილებაზე და ამონაწერში ცვლილების ასახვაზე.

მუხლი 3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებები

3.1. იპოთეკით უზრუნველყოფილია:

3.1.1. ძირითადი ხელშეკრულება(ები), რომლის მახასიათებლებია:

- დასახელება – ზოგადი ხელშეკრულება „კრედიტებითა და გარანტიებით მომსახურების შესახებ“
- ნომერი - N 2022-12-23/429657/001
- მხარეები – სს "ბაზისბანკი" (ს/კ 203841833) და კლიენტი/მსესხებელი - გიორგი ფუტკარაძე (პ/ნ: 61001075825)

3.1.2. ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის (მათ შორის დამატებითი ხელშეკრულებ(ებ)ის) და ამ იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებები;

3.1.3. ამ ხელშეკრულების „3.1.1.“ პუნქტში მითითებული რომელიმე, რამდენიმე ან ყველა ვალდებულების დროულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობით ან/და არასათანადო (არაჯეროვნად, დაგვიანებით) შესრულებით გამოწვეული ზიანის, დაკისრებული პირგასამტეხლოსა და იპოთეკის საგნის შენახვისა და რეალიზაციისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება;

3.1.4. ნებისმიერი ვალდებულება, რომელიც დაკავშირებული იქნება კლიენტის მიერ ფაქტობრივად მიღებულ ან/და გამოყენებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტთან, თანხასთან ან/და სარგებელთან ან კლიენტის ან/და მესაკუთრის ნებისმიერ მოვალეობასთან, იმ შემთხვევაშიც, თუ შეწყდება ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე მათგანის ან/და ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული რომელიმე, რამდენიმე ან ყველა დოკუმენტის მოქმედება ნებისმიერი გზით/ფორმით.

3.2. სესხის გაცემა ხდება ძირითადი ხელშეკრულების ლიმიტის (2 000 000 (ორი მილიონი) ლარი) ფარგლებში, რომელიც მოქმედია 30 (ოცდაათი) წლის ვადით. გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ამ პერიოდის განმავლობაში ზემოაღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში მსეხებელზე დამატებით კრედიტის გაცემის შემთხვევაში, კრედიტის გაცემაზე თქვენი დამატებითი თანხმობა არ იქნება საჭირო და თქვენი ქონების უზრუნველყოფის მოცულობა გავრცელდება ძირითადი ხელშეკრულების უზრუნველყოფის ფარგლებში გაცემულ ყველა კრედიტზე.

მუხლი 4. ხელშეკრულების სპეციფიკური პირობები

4.1. სპეციფიკური პირობები განსაზღვრულია დანართი N1-ით, რომელიც განთავსებულია ბანკის ვებგვერდზე (https://bb.ge/ge/about-holding/agreements/singleview/625-khelshekrulebebi) ან/და თან ერთვის იპოთეკის ხელშეკრულებას. ამასთან, იპოთეკის ხელშეკრულებაზე თანდართულ რედაქციასა და ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას შორის წინააღმდეგობისას უპირატესობა ენიჭება ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დანართი N1 ხელმოწერილია მხარეთა მიერ ან/და მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

4.2. დამატებითი პირობები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ასახულია დანართ N2-ში, რომელიც ასევე წარმოადგენს ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს.

4.3. იპოთეკის ხელშეკრულების ხელმოწერით (დადებით) მესაკუთრე ადასტურებს, რომ:

4.1.1. აცნობიერებს სესხის უზრუნველყოფის სახით წარმოდგენილი ქონების დაკარგვასთან დაკავშირებულ რისკებს, თუ

მსესხებელმა სრულად არ დაფარა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

4.1.2. იგი გაეცნო დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსს და მის მიერ მიღებულ იქნა/მასთან შეთანხმებულ იქნა აღნიშნული პირობები (მათ შორის, ბანკი უფლებამოსილება იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის წესით (სპეციალისტის მეშვეობით) რეალიზაციის შესახებ, აგრეთვე მხარეთა შეთანხმება, იპოთეკის საგნ(ებ)ის რეალიზაციის მიზნით სპეციალისტად შპს „თბილისის სააუქციონო სახლის" (სკ 204545974; ვებ-გვერდი: www.auctionhouse.ge) დანიშვნის შესახებ.

4.1.3. დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსი არ ეწინააღმდეგება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპებს და არ არის საზიანო მისთვის;

4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება და სპეციფიკურ პირობები, ხოლო ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასევე დამატებით პირობები წარმოადგენს ერთ მთლიან შეთანხმებას იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის. იპოთეკის ხელშეკრულებას, სპეციფიკურ პირობებსა ან/და დამატებით პირობებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება დამატებით პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ იპოთეკის ხელშეკრულებას და შემდეგ სპეციფიკურ პირობებს.

მუხლი 5. დავების გადაწყვეტის წესი

5.1. ხელშეკრულებიდანგამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

5.2. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა წყდება მოლაპარაკებით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული – მხარეთა შორის დავას განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებული ბანკის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 6. სხვა პირობები

6.1. იმ საკითხების მოწესრიგებისას, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

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

6.3. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამასთან, თუ ცვლილებები და დამატებები თავისი შინაარსით (მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით, იპოთეკის რიგითობის შეცვლა, ცვლილება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაში იპოთეკის წინა ჩანაწერის შეუცვლელად) საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მაშინ ისინი ძალაში შედის მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

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

6.5. იპოთეკის ხელშეკრულების თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

მუხლი 7. მხარეთა რეკვიზიტები

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "ბაზისბანკი", 0103, ქ. თბილისი, ქ. წამებულის გამზირი N1. სკ 203841833.

ნატა ნიკვაშვილი (დაბადებული: 1982-11-05, პირადი N01010008700, მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ხომლის ქ. N 12 ბ. 16)

ნატა ნიკვაშვილი ______________

მესაკუთრე: შპს მეგობრობა (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400015032, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო 2 სართული 4, ბინაN22)

წარმოდგენილი მისი დირექტორისა და კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორის მამუკა არევაძის (პ/ნ:56001003302) მიერ.

მამუკა არევაძე (პ/ნ: 56001003302) ______________

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოსვლის №1283
თარიღი "27" ________ 2022წ.
გვ.რაოდენობა 2 ხელმოწერა ______

საგადასახადო დავალება 1

27/12/2022

რეფ.# 252230425

გადამხდელის დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

გადამხდელის ანგარიში: GE06BS0000000002545238

გადამხდელის ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა

დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი: 00000000000

მიმღების დასახელება: სატრანზიტო ანგარიში საჯარო რეესტრის ეროვ. სააგენტოს გადახდების ანგარი

მიმღების ანგარიში / სახაზინო კოდი: GE39BS0000000063245013

მიმღების ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

გადახდის დანიშნულება: საჯარო რეესტრი, რეგ სერვისი: NA

დამატებითი ინფორმაცია:

ხელმოწერები: ხელმძღვანელი

მთ. ბუღალტერი

ბ.ა

თანხა

82-00

თანხა სიტყვებით

ოთხმოცდაორი ლარი 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები

ბანკში შემოსვლის თარიღი

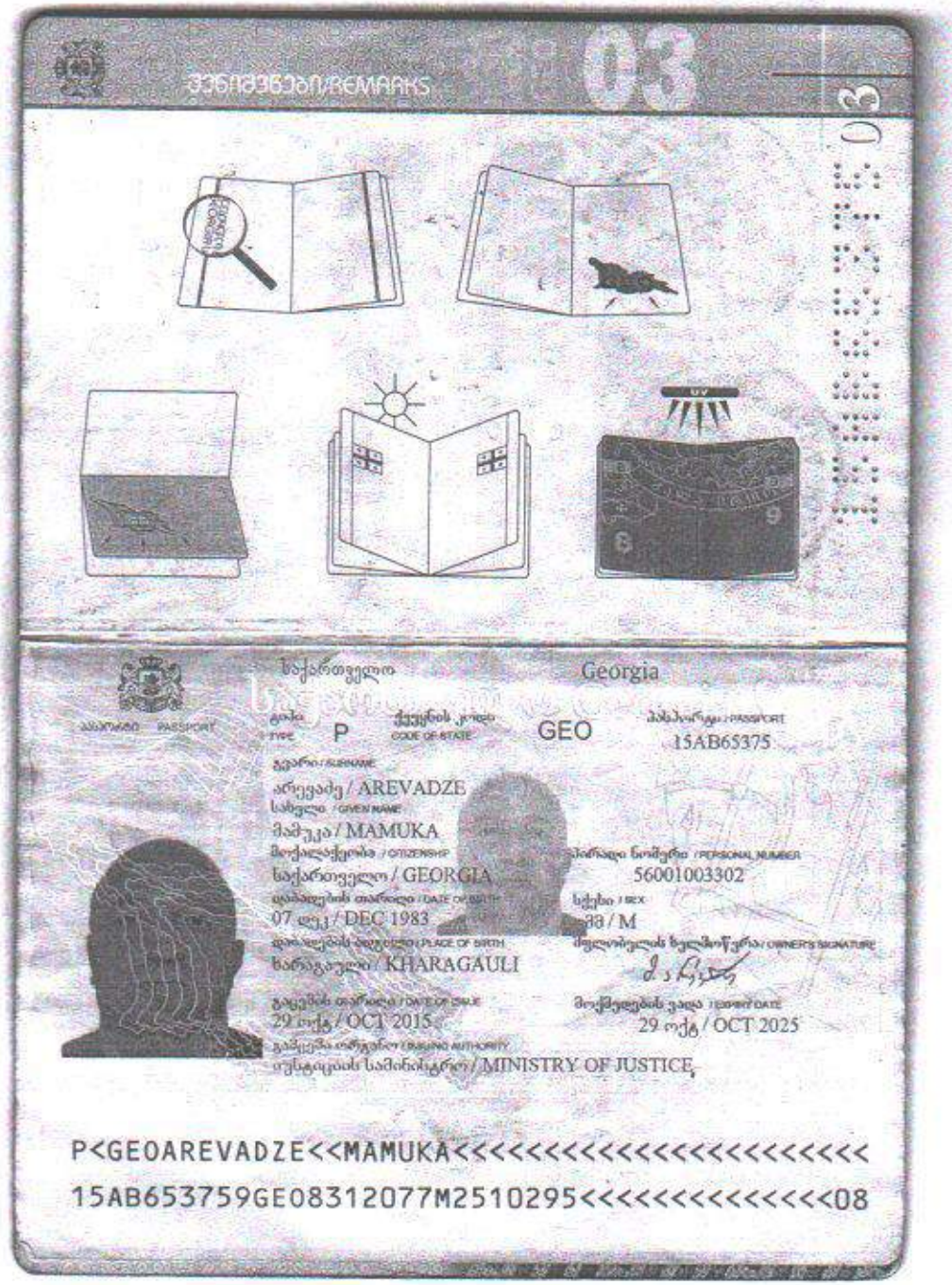
27/12/2022

გატარებულია ბანკის მიერ

27/12/2022

ხელმოწერა

შტამპის ადგილი



საქართველო
Georgia

ტიპი / TYPE P
ქვეყნის კოდი / CODE OF STATE GEO
პასპორტი / PASSPORT 15AB65375

გვარი / SURNAME
არევაძე / AREVADZE
სახელი / GIVEN NAME
მამუკა / MAMUKA
მოქალაქეობა / CITIZENSHIP
საქართველო / GEORGIA
დაბადების თარიღი / DATE OF BIRTH
07 დეკ / DEC 1983
დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH
ხარაგაული / KHARAGAULI
პირადი ნომერი / PERSONAL NUMBER
56001003302
სქესი / SEX
მ / M
მფლობელის ხელმოწერა / OWNER'S SIGNATURE
გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE
29 ოქტ / OCT 2015
მოქმედების ვადა / EXPIRY DATE
29 ოქტ / OCT 2025
გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY
იუსტიციის სამინისტრო / MINISTRY OF JUSTICE

P<GEOAREVADZE<<MAMUKA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
15AB653759GE08312077M2510295<<<<<<<<<<<<<<08

დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები

პირადი ნომერი	01010008700
სახელი	ნატა
მამის სახელი	პაატა
გვარი	ნიკვაშვილი
დაბადების თარიღი	1982-11-05
დაბადების ადგილი	საქართველო, სიღნაღი
მისამართი	თბილისი ხომლის ქ. N 12 ბ. 16
პირადობის მოწმობის სერია	20ID70664
მოწმობის გამცემი ორგანო	იუსტიციის სამინისტრო
გაცემის თარიღი	2022-04-19
მოქმედების ვადა	2032-04-19
მოქალაქეობა	საქართველო
რეგ. თარიღი	2020-12-16
სტატუსი	აქტიური

მონაცემების მოწოდების დრო: 27 დეკ 2022 18:02

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **06 დეკემბერი 2021 წელი**

ერთის მხრივ, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ქეთევან მაჩაიძე (პირადი ნომერი: 10001013372)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სართული:** N 15 ; **ბინა** N 103 ; **საერთო ფართი** 51.88 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. N882020123438

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:15 ბინა N 103** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53,4 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53,4 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 103-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.4 კვ.მ.**) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

1.7. ხელშეკრულების 1.6. პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე ევროპული წარმოების მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **795 $ (შვიდასოთხმოცდათხუთმეტი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **42 453 (ორმოცდაორიათას ოთხასორმოცდაცამეტი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 4 245.3 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 06 დეკემბერი
2. 400 $ 42ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 20 დეკემბერი
3. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 იანვარი
4. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 თებერვალი
5. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 მარტი
6. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 აპრილი
7. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 მაისი
8. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 ივნისი
9. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 ივლისი
10. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 აგვისტო
11. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 სექტემბერი
12. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 ოქტომბერი
13. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 ნოემბერი
14. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 დეკემბერი
15. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 იანვარი
16. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 თებერვალი
17. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 მარტი
18. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 აპრილი
19. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 მაისი
20. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 ივნისი
21. 400 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 ივლისი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

22. 30 207.7 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 აგვისტო

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“**

- **ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300GEL**

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევან მაჩაიძე (პირადი ნომერი: 10001013372)

ქეთევან მაჩაიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი# 1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ქეთევან მაჩაიძე (პირადი ნომერი: 10001013372)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: ქეთევან მაჩაიძე (პირადი ნომერი: 10001013372)

ქეთევან მაჩაიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი # 2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლებების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ქეთევან მაჩაიძე (პირადი ნომერი: 10001013372)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა,

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: ქეთევან მაჩაიძე (პირადი ნომერი: 10001013372)

ქეთევან მაჩაიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **30 ნოემბერი 2021 წელი**

ერთის მხრივ, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **ქეთევანი ცერცვაძის (პირადი ნომერი 13001027100) წარმომადგენელი იოსები ინანაშვილი (პ /ნომერი 13001044923) (რწმუნებულება რეგისტრაციის # 200625219 დამოწმების თარიღი 02.09.2020)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.009

- **სადარბაზო 2, სართული: 4; ბინა** N9; **საერთო ფართი** 50.01 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით (882021613827).

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზათხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არ არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, ბინა N9-ის საერთო ფართი გახდება 61.16 კვ.მ. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 61.16 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N9-ის ფართის ცვლილება (ქალაქ თბილისის მერიაში) და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. მას შემდგომ რაც რეესტრში დარეგისტრირდება 61.16 კვ.მ. წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებაც გავრცელდება 61.16 კვ.მ.-ზე.

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (61.16 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

1.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების რეესტრში რეგისტრაციით უქმდება ამავე უძრავი ქონების ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირებული მომავალი მესაკუთრეობის ჩანაწერი (განაცხადი რეგისტრირებული ნომერი: 882020613827, უფლების რეგისტრაცია 09/09/2020)

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **42 516.08 (ორმოცდაორიათას ხუთასთექვსმეტი და 08)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის გადახდილია ნასყიდობის საგნის ღირებულება სრულად.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვრითული მესამე პირთა სასარგებლოთ. (გარდა ხელშეკრულების 1.9 პუნქტში აღნიშნული გარემოებისა.)

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4. არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2. გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

მიმღები ბანკი: სს ,,საქართველოს ბანკი“

ანგარიშის ნომერი: GE73BG0000000516440300

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მყიდველი: ქეთევანი ცერცვაძის (პირადი ნომერი 13001027100) წარმომადგენელი იოსებ ინანაშვილი (პირადი ნომერი 13001044923)

მინდობილი პირი:

იოსები ინანიშვილი /_____/

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ქეთევანი ცერცვაძის (პირადი ნომერი 13001027100) წარმომადგენელი იოსები ინანაშვილი (პირადი ნომერი 13001044923)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი ცერცვაძის (პირადი ნომერი 13001027100) წარმომადგენელი იოსებ ინანაშვილი (პირადი ნომერი 13001044923)

მინდობილი პირი

იოსები ინანიშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ქეთევანი ცერცვაძის (პირადი ნომერი 13001027100) წარმომადგენელი იოსები ინანაშვილი (პირადი ნომერი 13001044923)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ქეთევანი ცერცვაძის (პირადი ნომერი 13001027100) წარმომადგენელი იოსებ ინანაშვილი (პირადი ნომერი 13001044923)

მინდობილი პირი

იოსები ინანიშვილი /_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ. თბილისი **11 ნოემბერი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **შორენა გეგეშიძე (პ/ნ 01011078602)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს საკუთრებაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში „**ნასყიდობის საგანი**“).

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს აუძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.129ა

- **სადარბაზო:I; სართული**:20; **ბინა: 129ა**; **საერთო ფართი**: 74.29 კვ.მ (განშლის ოქმი #882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით (იხ. N 882022272097);

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**74.29** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.6. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

გამყიდველი მყიდველი

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბერი** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს **მწვანე კარკასის მდგომარებაში,** რაც მოიცავს შემდეგ მდგომარეობას:

- მთლიანისართულის მონოლითური(რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3 სარეკლამო აქციის ფარგლებში მყიდველს უსასყიდლოდ გადაეცემა საყოფაცხოვრებო წვრილი ტექნიკა;

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება შეადგენს **800 $ (რვაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.** ნასყიდობის საგნის მთლიანი ღირებულება შეადგენს **59 432 $ (ორმოცდაცხრამეტი ათას ოთხას ოცდათორმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშ სწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლით კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

3.3. მყიდველის მიერ გარიგების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროისთვის სრულად არის გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

3.4 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **59 432 $ (ორმოცდაცხრამეტი ათას ოთხას ოცდათორმეტი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

მუხლი 4. მხარეთა განცხადებები

4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისთვის ნასყიდობის საგანი არ არის დასრულებული და არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში.

4.2. მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციით დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.2. მყიდველის განცხადებით მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, ეთანხმება მათ და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

6.1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

6.2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

6.3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია.

6.4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

მუხლი 7. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

7.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

7.4. მყიდველი ვალდებულია:

7.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის, საკუთრების უფლების გადასვლისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

7.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

7.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

7.4.4.არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა, შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვა მესაკუთრეების საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა.

7.4.5.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

7.4.5.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

7.4.5.2.გამყიდველი ამ მუხლის 7.4.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

7.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

7.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

7.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

7.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 7.4.5 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

7.5.4 გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის დაკორექტირება, კერძოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში აღნიშნული ფართის შემცირების გარეშე (1.6 პუნქტში ასახული დათქმის გათვალისწინებით) , ნასყიდობის საგნის შეთანხმებულ კონდექციამდე მიყვანის მიზნით, (ფართის დაკორექტირება 1.5. მუხლში აღნიშნულ კონდიციამდე) გამყიდველი უფლებამოსილია წინასწარი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მათ შორის არქიტექტურის სამსახურში და სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოახდინოს ფართის: დაყოფა/გაერთიანება; ნომრის მინიჭება/შეცვლა; ფართის დაკორექტირება.

7.6. გამყიდველი ვალდებულია:

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში.

7.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

7.6.3. შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

8.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

8.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

8.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 9. საავტორო უფლება

9.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

9.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 10. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

10.2.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა პირობები

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

11.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
მიმღები ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ანგარიშის ნომერი: **GE73BG0000000516440300**

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შორენა გეგეშიძე (პ/ნ 01011078602)

საკ.

ალტ.ტელ:

შორენა გეგეშიძე /_____/

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს **შორენა გეგეშიძე (პ/ნ 01011078602)** (შემდგომში წოდებული **„დამკვეთი“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);

- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;

- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;

- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;

- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;

- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;

- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი

მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შორენა გეგეშიძე (პ/ნ 01011078602)
შორენა გეგეშიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **შორენა გეგეშიძე (პ/ნ 01011078602)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;
- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;
- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;
- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;
- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;
- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;
- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;
- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;
- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;
- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;
- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;
- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:
- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;
- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;
- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.
6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი
მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შორენა გეგეშიძე (პ/ნ 01011078602)
შორენა გეგეშიძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **06 აპრილი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.094;

- **სართული:** N14; **ბინა** N94; **საერთო ფართი:** 51,88 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:14 ბინა N 94** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.4 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.4 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 94 - ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.4** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრმადე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **790 $ (შვიდაოთხმოცდაათი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **42 186$ (ორმოცდაორიათას ასოთხმოცდაექვი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 4 200 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 დეკემბერი
2. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 თებერვალი
3. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 მარტი
4. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 აპრილი
5. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 მაისი
6. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ივნისი
7. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ივლისი
8. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 აგვისტო
9. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 სექტემბერი
10. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ოქტომბერი
11. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ნოემბერი
12. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 დეკემბერი
13. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 იანვარი
14. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 თებერვალი
15. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 მარტი
16. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 აპრილი
17. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 მაისი
18. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ივნისი
19. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ივლისი
20. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 აგვისტო
21. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 სექტემბერი
22. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ოქტომბერი
23. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ნოემბერი
24. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 დეკემბერი
25. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 იანვარი
26. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 თებერვალი
27. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 მარტი
28. 1 404 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 აპრილი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი“;

- **ანგარიშის ნომერი:** GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)

შორენა გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)

შორენა გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)

შორენა გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **06 აპრილი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.094;

- **სართული:** N14; **ბინა** N94; **საერთო ფართი:** 51,88 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით.

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:14 ბინა N 94** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.4 კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.4 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N 94 - ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**53.4** კვ.მ) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში

გამყიდველი მყიდველი

_____

ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრმადე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **790 $ (შვიდაოთხმოცდაათი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **42 186$ (ორმოცდაორიათას ასოთხმოცდაექვი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 4 200 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2021 წლის 30 დეკემბერი
2. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 თებერვალი
3. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 მარტი
4. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 აპრილი
5. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 მაისი
6. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ივნისი
7. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ივლისი
8. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 აგვისტო
9. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 სექტემბერი
10. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ოქტომბერი
11. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 ნოემბერი
12. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 6 დეკემბერი
13. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 იანვარი
14. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 თებერვალი
15. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 მარტი
16. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 აპრილი
17. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 მაისი
18. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ივნისი
19. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ივლისი
20. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 აგვისტო
21. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 სექტემბერი
22. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ოქტომბერი
23. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 ნოემბერი
24. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 6 დეკემბერი
25. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 იანვარი
26. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 თებერვალი
27. 1 407 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 მარტი
28. 1 404 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 6 აპრილი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი“;

- **ანგარიშის ნომერი:** GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)

შორენა გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)

შორენა გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: შორენა გიგაური (პ/ნ 35001019191)

შორენა გიგაური /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **08 ივლისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე (პ/ნ: 01019058979)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.084;

- **სადარბაზო I**; **სართული:** N13; **ბინა** N 84; **საერთო ფართი:** 53.51 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (განაცხადი: N 882022272097)**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, სართული N:13 ბინა N 84 განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება 54 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 54 კვ.მ.-ს შესაბამისად. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N 84-ის ფართის ცვლილება, მათ შორის შეამციროს ან/და გაზარდოს რეგისტრირებული ფართი და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (54 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ

გამყიდველი მყიდველი

გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. და 1.6 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **820 $ (რვაას ოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **44 280 (ორმოცდაოთხიათას ორას ოთხმოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 4 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 იანვრისა
2. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 თებერვალი
3. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მარტი
4. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აპრილი
5. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მაისი
6. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივნისი
7. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივლისი
8. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აგვისტო
9. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 სექტემბერი
10. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბერი
11. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ნოემბერი
12. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 დეკემბერი
13. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 იანვარი
14. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 თებერვალი
15. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მარტი
16. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აპრილი
17. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მაისი
18. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივნისი
19. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივლისი
20. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აგვისტო

21. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 სექტემბერი
22. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ოქტომბერი
23. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ნოემბერი
24. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 დეკემბერი
25. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 იანვარი
26. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 თებერვალი
27. 27 280 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 მარტი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „თიბისი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი:** GE51TB7030736050100003.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე (პ/ნ: 01019058979)

შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე (პ/ნ: 01019058979)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება „დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნაროობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე (პ/ნ: 01019058979)

შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე (პ/ნ: 01019058979)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე (პ/ნ: 01019058979)

შორენა ჯავახიშვილი-ბრეიტცკე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **14 თებერვალი, 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **დავით ლომსაძე (პ/ნ 01001062543)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100;

- **სადარბაზო I** - **სართული:** N14**; ბინა** N 93; **საერთო ფართი:** 117,60 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (წარმოება # **882022272097**)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, სართული N:14 ბინა N 93 განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება 117,4 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 117,4 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N 93-ს ფართის ცვლილება, მათ შორის შეამციროს ან/და გაზარდოს რეგისტრირებული ფართი და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (117.4 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **820 $ (რვაას ოცი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **96 268 $ (ოთხმოცდათექვსმეტიათას ორასსამოცდარვა)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 9 627 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 10 თებერვალი
2. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მარტი
3. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აპრილი
4. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მაისი
5. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივნისი
6. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივლისი
7. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აგვისტო
8. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 სექტემბერი
9. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბერი
10. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ნოემბერი
11. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 დეკემბერი
12. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 იანვარი
13. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 თებერვალი
14. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მარტი
15. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აპრილი
16. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მაისი
17. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივნისი
18. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივლისი
19. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აგვისტო
20. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 სექტემბერი
21. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ოქტომბერი
22. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ნოემბრის

23. 1 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15დეკმებერი
24. 64 641 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 იანვარი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი“;

- **ანგარიშის ნომერი:** GE73BG0000000516440300.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: დავით ლომსაძე (პ/ნ 01001062543)

დავით ლომსაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორს მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ მხრივ, **დავით ლომსაძე (პ/ნ 01001062543)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
ანგარიშის ნომერი: სს ,,თიბისი ბანკი“ (GE51TB7030736050100003.)
შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: მხრივ, **დავით ლომსაძე (პ/ნ 01001062543)**

დავით ლომსაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **დავით ლომსაძე (პ/ნ 01001062543)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: მხრივ, დავით ლომსაძე (პ/ნ 01001062543)

დავით ლომსაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **19 აგვისტო 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **შოთა დათაშვილი (პ/ნ: 47001044676)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.119;

- **სადარბაზო I**; **სართული:** N 19; **ბინა** N 119; **საერთო ფართი:** 55.20 კვ.მ. (დაკორექტირებული ფართი იხ. განშლის ოქმი საქმე # 882022272097)

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. **(განაცხადი: N 882022272097)**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (55.20 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.5 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები აცხადებენ თანხმობას, ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

გამყიდველი მყიდველი

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **840 $ (რვაასორმოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **46 368$ (ორმოცდაექვსიათას სამასსამოცდარვა)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 14 600 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 19 აგვისტო
2. 600 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 სექტემბერი
3. 600$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ოქტომბერი
4. 600$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 ნოემბერი
5. 600$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 28 დეკემბერი
6. 600$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 იანვარი
7. 600$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 თებერვალი
8. 600$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 მარტი
9. 600$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 აპრილი
10. 26 968$ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28 მაისი

3.3 ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი** GE73BG0000000516440300

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.6 მყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმებიან რომ ნასყიდობის ფასია **46 368$ (ორმოცდაექვსიათას სამასსამოცდარვა)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.

3.7 მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესითი

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.4.3 არ დაუშვას, რომ მისმა სარემონტო სამუშაოებმა გამოიწვიოს მონოლითური კარკასის, რკინა ბეტონის, ნებისმიერი სახის დაზიანება ან/და ცვლილება. მყიდველი ვალდებულია გსანკუთრებული გულისხმიერება გამოიჩინოს საყრდენ კედელთან და მასთან დაკავშირებულ კონსტრუქციებთან. ცვლილების შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია დაუყონებლივ აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა თავისი ხარჯით და აანაზღაუროს ზიანი.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი/მყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6 თუ გამყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებს მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს პირგასამტეხლო ყოველი გადაცილებული დღისთვის უძრავი ქონების ღირებულების 0.01%.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.7. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: შოთა დათაშვილი (პ.ნ. 47001044676)

საკ. ტელ: 598431230

ალტ. ტელ: +995579143087

ფაქტ. მისამართი: ქ. თბილისი, აღმაშენებლის გამზირი, 144

შოთა დათაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შპს „მეგობრობა“ (ს/ნ: 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ **შოთა დათაშვილი (პ/ნ: 47001044676)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნაროობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: შოთა დათაშვილი (პ/ნ: 47001044676)

შოთა დათაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **შოთა დათაშვილი (პ/ნ: 47001044676)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე“)** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: შოთა დათაშვილი (პ/ნ: 47001044676)

შოთა დათაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **13 ივნისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნონა ზამბახიძე (პ/ნ 01001038813)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), წარმოდგენილი **მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ.ნ 01019047313**) (მინდობილობის რეგისტრაციის N 211122038; ინდ. N 93285018422221) **მიერ** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 და 1.3. პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.106ვ;

- **სართული:** N16; **ბინა** N106 ვ; **საერთო ფართი:** 53.32 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერით (განშლა იხილეთ განაცხადზე N 882022497647);**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16** ბინა **N 106ვ** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.4 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.4 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N 106ვ-ს ფართის ცვლილება, მათ შორის შეამციროს ან/და გაზარდოს რეგისტრირებული ფართი და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრსა და ქალაქის მერიაში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე დაფიქსირდეს +/- 2კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა

გამყიდველი მყიდველი

საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. და 1.5 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **800 $ (რვაასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

42 720 (ორმოცდაორიათას შვიდას ოცი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის მყიდველს გადახდილი აქვს 12 500 $ (თორმეტი ათას ხუთასი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში დღგ-ის ჩათვლით, რაც ითვლება ნასყიდობის საგნის ფასის მთლიან საფასურში.

3.3. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის **30 220 $ (ოცდა ათი ათას ორას ოცი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში დღგ-ის ჩათვლით,** გადაიხადოს ეტაპობრივად შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივლისი
2. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აგვისტო
3. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 სექტემბერი
4. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბერი
5. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ნოემბერი
6. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 დეკემბერი
7. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 იანვარი
8. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 თებერვალი
9. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მარტი
10. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აპრილი
11. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მაისი
12. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივნისი
13. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივლისი
14. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აგვისტო
15. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 სექტემბერი
16. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ოქტომბერი
17. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ნოემბერი
18. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 დეკემბერი
19. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 იანვარი
20. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 თებერვალი
21. 20 220 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 მარტი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „თი-ბი-სი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი:** GE51TB7030736050100003.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნონა ზამბახიძე (პ.ნ 01001038813)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

/_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნონა ზამბახიძე (პ/ნ 01001038813)** წარმოდგენილი **მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ.ნ 01019047313)** (მინდობილობის რეგისტრაციის N 211122038; ინდ. N 93285018422221) **მიერ** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნაროება, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
ანგარიშის ნომერი: სს ,,თიბისი ბანკი“ (GE51TB7030736050100003.)
შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: ნონა ზამბახიძე (პ.ნ 01001038813)
ნონა ზამბახიძის მინდობილი პირი
მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313) /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნონა ზამბახიძე (პ/ნ 01001038813)** წარმოდგენილი **მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ.ნ 01019047313)** (მინდობილობის რეგისტრაციის N 211122038; ინდ. N 93285018422221) **მიერ** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: ნონა ზამბახიძე (პ.ნ 01001038813)

მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313 /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **13 ივნისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** მიერ და მეორეს მხრივ, **ნონა ზამბახიძე (პ/ნ 01001038813)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), წარმოდგენილი **მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ.ნ 01019047313**) (მინდობილობის რეგისტრაციის N 211122038; ინდ. N 93285018422221) **მიერ** ერთად წოდებულნი, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 და 1.3. პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.106ვ;

- **სართული:** N16; **ბინა** N106 ვ; **საერთო ფართი:** 53.32 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ამონაწერით (განშლა იხილეთ განაცხადზე N 882022497647);**

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5 გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16** ბინა **N 106ვ** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **53.4 კვ.მ.**(მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **53.4 კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N 106ვ-ს ფართის ცვლილება, მათ შორის შეამციროს ან/და გაზარდოს რეგისტრირებული ფართი და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრსა და ქალაქის მერიაში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე დაფიქსირდეს +/- 2კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა

გამყიდველი მყიდველი

საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. და 1.5 პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **800 $ (რვაასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

42 720 (ორმოცდაორიათას შვიდას ოცი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისთვის მყიდველს გადახდილი აქვს 12 500 $ (თორმეტი ათას ხუთასი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში დღგ-ის ჩათვლით, რაც ითვლება ნასყიდობის საგნის ფასის მთლიან საფასურში.

3.3. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის **30 220 $ (ოცდა ათი ათას ორას ოცი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში დღგ-ის ჩათვლით,** გადაიხადოს ეტაპობრივად შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივლისი
2. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აგვისტო
3. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 სექტემბერი
4. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბერი
5. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ნოემბერი
6. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 დეკემბერი
7. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 იანვარი
8. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 თებერვალი
9. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მარტი
10. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აპრილი
11. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მაისი
12. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივნისი
13. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივლისი
14. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აგვისტო
15. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 სექტემბერი
16. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ოქტომბერი
17. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ნოემბერი
18. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 დეკემბერი
19. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 იანვარი
20. 500 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 თებერვალი
21. 20 220 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 მარტი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „თი-ბი-სი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი:** GE51TB7030736050100003.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ნონა ზამბახიძე (პ.ნ 01001038813)

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

/_____/

გამყიდველი

_____

მყიდველი

_____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ნონა ზამბახიძე (პ/ნ 01001038813)** წარმოდგენილი **მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ.ნ 01019047313)** (მინდობილობის რეგისტრაციის N 211122038; ინდ. N 93285018422221) **მიერ** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნაროება, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)
მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.
ანგარიშის ნომერი: სს ,,თიბისი ბანკი“ (GE51TB7030736050100003.)
შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: ნონა ზამბახიძე (პ.ნ 01001038813)
ნონა ზამბახიძის მინდობილი პირი
მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313) /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ნონა ზამბახიძე (პ/ნ 01001038813)** წარმოდგენილი **მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ.ნ 01019047313)** (მინდობილობის რეგისტრაციის N 211122038; ინდ. N 93285018422221) **მიერ** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მობინადრე: ნონა ზამბახიძე (პ.ნ 01001038813)

მინდობილი პირი მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313 /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **18 იანვარი, 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში წოდებული **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ, **მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**), ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 და 1.3. პუნქტში აღნიშნულ ფართებზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.085;

- **სართული:** N13; **ბინა** N 85; **საერთო ფართი:** 53.32 კვ.მ.

1.3. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:** 01.12.01.005.100.01.01.085ა;

- **სართული:** N13; **ბინა** N 85 „ა“; **საერთო ფართი:** 31.48 კვ.მ.

1.4. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული განშლის ოქმით. (წარმოება # **882022272097**)

1.5. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.6. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, სართული N:13 - ბინა N 85 და N 85 „ა“ განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება 85 კვ.მ. (მათ შორის საზაფხულო ფართი) **(აქედან ბინა N85 – 53,4 კვ/მ; ხოლო ბინა N 85 „ა“ – 31,6 კვ/მ)** მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების

გამყიდველი მყიდველი

საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება 85 კვ.მ.-დან გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ბინა N 85-სა და ბინა N 85 „ა“-ს ფართის ცვლილება, მათ შორის შეამციროს ან/და გაზარდოს რეგისტრირებული ფართი და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.7. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (85 კვ.მ.) დაფიქსირდეს +/- 5 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას, შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.8. ხელშეკრულების 1.7 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.9. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანი სართულის მონოლითური (რკინა - ბეტონის) კარკასის მოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის, გაზისა და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. და 1.3. პუნქტში აღნიშნული ნასყიდობის საგნებზე ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **800 $ (რვაასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნების მთლიანი ფასი შეადგენს **68 000 (სამოცდარვაათასი)** აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 10 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 18 იანვრისა
2. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 თებერვალი
3. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მარტი
4. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აპრილი
5. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 მაისი
6. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივნისი
7. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივლისი
8. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 აგვისტო
9. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 სექტემბერი
10. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბერი
11. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ნოემბერი
12. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 15 დეკემბერი
13. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 იანვარი
14. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 თებერვალი
15. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მარტი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

16. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აპრილი
17. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 მაისი
18. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივნისი
19. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ივლისი
20. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 აგვისტო
21. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 სექტემბერი
22. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ოქტომბერი
23. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 ნოემბერი
24. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 15 დეკემბერი
25. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 იანვარი
26. 1000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 თებერვალი
27. 33 000 $ ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2024 წლის 15 მარტი

3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს „თიბისი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი:** GE51TB7030736050100003.

3.4. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.5. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების

ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2. მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2. დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3. კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.4.4. წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1. გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2. გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2. მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

6.5.3. თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2** წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

მანანა უსენაშვილი /_____/

დანართი #1

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)** (შემდგომში **„დამკვეთი“**) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დამკვეთი: მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

მანანა უსენაშვილი /_____/

დანართი #2

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)** (შემდგომში „მობინადრე“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მობინადრე: მანანა უსენაშვილი (პ/ნ 01019047313)

მანანა უსენაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____



საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: **სს ბაზისბანკი**
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: **203841833**
საცხოვრებელი / იურიდიული მისამართი: **საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ქეთევან წამებულის გამზ., N1**

მესაკუთრე: **შპს მეგობრობა**
პირადი ნომერი: **400015032**
მისამართი: **საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო 2 სართული 4, ბინა N22**

წარმომადგენელი: **ნანა პეტრიაშვილი**
პირადი ნომერი: **01001040948**
მისამართი: **საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 18, ბინა 33**

განცხადების წარმომდგენი: **ლიკა ბუცხრიკიძე**
პირადი ნომერი: **21001036133**

განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ **იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე**, მდებარე: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ; სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N53, ფართი: 49.88 კვ.მ.**; [ზონა:თბილისი, სექტორი: ნაძალადევი, საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.100.01.01.053] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
2. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
3. იპოთეკის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი
4. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი
5. კრების ოქმი და მინდობილობები იხ. საქმე N 882022788961

მომსახურების ვადა: 4 დღე.
საფასური: 82 ლარი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6^2 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

დაინტერესებული პირი:----------სს ბაზისბანკი

წარმომადგენელი:----------ნანა პეტრიაშვილი

განცხადების წარმომდგენი:----------ლიკა ბუცხრიკიძე

განცხადების წარდგენის თარიღი: 29 დეკ 2022

მიმღები: ლიკა ბუცხრიკიძე

საგადასახადო დავალება 1

29/12/2022 რეფ.# 252740089

გადამხდელის დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

გადამხდელის ანგარიში: GE06BS0000000002545238

გადამხდელის ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა

დასახელება: საკომისიოების სატრანზიტო ანგარიში

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი: 00000000000

მიმღების დასახელება: სატრანზიტო ანგარიში საჯარო რეესტრის ეროვ. სააგენტოს გადახდების ანგარი

მიმღების ანგარიში / სახაზინო კოდი: GE39BS0000000063245013

მიმღების ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

გადახდის დანიშნულება: საჯარო რეესტრი. რეგ სერვისი: NA

დამატებითი ინფორმაცია:

ხელმოწერები: ხელმძღვანელი

მთ. ბუღალტერი

ბ.ა

თანხა

82-00

თანხა სიტყვებით

ოთხმოცდაორი ლარი 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები

ბანკში შემოსვლის თარიღი 29/12/2022

გატარებულია ბანკის მიერ 29/12/2022

121 CBASGE22 BASISBANK JOINT STOCK COMPANY

შტამპის ადგილი

ერთი მხრივ, სს „ბაზისბანკი" მოქმედი **ნანა პეტრიაშვილის** სახით (შემდგომში „**იპოთეკარი**" ან „**ბანკი**") და მეორეს მხრივ, **შპს "მეგობრობა" (ს/ნ 400015032)** წარმოდგენილი დირექტორის და კომპანიის 100% -იანი წილის მფლობელი პარტნიორის **მამუკა არევაძის, (პ/ნ 56001003302)** მიერ შემდგომში "**მესაკუთრე**"), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანია ამავე ხელშეკრულების მე–2 მუხლში მითითებული უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა იპოთეკარის სასარგებლოდ, ამ ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად.

1.2. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ჯეროვნად და დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იპოთეკარს უფლება ექნება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, უპირატესად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა, ამ ხელშეკრულების შესაბამისად იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან საკუთრებაში გადაცემით (მიღებით).

1.3. იმ შემთხვევაში თუ, იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღების მომენტისათვის იპოთეკის საგნის ღირებულება იქნება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ნაკლები ან თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად (დასაფარავად), უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მხოლოდ იპოთეკის საგნის ღირებულების ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხის ტოლი ოდენობით. ბანკი უფლებამოსილია დარჩენილი დავალიანების დაფარვის მიზნით აღსრულება მიაქციოს კლიენტის ნებისმიერი სხვა ქონებაზე (კლიენტის კუთვნილ ნებისმიერ ნივთი და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთე).

მუხლი 2. იპოთეკის საგანი

2.1. იპოთეკის საგანია მესაკუთრის კუთვნილი უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

2.1.1. საკადასტრო კოდი: **01.12.01.005.100.01.01.053;**

2.1.2. მისამართი: **ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი, N 62ბ;**

2.1.3. აღწერა: **სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N53, ფართი: 49.88 კვ.მ.;**

2.2. ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ) ნივთზე, იპოთეკით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა–ნაგებობებზე, იპოთეკის საგნის გადაკეთებით (მოდიფიკაციით) მიღებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნის აზომვის შედეგად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ დამატებით ფართზე და იპოთეკის საგნის ნაყოფზე.

2.3. ბანკი ცნობად იღებს, რომ განხორციელდება შენობა-ნაგებობის (რომელშიც განთავსებულია იპოთეკის საგანი) პროექტის საბოლოო კორექტირება, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის მიმართების პროცესში ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ, ქონებამ შესაძლებელია, განიცადოს კორექტირება, რის გამოც ნასყიდობის საგნის და შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართზე (31.84 კვ.მ.) შესაძლებელია, დაფიქსირდეს ცდომილება არაუმეტეს 2 (ორი) კვ.მ.-ის ფარგლებში (მეტობით ან ნაკლებობით). ასეთი პროექტისა და განშლის იქმის საფუძველზე, შესაძლებელია განხორციელდეს ზემოთ ბინის ნომრის კორექტირება ქონების შემძენთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რაც ასევე ცნობილია ბანკისთვის და ბანკი აცხადებს წინასწარ თანხმობას ამ პუნქტის შესაბამისად, იპოთეკის საგნის საერთო ფართობის და ნომრის ცვლილებაზე და აძონაწერში ცვლილების ასახვაზე.

მუხლი 3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებები

3.1. იპოთეკით უზრუნველყოფილია:

3.1.1. ძირითადი ხელშეკრულება(ები), რომლის მახასიათებლებია:

- დასახელება – გენერალური ხელშეკრულება „კრედიტებითა და გარანტიებით მომსახურების შესახებ"
- ნომერი - N 2022-12-29/788758/001;
- მხარეები – სს "ბაზისბანკი" (ს/კ 203841833) და კლიენტი/მსესხებელი - ლაშა ჭიტაძე (პ/ნ: 01001041478)

3.1.2. ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის (მათ შორის დამატებითი ხელშეკრულებ(ებ)ის) და ამ იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებები;

3.1.3. ამ ხელშეკრულების „3.1.1." პუნქტში მითითებული რომელიმე, რამდენიმე ან ყველა ვალდებულების დროულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობით ან/და არასათანადო (არაჯეროვნად, დაგვიანებით) შესრულებით გამოწვეული ზიანის, დაკისრებული პირგასამტეხლოსა და იპოთეკის საგნის შენახვისა და რეალიზაციისათვის გაწეული ხარჯების

3.1.4. ნებისმიერი ვალდებულება, რომელიც დაკავშირებული იქნება კლიენტის მიერ ფაქტობრივად მ
გამოყენებულ ნებისმიერ საკრედიტო პროდუქტთან, თანხასთან ან/და სარგებელთან ან კლიენტის ან/და მესაკუთრ
ნებისმიერ მოვალეობასთან, იმ შემთხვევაშიც, თუ შეწყდება ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე მათგანის ან/და
ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ის, რომელიმე ან/და რამდენიმე მათგანის ფარგლებში გაფორმებული რომელიმე
ყველა დოკუმენტის მოქმედება ნებისმიერი გზით/ფორმით.

3.2. სესხის გაცემა ხდება ძირითადი ხელშეკრულების ლიმიტის (2 000 000 (ორი მილიონი) ლარის) ფარგლებში, რომელიც მოქმედია 30 (ოცდაათი) წლის ვადით. გითხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ამ პერიოდის განმავლობაში ზემოაღნიშნული ლიმიტის ფარგლებში მსეხებელზე დამატებით კრედიტის გაცემის შემთხვევაში, კრედიტის გაცემაზე თქვენი დამატებითი თანხმობა არ იქნება საჭირო და თქვენი ქონების უზრუნველყოფის მოცულობა გავრცელდება ძირითადი ხელშეკრულების უზრუნველყოფის ფარგლებში გაცემულ ყველა კრედიტზე.

მუხლი 4. ხელშეკრულების სპეციფიკური პირობები

4.1. სპეციფიკური პირობები განსაზღვრულია დანართი N1-ით, რომელიც განთავსებულია ბანკის ვებგვერდზე (https://bb.ge/ge/about-holding/agreements/singleview/625-khelshekrulebebi) ან/და თან ერთვის იპოთეკის ხელშეკრულებას. ამასთან, იპოთეკის ხელშეკრულებაზე თანდართულ რედაქციასა და ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას შორის წინააღმდეგობისას უპირატესობა ენიჭება ვებგვერდზე განთავსებულ რედაქციას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დანართი N1 ხელმოწერილია მხარეთა მიერ ან/და მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

4.2. დამატებითი პირობები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ასახულია დანართ N2-ში, რომელიც ასევე წარმოადგენს ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს.

4.3. იპოთეკის ხელშეკრულების ხელმოწერით (დადებით) მესაკუთრე ადასტურებს, რომ:

4.1.1. აცნობიერებს სესხის უზრუნველყოფის სახით წარმოდგენილი ქონების დაკარგვასთან დაკავშირებულ რისკებს, თუ მსესხებელმა სრულად არ დაფარა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

4.1.2. იგი გაეცნო დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსს და მის მიერ მიღებულ იქნა/მასთან შეთანხმებულ იქნა აღნიშნული პირობები (მათ შორის, ბანკი უფლებამოსილება იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის წესით (სპეციალისტის მეშვეობით) რეალიზაციის შესახებ, აგრეთვე მხარეთა შეთანხმება, იპოთეკის საგნ(ებ)ის რეალიზაციის მიზნით სპეციალისტად შპს „თბილისის სააუქციონო სახლის" (ს კ 204545974; ვებ-გვერდი: www.auctionhouse.ge) დანიშვნის შესახებ.

4.1.3. დანართი N1-ით განსაზღვრულ სპეციფიკური პირობების შინაარსი არ ეწინააღმდეგება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპებს და არ არის საზიანო მისთვის;

4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება და სპეციფიკურ პირობები, ხოლო ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასევე დამატებითი პირობები წარმოადგენს ერთ მთლიან შეთანხმებას იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის. იპოთეკის ხელშეკრულებას, სპეციფიკურ პირობებსა ან/და დამატებით პირობებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება დამატებით პირობებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ იპოთეკის ხელშეკრულებას და შემდეგ სპეციფიკურ პირობებს.

მუხლი 5. დავების გადაწყვეტის წესი

5.1. ხელშეკრულებიდანგამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

5.2. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა წყდება მოლაპარაკებით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული – მხარეთა შორის დავას განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებული ბანკის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 6. სხვა პირობები

6.1. იმ საკითხების მოწესრიგებისას, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

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

6.3. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამასთან, თუ ცვლილებები და დამატებები თავისი შინაარსით (მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით, იპოთეკის რიგითობის შეცვლა, ცვლილება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაში იპოთეკის წინა ჩანაწერის შეუცვლელად) საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მაშინ ისინი ძალაში შედის მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

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

6.5. იპოთეკის ხელშეკრულების თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

მუხლი 7. მხარეთა რეკვიზიტები

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "ბაზისბანკი", 0103, ქ. თბილისი, ქ. წამებულის გამზირი N1. ს.კ 203841833.

ნანა პეტრიაშვილი (დაბადებული: 1988-01-29, პირადი N01001040948, მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 18, ბინა 33)

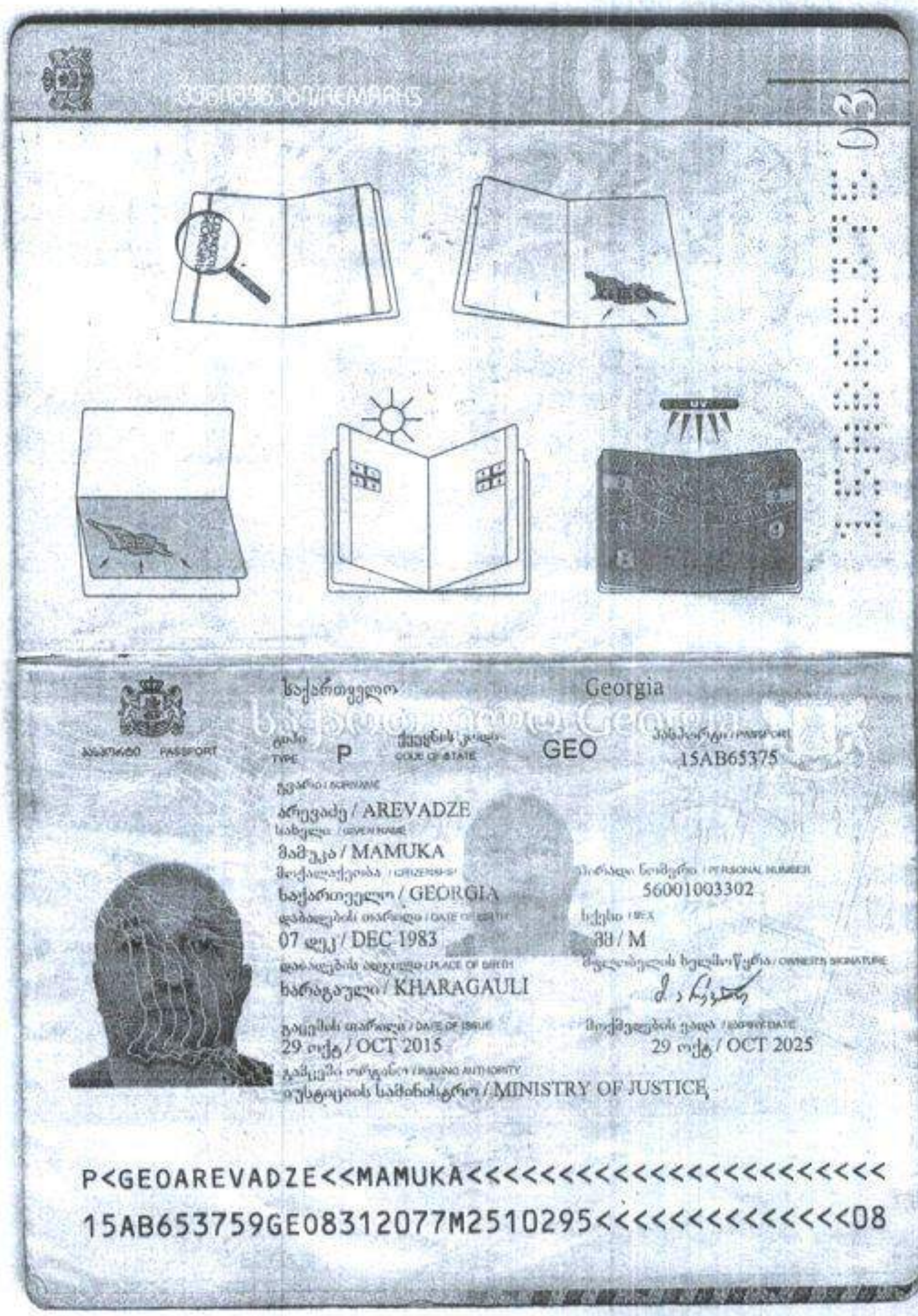
ნანა პეტრიაშვილი ნანა პეტრიაშვილი

მესაკუთრე: შპს მეგობრობა (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400015032, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო 2 სართული 4, ბინაN22)

წარმოდგენილი მისი დირექტორისა და კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორის მამუკა არევაძის (პ/ნ:56001003302) მიერ.

მამუკა არევაძე (პ/ნ: 56001003302)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №948
თარიღი "29" დეკემბერი 2022წ.
გვ.რაოდენობა 2 ხელმოწერა



REMARKS 03

15AB65375 03

Georgia

PASSPORT

TYPE P

CODE OF STATE GEO

PASSPORT 15AB65375

SURNAME

ARÉVADZE / AREVADZE

GIVEN NAME

MAMUKA

CITIZENSHIP

GEORGIA

PERSONAL NUMBER 56001003302

DATE OF BIRTH

07 / DEC 1983

SEX M

PLACE OF BIRTH

KHARAGAULI

OWNER'S SIGNATURE

DATE OF ISSUE

29 / OCT 2015

DATE OF EXPIRY

29 / OCT 2025

ISSUING AUTHORITY

MINISTRY OF JUSTICE

P<GEOAREVADZE<<MAMUKA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

15AB653759GEO8312077M2510295<<<<<<<<<<<<<<08

დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები

პირადი ნომერი	01001040948
სახელი	**ნანა**
მამის სახელი	გესიკი
გვარი	**პეტრიაშვილი**
დაბადების თარიღი	1988-01-29
დაბადების ადგილი	საქართველო, თბილისი
მისამართი	**საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 18, ბინა 33**
პირადობის მოწმობის სერია	18IB65988
მოწმობის გამცემი ორგანო	იუსტიციის სამინისტრო
გაცემის თარიღი	2018-10-11
მოქმედების ვადა	2028-10-11
მოქალაქეობა	საქართველო
რეგ. თარიღი	2005-03-14
სტატუსი	აქტიური

მონაცემების მოწოდების დრო: 29 დეკ 2022 17:27

ბაზისბანკი

N14.02/029-23

14 თებერვალი 2021 წელი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

- **ირმა ხარატიშვილისა** (პ/ნ 41001006682) და **სს" ბაზისბანკს"** (ს/ნ: 203841833) შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების (**რეგN 882022976156**) შესაბამისად, თანხმობას ვაცხადებთ, რომ იპოთეკის საგანზე მდებარე ქ. თბილისი გურამიშვილის გამზ N62ბ, სართული N7, ბინა N36ა, (**ს/კ: 01.12.01.005.100.01.01.036ა**) გაიზარდოს რეგისტრირებული ფართი 39.53 კვ.მ-ი და **იპოთეკა გავრცელდეს ბინის სრულ 43.95 კვ.მ. ფართზე,** აღნიშნული მონაცემი **შპს „მეგობრობამ" (ს.კ.400015032)** , ასახოს არქიტექტურულ პროექტში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარსადგენად და ცვლილება შეიტანოს სსიპ საჯარო რეესტრში წარსადგენ განცხადების ოქმში, ამონაწერის გასაახლებლად.
- **ნიკოლოზ ზარიძისა** (პ/ნ 24001040455) და **სს" ბაზისბანკს"** (ს/ნ: 203841833) შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების, (**რეგN 882022976190**) შესაბამისად, თანხმობას ვაცხადებთ, რომ იპოთეკის საგანზე მდებარე ქ. თბილისი გურამიშვილის გამზ N62ბ, სადარბაზო 2, სართული N5, ბინა N18ა, (**ს/კ:01.12.01.005.100.01.01.018ა**) გაიზარდოს რეგისტრირებული ფართი 39.93 კვ.მ-ი და **იპოთეკა გავრცელდეს ბინის სრულ 43.65 კვ.მ. ფართზე,** აღნიშნული მონაცემი **შპს „მეგობრობამ" (ს.კ.400015032)** ასახოს არქიტექტურულ პროექტში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარსადგენად და ცვლილება შეიტანოს სსიპ საჯარო რეესტრში წარსადგენ განცხადების ოქმში, ამონაწერის გასაახლებლად.
- **ადიბით ჯაფარიძისა** (პ/ნ 52001005386) და **სს" ბაზისბანკს"** (ს/ნ: 203841833) შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების, (**რეგ N 882022976119**) შესაბამისად, თანხმობას ვაცხადებთ, რომ იპოთეკის საგანზე მდებარე ქ. თბილისი გურამიშვილის გამზ N62ბ, სადარბაზო 1, სართული N4, ბინა N6, (**ს/კ:01.12.01.005.100.01.01.006**) გაიზარდოს რეგისტრირებული ფართი 56.61 კვ.მ-ი და **იპოთეკა გავრცელდეს ბინის სრულ 56,74 კვ.მ. ფართზე** , აღნიშნული მონაცემი **შპს „მეგობრობამ" (ს.კ.400015032)** ასახოს არქიტექტურულ პროექტში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარსადგენად და ცვლილება შეიტანოს სსიპ საჯარო რეესტრში წარსადგენ განცხადების ოქმში, ამონაწერის გასაახლებლად.

წინამდებარე წერილი ძალაშია 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მის გაცემის თარიღიდან.

პატივისცემით,

ლევან გარდაფხაძე (პ/ნ:01010012737)
გენერალური დირექტორის მოადგილე)



შემსრულებელი: მარიამ ალადაშვილი

უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **18 მაისი 2022 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს „მეგობრობა“ (ს/კ 400015032)** (შემდგომში **„გამყიდველი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პ/ნ 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ,**ხუციშვილი მედეა (პ/ნ12002000887)** (შემდგომში წოდებული **„მყიდველი“**),**წარმოდგენილი მინდობილი პირის ნათია მაჭარაშვილის (პ/ნ: 54001015726)(რწმუნებულება N220572202 დამოწმებული 18/05/2022 ნოტარიუსი ნანი სიდამონიძის)**მიერ ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდგომზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, დადონ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღნიშნულ ფართზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია:

- **მისამართი:** ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N62ბ;

- **საკადასტრო კოდი:**01.12.01.005.100.01.01.106დ;

-სადარბაზო 1**; სართული**: 16; **ბინა N**106დ; **საერთო ფართი**: 29.42კვ.მ

1.3. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული მონაცემებით. (იხ. N882022185308)

1.4. ბინის შიდა ტიხრები, კოლონები და საზაფხულო ფართ(ებ)ი შედის ნასყიდობის საგნის საერთო ფართის დაანგარიშებაში.

1.5. გამყიდველმა მხარემ მყიდველს გააცნო კორექტირებული პროექტი, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმებისას არის შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მერიაში. კორექტირებული პროექტის თანახმად, სამომავლოდ ნასყიდობის საგანი, **სართული N:16ბინა N106დ** განიცდის კორექტირებას. ახალი პროექტითა და განშლის ოქმით და მისი საერთო ფართი გახდება **31.50კვ.მ.** (მათ შორის საზაფხულო ფართი) მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას ხელშეკრულების საფასური/ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრება **31.50კვ.მ.-დან** გამომდინარე. ამასთან, მყიდველი მხარე გამყიდველს აძლევს ნებართვას ერთპიროვნულად დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს **ბინა N106დ-ს** ფართის ცვლილება და ასახოს შესაბამისი ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. (მხარეები ვთანხმდებით, რომ აღნიშნული ჩანაწერის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

1.6.მხარეები აცნობიერებენ, რომ ექსპლუატაციაში მიღების დროისთვის შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის საერთო ფართზე (**31.50**კვ.მ)დაფიქსირდეს +/- 3 კვ.მ-იანი ცდომილება (ორივე მიმართულებით), რაზედაც მხარეები აცხადებენ წინასწარ თანხმობას, რომ ეს გარემოება არ გამოიწვევს წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შეცვლას ან გაუქმებას,

გამყიდველი მყიდველი

_____

შესაბამისად მყიდველი იძლევა წინასწარ თანხმობას, გამყიდველმა საჭიროების შემთხვევაში ერთპიროვნულად განახორციელოს აღნიშნული ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიაში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

1.7. ხელშეკრულების 1.6 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას, მხარეები თანხმობას აცხადებენ ანაზღაურდეს ნასყიდობის საგანის საფასურის სხვაობა, ფართის ცვლილების შედეგად გამოწვეული სხვაობის ოდენობით.

1.8. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.5. პუნქტში ასახული ცვლილება განხორციელდება მას შემდგომ (შეთანხმდება ქალაქ თბილისის მერიაში და დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) რაც შენობა-ნაგებობა მოყვანილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 2 მუხლში აღწერილ კონდიციაში.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა

2.1. გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას **2024 წლის 30 დეკემბრამდე** ნასყიდობის საგანი მოიყვანოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- მთლიანისართულისმონოლითური(რკინა- ბეტონის) კარკასისმოწყობა;

- ბლოკებით შევსება;

- გალესვა და გადახურვა.

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;

- ფასადზე მეტალოპლასმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები;

- ფასადის შელესვა და შეღებვა;

- მოპირკეთდება ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;

- აივნებისა და კიბის უჯრედის მოაჯირების მოწყობა;

- მიყვანილი და დამონტაჟებული იქნება ელექტრობა, ცივი წყალი, კანალიზაცია და გაზის დგარები;

- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

- ამოყვანილი იქნება შიდა ტიხრები, გაილესება გაჯით, განხორციელდება იატაკის მოჭიმვა, ბინაში 3 წერტილზე მიყვანილი იქნება სტანდარტული ელექტრობა.

- მოპირკეთდება აივანი;

- მოპირკეთდება ფითხით;

- მოეწყობა გათბობის მილები;

- მოეწყობა ელექრო გაყვანილობის წერტილები, წყლის და გაზის მილები;

- გადახდილი იქნება წყლის და ელექტრობის აბონირების საფასური.

2.2. ბინის შიდა ფართი მოპირკეთდება მყიდველის მიერ.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის 2.1. პუნქტში ასახულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდგომ, მყიდველი ვალდებულია დამატებით აანაზღაუროს ბინაში გაზის შეყვანის(გააბონირების) საფასური, იმ ტარიფით, რომელიც საცხოვრებელი კომპლექსის მთლიანი გააბონირების (ყველა ინდივიდუალურ ფართში გაზის შეყვანა) დროისთვის

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დადგენილი იქნება შესაბამისი ლიცენზიატი ენერგო მარეგულირებელი კომპანიის მიერ. (ამ დათქმის ვალდებულების სახით რეგისტრაცია არ გვსურს)

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი და გადახდის წესი

3.1.ნასყიდობის საგნის ერთი კვადრატული მეტრის ფასი შეადგენს **840$(რვაას ორმოცი)**აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ნასყიდობის საგნის მთლიანი ფასი შეადგენს **26 460$ (ოცდაექვსი ათას ოთხას სამოცი)**აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად

3.2. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ ნასყიდობის საგნის საფასურის დაანგარიშება არ მოიცავს ბინაში გაზის შეყვანის (გააბონირების) საფასურს, ამასთან დასახელებულის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება მყიდველს ეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით განსაზღვრული წესით.

3.3. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს ნაწილ-ნაწილ შემდეგი გრაფიკით:

გადასახდელი ოდენობა	გადახდის თარიღი
1. 8000$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 20 მაისისა
2. 500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30ივნისი
3. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ივლისი
4. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 აგვისტო
5. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 სექტემბერი
6. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ოქტომბერი
7. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 ნოემბერი
8. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2022 წლის 30 დეკემბერი
9. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30იანვარი
10. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 28თებერვალი
11. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 მარტი
12. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30აპრილი
13. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30მაისი
14. 500$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30ივნისი
15. 500 $ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30ივლისი
16. 11 460$ა.შ.შ. დოლარი	არაუგვიანეს 2023 წლის 30აგვისტო

3.4. ნასყიდობის ფასის გადახდა იწარმოებს გამყიდველის შემდგომ საბანკო ანგარიშზე:

- **მიმღები ბანკი:** სს ,,თი-ბი-სი ბანკი“

- **ანგარიშის ნომერი:**GE51TB7030736050100003

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. მყიდველი უფლებამოსილია, გრაფიკით გათვალისწინებული შენატანი დაფაროს ვადაზე ადრე.

3.6. მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი შენატანის გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული შენატანის გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, უნაღდო ანაგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დრო

4.1. ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე.

4.2. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ მას ნასყიდობის საგანი არ გადაეცემა ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე, შესაბამისად, მას არ აქვს ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისა და ფართის ფლობის უფლება, ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვამდე.

4.3. ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა დადასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული გამყიდველის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვითა და შესაბამისი საბანკო ამონაწერებით.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში/მყიდველის ვალდებულების/სამომავლო უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ხელშეკრულების/საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ცალმხრივად გაუქმების, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით, რომელიმე შენატანის გადახდის ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღით. ასეთი ფაქტის არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს ბანკის ამონაწერს ან ცნობას, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ მყიდველის მიერ არ განხორციელებულა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის ჩარიცხვა შესაბამის ანგარიშზე.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

5.1. გამყიდველის განცხადებით:

5.1.1. ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

5.1.2.არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ.

5.1.3. ნასყიდობის საგანზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის და ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული მესამე პირთა სასარგებლოთ.

5.1.4. ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. გამყიდველმა სრულად გააცნო მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

5.1.5. ნასყიდობის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

5.2.მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადო წესით გაეცნო სახლის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები და ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა. მყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნებისთვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს და არ გააჩნია რაიმე სახის პრეტენზია.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან მათ მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება შეასრულონ ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. მხარეებს ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ მიწოდებული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორესა და ნამდვილობაზე.

6.3. მყიდველი უფლებამოსილია მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ.

6.4. მყიდველი ვალდებულია:

6.4.1.გადაიხადოს ყველა გადასახადი და მოსაკრებელი, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისათვის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების რეგისტრაციისათვის.

6.4.2.დაუყოვნებლივ აცნობოს გამყიდველს საცხოვრებელი ადგილის, საკონტაქტო ტელეფონებისა და სხვა საკონტაქტო მონაცემების შეცვლის შესახებ.

6.4.3.კეთილსინდისიერად ისარგებლოს თავისი უფლებებით, რომელიც მას წარმოექმნება მოცემული ხელშეკრულების საფუძველზე და არ განახორციელოს ქმედებები, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს სახლის მშენებლობაზე.

6.4.4.წინასწარ სართულის აშენებამდე (სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი) გააფრთხილოს გამყიდველი ტიხრების სასურველი მდებარეობის შესახებ.

6.4.4.1.გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელ ფართში გაკეთებული ტიხრების ცვლილება.

6.4.4.2.გამყიდველი ამ მუხლის 6.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნის განსახორციელებლად არაუგვიანეს 5 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილოს საცხოვრებელ ფართში არსებული ტიხრების გადაადგილების ან/და სხვაგვარი ცვლილების შესახებ.

6.4.5. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მყიდველი ვალდებულების ფარგლებში წინასწარ თანხმობას აცხადებს მასზედ, რომ გამყიდველს ანიჭებს სრულ უფლებას, დამატებითი ნებართვის თუ მოწონების გარეშე, დამოუკიდებლად და საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს: შენობის პროექტის შეთანხმება/კორექტირება (რაც გულისხმობს გამყიდველის შეხედულებისამებრ აგრეთვე ნასყიდობის საგნის როგორც რეგისტრირებული, ისე რეალური ფართის/სართულის დაკორექტირებას/ცვლილებას, მათ შორის შახტების ან/და კოლონების მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილებას),შენობის გარეგნული იერსახის/ფასადის/მოსაპირკეთებელი მასალის/ჟალუზების/გისოსების/ფასადის სხვა ელემენტის ცვლილებას. გამყიდველის შეხედულებისამებრ შენობის ექსპლუატაციაში მიღება, საერთო სარგებლობაში/საკუთრებაში არსებული ფართის (მათ შორის სადარბაზოს ფართის) მიერთება შენობაში განთავსებულ ნებისმიერ ფართთან/ბინასთან/კომერციულ ან/და საოფისე ფართთან ან/და სხვა ფართთან.შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში მომზადება/საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მათ შორის იმგვარი ცვლილების მომზადება/საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რომლებიც შეეხება ნასყიდობის საგნის, შენობაში განთავსებული ბინების/კომერციულია ან/და საოფისე ფართების ან/და სხვა ფართების ავტოსადგომების/ღია ავტოსადგომების და მათთვის ნუმერაციის/სართულის/მდებარეობის შეცვლას, დაყოფა/გაერთაინებას.

6.5. გამყიდველი უფლებამოსილია:

6.5.1. დამოუკიდებლად განსაზღვროს ამა თუ იმ მოქმედების განხორციელების აუცილებლობა მშენებარე კომპლექსის მშენებლობის დასრულების მიზნით და განახორციელოს ეს მოქმედებები.

6.5.2.მოსთხოვოს მყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მონაწილეობის მიღება ყველა მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა ბინაზე მყიდველის საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაციისთვის.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

6.5.3.თუ მყიდველი დროულად არ მოახდენს გამყიდველის ინფორმირებას 6.4.4 პუნქტში აღნიშნული ტიხრების მდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით გამყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგანში ტიხრები ამოიყვანოს პროექტის შესაბამისად.

6.5.4. თუ მყიდველი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე გამყიდველი უფლებამოსილია ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.5. თუ მყიდველი დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით განსაზღვრულ შენატანის გადახდის ვალდებულებას 10 (ათი) კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმის სახით მიიღოს/დაიტოვოს ნასყიდობის საგნის საფასურის 10%.

6.5.6. ხელშეკრულების 6.5.4 და 6.5.5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გამყიდველი გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აბრუნებს მას შემდგომ (10%-ის გამოკლებით), რაც მოხდება ბინის გასხვისება.

6.6. გამყიდველი ვალდებულია:

6.6.1. დაასრულოს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

6.6.2. უზრუნველყოს თელასის, თბილგაზის, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო ქსელის, სახლიდან ცენტრალურ მაგისტრალებამდე მიყვანა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, თუ ამის მიზეზი გახდა საგანგებო ხასიათის მქონე გადაულახავი ძალა, რომლის წარმოშობა ხელშეკრულების დადების მომენტში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ განესაზღვრათ და თავიდან აეცილებინათ.

7.2. გადაულახავ ძალად ჩაითვლება სტიქიური უბედურებანი (მიწისძვრა, ხანძარი და სხვა), ხელისუფლების კომპეტენტური ორგანოს გადაწყვეტილებანი, რომლებიც ცვლიან, აჩერებენ ან წყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებებს, ნებისმიერი ხასიათის საომარი მოქმედებანი და სხვა ამგვარი მოვლენები, რომელთა წარმოშობაზეც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები პასუხს არ აგებენ.

7.3. ფორს-მაჟორული მოვლენა დადასტურებული უნდა იყოს სახელმწიფო კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.4. ფორს-მაჟორი არ ათავისუფლებს მხარეებს მისი (ფორს-მაჟორის) დასრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისგან.

7.5. თუ ფორს-მაჟორი გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული ვალდებულებების შესრულებით.

მუხლი 8. საავტორო უფლება

8.1. გამყიდველი აცხადებს, რომ მას გააჩნია საავტორო უფლება შენობის პროექტზე და რომ ის იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტში მყიდველის ნებართვის გარეშე. ეს არ ეხება საცხოვრებელი ბინის/ოფისის პროექტს. მყიდველს არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს გამყიდველის საავტორო უფლებები სხვა გზით.

8.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს შენობის პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულებას გამყიდველის მიერ დადგენილი სტანდარტული ფორმით.

მუხლი 9. დავები და მათი გადაწყვეტის წესი

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები გადაწყვეტილ უნდა იქნეს ორივე მხარის ერთობლივი მოლაპარაკების საფუძველზე.

9.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოლაპარაკებების შედეგად შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა, უთანხმოება ან მოთხოვნა, მათ შორის ამ ხელშეკრულების მთლიანი ან ნაწილობრივი შესრულების, დარღვევის, შეწყვეტის ან ბათილობით საკითხი, განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადასცენშ.პ.ს „ჯეი-ემ-ქეის“ მუდმივმოქმედ არბიტრაჟს, (ს/კ 404897947), რომელიც ამ შეთანხმების გაფორმების დროისათვის მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, ალ.ყაზბეგის გამზირი 14ბ, I სადარბაზო, მე-3 სართული.

9.2.1„არბიტრაჟში დავას განიხილავს ერთი არბიტრი“, არბიტრს ნიშნავს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის თავმჯდომარე, საარბიტრაჟო სარჩელის არბიტრაჟში წარდგენიდან 5(ხუთი) დღის ვადაში;

9.2.2არბიტრად შეიძლება დაინიშნოს საქართველოს მოქალაქე, რომელიც სრულყოფილად ფლობს ქართულ ენას, აქვს უმაღლესი იურიდიული განათლება,ჩაბარებული აქვს სამოსამართლო ან ადვოკატის საკვალიფიკაციო გამოცდა საერთო ან სამოქალაქო სამართლის სპეციალიზაციით და აქვს სპეციალობით მუშაობის სულ ცოტა ხუთწლიანი გამოცდილება. ამ დებულების მიზნებისათვის სამუშაო გამოცდილებად ჩაითვლება მოსამართლედ ან/და ადვოკატად მუშაობა სამოქალაქო სამართლის სპეციალიზაციით.

9.2.3 დავის განხილვის ადგილი იქნება თბილისი;

9.2.4არბიტრაჟი დავას განიხილავს ზეპირი მოსმენის გარეშე, მხოლოდ მხარეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და მტკიცებულებების საფუძველზე;

9.2.4 განცხადება არრბიტრაში კომპეტენციის შესახებ უნდა გაკეთდეს საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად;

9.2.5 საარბიტრაჟო მოპასუხებ საარბიტრაჟო სარჩელზე საარბიტრაჟო შესაგებელი უნდა წარმოადგინოს საარბიტრაჟო სარჩელის მიღებიდან ხუთი დღის ვადაში;

9.2.6 საარბიტრაჟო მხარეებისათვის შეტყობინებების ჩაბარება მოხდება „არბიტრაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით;

9.2.7 საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება გამოტანილი უნდა იქნეს საარბიტრაჟო განხილვის დაწყებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა თუ საარბიტრაჟო განხილვა გადაიდება ან შეჩერდება;

9.2.8 საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების, შეცვლის, შეჩერების და გაუქმების საკითხები გადაწყდება „არბიტრაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესების შესაბამისად.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

10.3. წინამდებარე **დანართები #1** და **დანართი #2**წარმოადგენენ „ხელშეკრულების“ განუყოფელნაწილს, რომელიც დაკავშირებულია მასთან და განიმარტება ძირითად ხელშეკრულებასთან ერთად.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

მყიდველი: ხუციშვილი მედეა (პ/ნ12002000887)

ნათია მაჭარაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #1

მომსახურების ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 400015032)** (შემდგომში **„შემსრულებელი“**) წარმოდგენილი მისი **დირექტორის მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორეს მხრივ **ხუციშვილი მედეა (პ/ნ12002000887)** (შემდგომში წოდებული **,,დამკვეთი”)წარმოდგენილი მინდობილი პირის ნათია მაჭარაშვილის (პ/ნ: 54001015726)(რწმუნებულება N220572202 დამოწმებული 18/05/2022 ნოტარიუსი ნანი სიდამონიძის)**მიერვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით „დამკვეთი“ უკვეთავს, ხოლო „შემსრულებელი“ ასრულებს, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:
- პროექტის დაცვა პერიმეტრზე ცოცხალი ძალით (1 ადამიანი დღე-ღამის განმავლობაში);
- საერთო ფართის კომუნალური ხარჯების დაფარვა;
- საერთო ფართის დასუფთავება-დალაგება;
- ეზოს მოვლა-პატრონობა, მათ შორის ნარგავების ზედამხედველობა და მოვლა;
- ლიფტების ყოველთვიური სერვისი;
- საერთო სარგებლობის ფართში სანათების გამოცვლა;
- პროექტში განთავსებული ყველა დანადგარის (შლაგბაუმების, ვენტილაციის აგრეგატის, წყლის ტუმბოს, გენერატორის, ვიდეო-აუდიო დომოფონის და კამერების, გარდა ტრანსფორმატორისა) მოვლა პატრონობა და გეგმიური სერვისი.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანაზღაურების პირობები

2.1. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული სამუშაოს მთლიანი ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 40 (ორმოცი) ლარს.

2.2. ღირებულების გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით შემსრულებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.3. გადახდა უნდა მოხდეს წინსწრებით მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედება

3.1. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს მას შემდეგ, რაც ობიექტი მოყვანილ იქნება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე.

3.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტში ასახულ კონდიციამდე მისვლის შემდგომ, დამკვეთს გაეგზავნება ელექტრონული სახით წერილობითი ან/და sms შეტყობინება რკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე, ერთჯერადად, რომელიც გაგზავნის მომენტიდანვე ავტომატურად ჩაითვლება ,,დამკვეთისათვის“ ჩაბარებულად და მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლის ვალდებულება.

3.3. შემსრულებელი ხელშეკრულების პირველ მუხლში გათვალისწინებულ მომსახურებას განახორციელებს 2026 წლის 1 იანვრამდე.

3.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თუ მეორე მხარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს.

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

3.5. დამკვეთი ვალდებულია უძრავი ქონების გასხვისებისას ახალ მესაკუთრეს გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.6. მხარეები ვალდებულნი არიან საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლისას (ელექტრონული ფოსტა და მობილურის ნომერი) დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს.

მუხლი 4. ფორს-მაჟორი

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. დაუძლეველ ძალად იგულისხმება ის გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არშეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ შემკვეთის მიერ არ იქნება გადახდილი მომსახურების ღირებულება, შემსრულებელი მას აძლევს გაფრთხილებას და უწესებს დამატებით 10 დღის ვადას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ შემსრულებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამკვეთს პირგასამტეხლო გადაცილებულ დღეზე 1%-ის ოდენობით გადაუხდელ თანხაზე.

მუხლი 6. დავის მოგვარება

6.1. ყველა საჩივარი და დავა, წარმოქმნილი ხელშეკრულების ირგვლივ, ქმედითუუნარობა, აღსრულება თუ ანულირება, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. სხვა პირობები

7.1.ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

7.2. ყველა სხვა საკითხი, რომელიც ნახსენები არ იყო წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან კონტრაქტის პირველ ნაწილში - ზოგად პირობებში, გათვალისწინებული იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შემსრულებელი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032)

მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

ანგარიშის ნომერი: სს ,,საქართველოს ბანკი“ (GE73BG0000000516440300)

შპს ,,მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე /_____/

დამკვეთი: ხუციშვილი მედეა (პ/ნ12002000887)

ნათია მაჭარაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

დანართი #2

შენობის არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების დაცვის ხელშეკრულება

ერთის მხრივ **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მეგობრობა“ (საკიდენტიფიკაციო კოდი 400015032)** (შემდგომში „ავტორი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის (პირადი ნომერი 56001003302)** სახით და მეორე მხრივ **ხუციშვილი მედეა (პ/ნ12002000887)** (შემდგომში წოდებული **„მობინადრე ”)წარმოდგენილი მინდობილი პირის ნათია მაჭარაშვილის (პ/ნ: 54001015726)(რწმუნებულება N220572202 დამოწმებული 18/05/2022 ნოტარიუსი ნანი სიდამონიძის)**ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდგომზე:

მუხლი 1. საავტორო უფლება

1.1. ავტორს გააჩნია საავტორო უფლება მის მიერ შექმნილ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული შენობის, მდებარე ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირის N62ბ-ში, არქიტექტურულ პროექტზე „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად და მისი ეს უფლებები დაცული და გარანტირებულია ამავე კანონით ნებისმიერი პირის, მათ შორის მობინადრის მხრიდან ხელყოფისგან.

1.2. ავტორი აცხადებს, რომ იგი იტოვებს უფლებას, შეიტანოს ცვლილებები ზემოაღნიშნულ პროექტებში მობინადრის თანხმობის გარეშე. (ეს არ ეხება მობინადრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის პროექტს).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ავტორის საავტორო უფლებათა დაცვის წესი მობინადრის მიერ, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ან მომავალში აქვს უფლება მიიღოს საკუთრების უფლება ბინაზე, მდებარე 1.1 პუნქტში მითითებულ შენობაში.

მუხლი 3. მობინადრის ვალდებულებები

3.1. მობინადრე კისრულობს ვალდებულებას არ მოახდინოს:

- არავითარი ცვლილება შენობის არქიტექტურულ პროექტში ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე. ცვლილებად ითვლება ნებისმიერი გადაკეთება, შეცვლა ან/და დაშენება, რომელიც არღვევს არქიტექტურულ კონცეფციას, ასევე გარაჟების, ტალავერების, ბაღების, ტერასების, კიბეების მშენებლობა, გარედან მიშენება, ჩაშენება, ნარგავების, ხეების და ბუჩქების დარგვა, აგრეთვე შენობის გარეთა ფერის შეცვლა;

- აივნების, ლოჯიების და შუშაბანდების მიშენება, ამოშენება, ჩაშენება და სხვა;

- ალათების, მოაჯირების და ფასადის სხვა ელემენტების შეცვლა;

- დარაბების, გისოსების, როლადების, ჟალუზების (წინასწარ განსაზღვრული ესკიზის გარდა), სარეცხის გასაფენი კონსტრუქციის დამონტაჟება;

- ბუხრის მილის, ელექტრო და კომუნიკაციური გაყვანილობების დამონტაჟება;

- ფასადის რომელი ელემენტის (მათ შორის: ფანჯრების ჩარჩოების, გისოსების, მოაჯირების და დარაბების) სხვა ფერად შეღებვა;

- სხვა ნებისმიერი ცვლილება ფასადის იერსახეში;

- სადარბაზოში ნებისმიერი მიშენება, ამოშენება და გადატიხვრა;

- სადარბაზოს კედლების, მოაჯირების და გისოსების სხვა ფერად შეღებვა;

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

- სადარბაზოს გარე რკინის კარების ან მისი რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან სხვა ფერად შეღებვა;

- სადარბაზოს მეტლახის სხვა მეტლახით შეცვლა;

- საერთო ავტოსადგომში კედლების და ტიხრების აშენება და დამონტაჟება;

- სახურავის აწევა, სხვა ფერად შეღებვა და ფანჯრების გამოჭრა;

- სახურავის ან საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის რომელიმე ელემენტის შეცვლა ან გადაკეთება.

3.2. მობინადრე აგრეთვე კისრულობს ვალდებულებას, ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აწარმოოს:

- კონდიცირების და გათბობის დანადგარების გადატანა სხვა ადგილას;

- სხვადასხვა დანიშნულების კონსტრუქციების დამონტაჟება;

- ახალი მაჩვენებლის ნიშნების, რეკლამის წარწერის, აბრების, განათების და სხვა ელემენტების დამონტაჟება.

3.3. მობინადრე ვალდებულია, მის მიერ ბინის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს ახალ მობინადრეს ავტორის საავტორო უფლების შესახებ და მოსთხოვოს მას, ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების გაფორმება.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობა

მობინადრე 3.1, 3.2 და 3.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია აღადგინოს პირვანდელი მდგომარება თავისი ხარჯებით, ავტორის მოთხოვნიდან 7 კალენდარული დღის ვადაში და ასევე გადაუხადოს ავტროს პირგასამტეხლო 10 000 (ათი ათასი) ლარი

მუხლი 5. სადაო საკითხების განხილვა

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარეკების გზით, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. დამატებითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს საავტორო უფლების მოქმედების ან მობინადრის საკუთრების უფლების არსებობის განმავლობაში.

6.2. ყველაფერი დანარჩენი, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.3. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

ავტორი: შპს „მეგობრობა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400015032) მისამართი: ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონში, ჩარგალის ქ., N79 (ნაკვეთი N1/55) სადარბაზო N2, სართული N4, ბინა N22.

შპს „მეგობრობის“ დირექტორი მამუკა არევაძე

/_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____

მობინადრე: ხუციშვილი მედეა (პ/ნ12002000887)

ნათია მაჭარაშვილი /_____/

გამყიდველი მყიდველი

_____ _____