ᲒᲔᲜᲔᲠᲐᲚᲣᲠᲘ ᲮᲔᲚᲨᲔᲙᲠᲣᲚᲔᲑᲐ

ურთიერთვალდებულებების შესახებ

ქ. თბილისი

21 ოქტომბერი, 2016 წელი

მხარეები:

- ერთის მხრივ შპს „გოკი და კომპანია“(ს/კ 204553438, შემდგომში - კომპანია) წარმოდგენილი მისი დირექტორის, მამუკა შარაშენიძის, სახით,
- მეორეს მხრივ შპს „ბაუსტარი მმ“ (ს/კ 404504639, შემდგომში – ინვესტორი), წარმოდგენილი მისი დირექტორების, ქრისტიან შარაშენიძისა და ნატო ბერიკაშვილის, სახით

ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეთა ნებას, რათა დადონ მოქმედი კანონმდებლობისა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 იანვრის განჩინებით /საქმე №3/489-06/ გათვალისწინებული გარიგებები ბიზნეს ინტერესების უზრუნველსაყოფად.

მუხლი 2. მხარეთა ინფორმირებულობა

2.1. კომპანიას გააჩნია საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, მიქელაძის ქ. №9ა, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 9688 კვ.მ მიწა, (საკადასტრო კოდი: 01.13.03.023.040).

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. მუხლში მითითებული განჩინებითა და ხელშეკრულებით დადგენილი კომპანიის ვალდებულებები ცნობილია ინვესტორისათვის და აღნიშნულთან დაკავშირებით პრეტენზია არ გააჩნია.

2.3 ინვესტორი ცნობად იღებს იმ ფაქტს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით შპს "ბაუსტარის" სასარგებლოდ და აღნიშნულს არ მიიჩნევს მიწის ნაკვეთის უფლებრივ ნაკლად.

2.4 ინვესტორი ადასტურებს, რომ სრულად იცნობს მიწის ნაკვეთს და რომ მის ხარისხობრივ-თვისობრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ გააჩნია არავითარი პრეტენზია. შესაბამისად, ინვესტორი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის განცხადების გარეშე ნივთობრივი თვალსაზრისით მიწის ნაკვეთს მიიღებს იმ მდგომარეობით, რაც მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1.ინვესტორის ვალდებულებები

3.1.1. ინვესტორი, მისთვის საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე უზრუნველყოფს საცხოვრებელი კორპუს(ებ)ის აშენებას საკუთარი ხარჯებით. კომპანიის მიერ მომზადებული და ინვესტორზე გადაცემული, ინვესტორთან და მერიასთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, ამასთანავე ინვესტორი იღებს ვალდებულებას კომპანიას საკუთრების უფლებით გადასცეს ასაშენებელ ან აშენებულ საცხოვრებელ კორსპუს(ებ)ში საერთო გასაყიდი ფართის 25%. კომპანიისათვის გადასაცემი ფართების დანიშნულებას, მდებარეობას, სართულს, ნივთობრივ ხარისხსა და სხვა აუცილებელ პირობებს მხარეები შეათანხმებენ ცალკე ხელშეკრულების საფუძველზე. ამ პირობების შეუთანხმებლობის შემთხვევაში კომპანიას თავისი კუთვნილი ფართების 25% გადაეცემა თითოეული სართულის მიხედვით, აღმოსავლეთიდან ჩრდილოეთის მიმართულებით.

3.1.2. ინვესტორი, მშენებლობის მეორე და შემდეგი ეტაპების განხორციელებისათვის კომპანიისაგან საკუთრებაში მიწის ნაკვეთს მიიღებს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მშენებლობის ყოველი წინა ეტაპი იქნება დასრულებული.

3.1.3. ინვესტორი ვალდებულია მისი საინვესტიციო ვალდებულება შეასრულოს, როგორც აღწერილია ქვემოთ:

ა. ინვესტორი ვალდებულია მოიპოვოს ყველა საჭირო ნებართვა და ლიცენზია, რაც აუცილებელია მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების შესასრულებლად;

ბ. ინვესტორი ვალდებულია დაიწყოს სამშენებლო სამუშაოები, კომპანიისგან მისთვის მერიასთან შეთანხმებული პროექტის გადაცემის და ყველა საჭირო

დოკუმენტის მოპოვებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში და დაასრულოს ისინი დაწყებიდან მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში. მხარეები თანხმდებიან, რომ მშენებლობა დასრულებულად ითვლება,როდესაც კორპუსი საცხოვრებლად ვარგისია ან სათანადო სახელმწიფო/ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ. მაშასადამე, დასახლებული პერიოდი, ასევე მოიცავს ვადას, რაც საჭიროა აშენებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებისთვის.

გ. ინვესტორი ვალდებულია მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე კომპანიისათვის გადასაცემი ფართების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

დ. ინვესტორი ვალდებულია კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემდეგ, ინვესტორისთვის პირველად გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დასრულებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში აღმოუჩინოს დახმარება საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის მომზადებაში. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა, რომელიც მომზადებული იქნება „საწარმოებისათვის აუდიტორული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელი ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 5 სექტემბრის №360 დადგენილებით განსაზღვრული ნებისმიერი აუდიტორული კომპანიის ან საექსპერტო ორგანიზაციის მიერ და რომელიც დაადასტურებს ინვერსტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი საინვესტიციო ვალდებულების შესრულებისთვის გაწეული ინვესტიციების მოცულობას.

3.1.4. ინვესტორი ვალდებულია მშენებლობის მეორე და შემდგომი ეტაპების განხორციელების თაობაზე უარის შესახებ კომპანიას წერილობით შეატყობინოს მშენებლობის წინა ეტაპის დასრულებამდე არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვისა.

3.1.5. ინვესტორი თავისუფლდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებისგან თუ ინვესტორისთვის გაუარესდება საქართველოს პარლამენტის მხრიდან მიღებული

კანონით ან მერიისგან მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტით მშენებლობის რეგულაციები.

3.2. კომპანიის ვალდებულებები

3.2.1 კომპანია იღებს ვალდებულებას გადასცეს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 01.12.03.023.040 საკუთრებაში ინვესტორს, შემდეგი პირობებით:

- კომპანია გამიჯნავს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართით 9688 კვ.მ (საკადასტრო კოდით: 01.12.03.023.040) და გამიჯვნის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების ნაწილს ეტაპობრივად გადასცემს ინვესტორს საკუთრებაში, რათა მან უზრუნველყოს მთლიანობაში 36 000-40 000კვ.მ. საერთო ფართის მქონე შენობ(ებ)ის აშენება, კომპანიის მიერ მომზადებული, ინვესტორთან და მერიასთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად (სადაც ავტოსადგომის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს ასაშენებელი ფართის 8.5%). ასეთის არსებობის შემთხვევაში აღნიშნული საკითხი დამატებით შეთანხმდება მხარეებს შორის.

3.2.2 კომპანია ვალდებულია გადასცეს ინვესტორს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი.

3.2.3 კომპანია ვალდებულია მიაწოდოს ინვესტორს ყველა ის დოკუმენტაცია რაც მას ესაჭიროება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად.

3.2.4 კომპანია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში, გონივრულობის ფარგლებში, იმ პირობით, რომ ეს არ იქნება დაკავშირებული მისთვის რაიმე სახის ფინანსურ ვალდებულებასთან აღმოუჩინოს დახმარება ინვესტორს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში. ამ მიზნით ხელი მოაწეროს ნებისმიერ დოკუმენტს, როდესაც ეს მოითხოვება სახელმწიფო ორგანოების მიერ და მათი ხელმოწერა აუცილებელია ინვესტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისთვის.

3.2.5 გადაიხადოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემამდე არსებული საგადასახადო დავალიანება, ასევე კომუნალური და სხვა ნებისმიერი გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან (ასეთი დავალიანების არსებობის შემთხვევაში).

ნ. ბერიაშვილი

3.2.6 არაგონივრულად არ დააბრკოლოს ინვესტორის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

3.3. მხარეები თანხმდებიან:

3.3.1. საცხოვრებელი კორპუსის 36000 – 40000 კვ.მ საერთო ფართის ასაშენებლად მიწის ნაკვეთების გადაცემა ინვესტორისათვის მოხდება ეტაპობრივად, ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსების შესაბამისად.

3.3.2. მხარეები თანხმებიან, რომ კომპანია საკუთარი ხარჯებით გამოჯნავს კორპუს(ებ)ის ასაშენებლად საჭირო მიწის ნაკვეთს და მოამზადებს ასაშენებელი კორპუსის პროექტს. ამ ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტის შესაბამისად, ეტაპობრივად გადასცემს ინვესტორს საკუთრების უფლებით. კომპანია ვალდებულია ინვესტორთან წინასწარი შეთანხმებით უზრუნველყოს ქ. თბილისის მერიასთან ინვესტორზე გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობის პროექტის მომზადება და მერიასთან შეთანხმება. ასევე კომპანია ვალდებულია ინვესტორთან შეთანხმებით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე დაამუშაოს და შემდგომ მერიასთან შეათანხმოს მშენებლობის განვითარების გენერალურ გეგმა.

3.3.3 მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დასადები სამომავლო გარიგებების არსებით პირობებზე დამატებით შეთანხმებიან.

3.3.4 კომპანია ინვესტორს ანიჭებს უფლებას დაიწყოს მიწის სამუშაოები მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, უფრო ადრე, ვიდრე მოხდება მიწის ნაკვეთის გამოჯნვა და გამოჯნის საფუძველზე წარმოშობილ მიწის ნაკვეთებიდან ერთ –ერთ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად.

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 თითოეული მხარე პასუხს აგებს მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევის შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე წინამდებარე ხელშეკრულებისა და კანონმდებლობის შესაბამისად.

4.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის „ზიანი“ გულისხმობს სხვაობას მოთხოვნის წაყენების მომენტისათვის დაზარალებული მხარის ფინანსურ მდგომარეობასა და იმ ჰიპოთეტურ მდგომარეობას შორის, რომელიც იარსებებდა ხელშეკრულება ჯეროვნად, რომ შესრულებულიყო.

4.3 ინვესტორი აცხადებს, რომ მისთვის ცნობილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პლატის განჩინებით (საქმის ნომერი №3/489-06 კომპანიის ნაკისრი ვალდებულება სახელმწიფოს წინაშე და ამ კუთხით ნებისმიერი პირდაპირ ან არაპირდაპირი ზიანი, რაც შეიძლება მიადგეს კომპანიას მისთვის წინასწარ სავარაუდო და წინასწარი განჭვრეტადია.

4.4. იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორმა შეასრულა ამ ხელშეკრულებით მის მიერ ნაკისრი ვალდებულება და კომპანია უარს იტყვის 3.1 პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულებაზე, რაც გულისხმობს ინვესტორის სასარგებლოდ პირველ ეტაპზე გამიჯნული და მომავალში გასამიჯნი მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემას, კომპენსაციის სახით კომპანიას დაეკისრება 1 000 000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობით გადახდა.

4.5 იმ შემთხვევაში თუ ინვესტორმა ვერ შეასრულა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულება ან შეასრულა ის ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის დარღვევით მას კომპანიის სასარგებლოდ დაეკისრება ჯარიმა 1 000 000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობით.

მუხლი 5. გარდამავალი დებულებები

5.1. ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი სხვა პირობების მიმართ მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, ხოლო მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

5.2.წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი შედგენილია თანაბარი მნიშვნელობის მქონე ოთხ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი სრულად შეესაბამება და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ მხარეთა ხელმოწერით:

მუხლი 6. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები:

"კომპანია":

შპს „გოკი და კომპანია"

დირექტორი: მამუკა შარაშენიძე

„ინვესტორი:

შპს„ბაუსტარი მმ"-ს

დირექტორი: ქრისტიან შარაშენიძე

ნატო ბერიკაშვილი