ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

13 ივნისი 2023 წელი

ქ.თბილისი

ხელშეკრულების მხარეები:

(1) შპს ლისი ფიჭვები" (ს/კ 405582472) (შემდგომში წოდებული, როგორც „გამყიდველი"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბათია ჯანაძის (პ/ნ 60001139827) სახით,

(2) დიმიტრი მამასახლისი (პ/ნ 60001159626), (შემდგომში წოდებული, როგორც „მყიდველი");

წინამდებარე შეთანხმების მიზნებისთვის „გამყიდველი" და „მყიდველი" ცალ-ცალკე წოდებულნი, როგორც „მხარე", ხოლო ერთობლივად – როგორც „მხარეები", ვმოქმედებთ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას:

მუხლი 1. ტერმინები

1.1. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. მყიდველი - ფიზიკური პირი დიმიტრი მამასახლისი (პ/ნ 60001159626);

1.1.2. გამყიდველი - იურიდიული პირი შპს ლისი ფიჭვები" (ს/კ 405582472);

1.1.3. ნასყიდობის საგანი - ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ქონება(ქონებები).

1.1.4. უფლებრივად უნაკლო ნივთი - ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო.

1.1.5. ნივთობრივად უნაკლო ნივთი - ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა თუ იგი მხარეების მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა. ნაკლს უთანაბრდება, თუ გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, ან სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას ვერ მოახდენს შესრულებაზე.

1.1.6. არქიტექტურული პროექტი - საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის საპროექტო დოკუმენტაცია (პროექტი);

1.1.7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა – ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრული ვადა.

<u>მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი/მდგომარეობა და მახასიათებლები</u>

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველმა" გაყიდა, ხოლო „მყიდველმა" იყიდა „გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები, რომელთა რეკვიზიტებია:

ა) მისამართი: ქ. თბილისი, ცაცხვების ქუჩა, მე-7 შესახვევი, N15, სართული 2, ბინა N5, ფართი (მშენებარე) 130.50 კვ.მ. მიწის საკადასტრო კოდი 01.10.18.009.119;

ბ) მისამართი: ქ. თბილისი, ცაცხვების ქუჩა, მე-7 შესახვევი, N15, სართული -1, ავტოსადგომი N2, ფართი (მშენებარე) 13.75 კვ.მ. მიწის საკადასტრო კოდი 01.10.18.009.119;

გ) მისამართი: ქ. თბილისი, ცაცხვების ქუჩა, მე-7 შესახვევი, N15, სართული -1, ავტოსადგომი N3, ფართი (მშენებარე) 13.75 კვ.მ. მიწის საკადასტრო კოდი 01.10.18.009.119;

2.2 ნასყიდობის საგანზე „გამყიდველის" საკუთრების უფლება დასტურდება განცხადების ოქმით (წარდგენილია საჯარო რეესტრში - განცხადება #882023086298);

2.3 „გამყიდველი" „მყიდველს" გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართს. „გამყიდველმა" „მყიდველს" კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართის მდგომარეობა. ფართი ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მოყვანილია იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილია ხელშეკრულების დანართი 1-ში და ხელშეკრულების დანართი 2-ში გათვალისწინებულ მდგომარეობაში. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში „გამყიდველი" ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. ასევე ფართი უფლებრივად უნაკლოდ მიიჩნევა თუ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ფართის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ ექნება რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართი არ იქნება დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართთან დაკავშირებით, ფართი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, დატვირთული გირავნობით მესამე პირების სასარგებლოდ, მათ შორის საგადასახადო ორგანოების, მიმართ არსებული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ნასყიდობის საგანზე ვრცელდება სს „საქართველოს ბანკის" იპოთეკის უფლება, რომელიც გაუქმებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ არაუგვიანეს 10(ათი) სამუშაო დღის ვადისა, რაზეც „მყიდველი" აცხადებს თანხმობას.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ღირებულება

3.1. ნასყიდობის საგნის, ბინა N3-ის საბაზრო შეადგენს 101790(ასერთიათასშვიდასოთხმოცდაათი) აშშ დოლარის შესაბამის ეკვივალენტ ლარს - გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელსაც „მყიდველი" „გამყიდველს" უხდის ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

ნასყიდობის საგანის, ავტოსადგომი N2-ის საბაზრო შეადგენს 4500(ოთხიათასხუთასი) აშშ დოლარის შესაბამის ეკვივალენტ ლარს - გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელსაც „მყიდველი" „გამყიდველს" უხდის ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

ნასყიდობის საგნის, ავტოსადგომი N3-ის საბაზრო შეადგენს 4500(ოთხიათასხუთასი) აშშ დოლარის შესაბამის ეკვივალენტ ლარს - გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელსაც „მყიდველი" „გამყიდველს" უხდის ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით ანგარიშწორება შესაძლებელია როგორც ნაღდი, ასევე უნაღდო ანგარიშწორების ფორმით.

მუხლი 4. მყიდველის მიერ შესრულება ქონებაზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოებასთან დაკავშირებით

4.1. „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას „მყიდველს" ნასყიდობის საგანი ფაქტობრივად გადასცეს ამ ხელშეკრულების დანართი №1-ში გათვალისწინებული მდგომარეობაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადაში.

4.2. „მყიდველისათვის" უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემამდე ან მის შემდეგ (მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისას) მიიღება უძრავი ქონების (ბინის) აზომვა შიდა შეკრიჭტრზე (ბინების ფართებში იგულისხმება ბინის შიდა ფართი შიდა ტიხრების/კოლონების/დიაფრაგმების/მასტებისა ფართობისა და აივნების ფართობის ჩათვლით), რომლის დროსაც ცდომილების შემთხვევაში, მხარეთა შორის ანაზღაურებას არ ექვემდებარება 1 კვ.მ. ცდომილება მეტობა/დანაკლისი. ხოლო აღნიშნული დასაშვები ცდომილების ზემოთ (1კვ.მ-ზე მეტი) მხარეები თითოეულ კვ.მ. ცდომილებას ფულადი სახით ანაზღაურებენ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფარგლებს გადაანგარიშებული ცდომილების შესაბამისად, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდნენ მეტობის/დანაკლისის ანაზღაურების პირობაზე ან ფასზე, ფასი განისაზღვრება ნასყიდობის (წინარე/ძირითადი) ხელშეკრულებაში დადგენილი ფასის შესაბამისად.

4.3. „მყიდველი" მშენებლობის დასრულებს ქ.თბილისის მერიის (ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს) მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული პირობებით და ვადაში. სამშენებლო სამუშაოების დასრულების ვადაა 2023 წლის 30 დეკემბერი, ხოლო ძირითადი სამშენებლო სამუშაოების 2024 წლის 1 მარტი. ზემოთ აღნიშნული ვადა, შეიძლება გაგრძელდეს 6 თვით, თუ სამუშაოების შეთანხმებულ ვადაში დაუსრულებლობა გამოწვეული არ არის „გამყიდველის". მათ შორის მოიშლოდებული ან/და კონტრაქტორი პირების ბრალით, „გამყიდველი" თავისუფლდება ზიანის ანაზღაურების პასუხისმგებლობისაგან.

4.4. ფარადის ფაქტობრივი გადაცემა განხორციელდება მშენებლობის დასრულებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელსაც ხელს აწერენ შესაბამისი მხარეები. გადაცემამდე ორი კვირით ადრე „გამყიდველი"ამის თაობაზე აცნობებს „მყიდველს".

4.5. ამ ხელშეკრულების 4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ ქონების დაზიანების ან დაღუპვის რისკი გადადის „მყიდველზე". ამასთან, „მყიდველი" ვალდებულია ასე ფლობდეს ქონებას, რომ დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და არ განახორციელოს ისეთი ქმედება, რაც ხელს შეუშლის შენობის მესაკუთრეს/ებს. ამასთან, თუ „მყიდველის" ქმედებით ზიანი მიადგება შენობის სხვა მესაკუთრეებს და/ან სხვა პირს/ებს „მყიდველი" ვალდებულია ანაზღაუროს ეს ზიანი.

4.6. „მყიდველი" შეამოწმებს მისაღები ქონების ხარისხს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე. მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ „მყიდველი" არ არის უფლებამოსილი წაუყენოს პრეტენზია „გამყიდველს" საცხოვრებელი ფართის მშენებლობის სათანადოდ და ჯეროვნად შესრულებასთან და ხარისხთან დაკავშირებით.

4.7. „მყიდველი" ვალდებულია „გამყიდველის" შეტყობინების საფუძველზე უზრუნველყოს ფართებში შესაბამის კომუნიკაციებზე მიერთების და სარგებლობის მიზნით (წყალის, ბუნებრივი აირის და ელექტრო-ენერგიის) მომწოდებლებთან მრიცხველების დაყენების და აბონირების მიზნით შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება. შესაძლოა აღნიშნული ვალდებულების ფაქტობრივი შესრულება „მყიდველის" თანმხმობით უზრუნველყოს „გამყიდველმა". ამასთან ამ პუნქტში მითითებული აბონირებისათვის საჭირო თანხების ანაზღაურება წარმოადგენს „მყიდველის" ვალდებულებას.

გამყიდველი

მყიდველი

მუხლი 5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის და ფართების მოვლა-პატრონობა

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ მშენებლობა დასრულებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ შეიქმნება ახალაშენებულ შენობა-ნაგებობაში (მრავალბინიან სახლში) ინდივიდუალური საკუთრების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომლის საქმიანობა მოწესრიგდება კანონით და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.

5.2. ფართზე (ქონებაზე) ინდივიდუალური საკუთრების შეძენის დღიდან (ფართების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის მომენტიდან) „მყიდველი" ,გახდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი და შეიძენს ყველა იმ უფლებასა და ვალდებულებას, რაც გათვალისწინებულია კანონით და რაც გათვალისწინებული იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველი", როგორც მომავალი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, წინასწარ აცხადებს თანხმობას პრინციპში, რომლის საფუძველზეც შემუშავდება და დამტკიცდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება და იმ ნებაყოფლობით შეზღუდვებზე, რომელიც სავალდებულო იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრისთვის.

5.4. ამასთან, მხარეები აცნობიერებენ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის შემდეგ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასა და „გამყიდველის" მიერ შერჩეულ პირს შორის გაფორმდება ხელშეკრულება ახალაშენებული კომპლექსის მოვლა-პატრონობაზე. ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვების დღიდან (ინდივიდუალური საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან) ინდივიდუალური საკუთრების შემძენი პირი („მყიდველი") გახდება ახალაშენებული კომპლექსის მოვლა-პატრონობაზე გაფორმებული ხელშეკრულების მონაწილე და იღებს ვალდებულებას დაიცვას ხსენებული ხელშეკრულებით დადგენილი უფლებები და ვალდებულებები. კონტრაქტორის შერჩევა და დასახელება წარმოადგენს „გამყიდველის" დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

5.5. ამ მუხლში მოცემული პირობების ქონების სხვა შემძენებისთვის (საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემა) გადაცემისას ინფორმირების ვალდებულება ეკისრება „მყიდველს". ამ შემთხვევაში, თუ ფართ(ებ)ი აღმოჩნდება სხვა პირის საკუთრებაში ისე, რომ არ იქნება გამოთქმული თანხმობა ამ მუხლში (ამხანაგობის წესდებაში და მოვლა პატრონობის ხელშეკრულებაში) დადგენილი პირობების მიღებისა და დაცვის თაობაზე, „მყიდველს" დაეკისრება მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

მუხლი 6. საავტორო უფლებები და თანხმობები

6.1. „გამყიდველს" გააჩნია საავტორო უფლება შენობასა მის შესაბამის პროექტზე (არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილზე) და იგი იტოვებს უფლების შეიტანოს ცვლილებები პროექტ(ებ)ში „მყიდველის" თანხმობის გარეშე. „მყიდველს" არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით „გამყიდველის" წერილობითი თანხმობის გარეშე, როგორც ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ასევე მის შემდეგ, ასევე შელახოს „გამყიდველის" საავტორო უფლებები სხვა გზით. ამასთან, „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას მის მიერ უძრავი ქონების - ბინის გასხვისების შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეს წერილობით აცნობოს „გამყიდველის" საავტორო უფლების შესახებ. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულებები სრული მოცულობით გადავა ახალ მესაკუთრეზე, რომელიც ამ სამართლებრივ ურთიერთობაში ავტომატურად ჩაენაცვლება „მყიდველს".

6.2. „მყიდველს" შეუძლია შეიტანოს ცვლილება ბინის ფასადის პროექტში მხოლოდ „გამყიდველის" წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში, "საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად.

6.3. „მყიდველი" ამ ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით აცხადებს მტკიცე და გამოუთხოვად თანხმობას, მასზედ რომ „გამყიდველი" უფლებამოსილია თავის შეხედულებისამებრ საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება და საჭიროების შემთხვევაში მისი კორექტირება, ასევე შენობა-ნაგებობის პროექტირება და/ან მშენებარე/აშენებული სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის და/ან საშენებლო ფართის კორექტირება ნებისმიერ სტადიაზე, მათ შორის შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ.

6.4. „გამყიდველი" უფლებამოსილია, შეცვალოს ან/და დააკორექტიროს არქიტექტურული პროექტი (მათ შორის შეცვალოს შენობა-ნაგებობის ფასადი და სხვა შემადგენელი ნაწილები) მათ შორის გაზარდოს არსებული სართულების რაოდენობა და სხვა (მათ შორის დაამატოს სართულები, დააკორექტიროს/წარადგინოს ახალი სართულებრივი გეგმა, მიანიჭოს ბინებსა და ფართებს ნომრები და შეცვალოს არსებული ნუმერაცია), რაზეც „მყიდველი" წინასწარ აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას და არ ექნება არანაირი მოთხოვნა/პრეტენზია.

6.5. „მყიდველი" აცნობიერებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი" იძლევა ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ „გამყიდველმა" მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) გამიჯვნა/გაერთიანება ნებისმიერი პარამეტრებით, „გამყიდველის" ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით, სრულად და შეუზღუდავად. ასევე, „გამყიდველი" უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მიწის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება ან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) სამშენებლო პროექტ(ებ)ის და პირველადი გაანგარიშების მომზადება, წარდგენა, კორექტირება და შეთანხმება შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, „მყიდველი" გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე

გამყიდველი

მყიდველი

სამომავლოდ შეუწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს „გამყიდველის" მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის/გაერთიანების (სხვა საკადასტრო ერთეულებთან გაერთიანება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს), მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შეთანხმება) რეგისტრაციისათვის, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) ახალი პროექტის, გენერალური გეგმის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილებისა ან/და პროექტ(ებ)ის ან განშლების მოშლადების, წარდგენის, კორექტირებისათვის, შეთანხმებისათვის საჭირო თუ მიჩნეულნონილი ნებისმიერი სხვა მოქმედება. „მყიდველი" აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას მასზედ, რომ პროექტის კორექტირების დროს შესაძლებელია მოხდეს შენებარე საცხოვრებელი სახლ(ებ)ზე სართულების დამატებაზე და გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს „გამყიდველის" მიერ პროექტის იმგვარი კორექტირება, სადაც მოხდება შენებარე საცხოვრებელ სახლებზე სართულების დამატება.

6.6. „მყიდველი" ადასტურებს, რომ ამ ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით „მყიდველმა" „გამყიდველს" საკუთრების საგანზე, მიწის ნაკვეთზე და საერთო ხარგებლობის საგანზე მიანიჭა მართვის სრული და შეუზღუდავი უფლებამოსილება (მათ შორის წარმომადგენლობის, მყიდველის/თანამესაკუთრეების სახელით და საკუთარი ხელმოწერით სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, ნაღთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტების შედგენა-წარდგენის უფლებამოსილება). ამასთან, საჭიროების წარმოქმნისას ან კომპეტენტური ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში, „გამყიდველი" აღტურეილია სრული უფლებამოსილებით, საკუთარი შეხედულებისამებრ „მყიდველის" სახელით დაადასტუროს სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, ნილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტი. „გამყიდველის" დამატებითი ინფორმირებისა და დამატებითი თანხმობის მიღების გარეშე.

6.7. განშლ(ებ)ის ოქმებისთვის (შენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სართულებრივი გეგმის ცვლილების რეგისტრაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ საგენტოში), განშლ(ებ)ის ოქმების კორექტირების ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო წილობრივ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან ინდივიდუალური საკუთრების საგნების განსაზღვრის მიზნებისთვის, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე „მყიდველის" ხელისმოწერა წარმოადგენს „მყიდველის" თანხმობას და „გამყიდველს" ეძლევა უფლება წარადგინოს იგი სარეგისტრაციოდ მარეგისტრირებელ ორგანოში. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით დამატებით არ მოითხოვება „მყიდველის" თანხმობა, წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველის" სრული და გამოუთხოვადი თანხმობა გაცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით. არ ეძლევა მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენებელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე. „გამყიდველი" აცხადებს სრულ და გამოუხმობად თანხმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ქონების გარდა არანაირი მოთხოვნის უფლება ან/და პრეტენზია არ ექნება მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენებელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლ(ებ)ში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე.

6.8. ამ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი მიზეზით, ამ ხელშეკრულებაში მითითებული თანხმობა ვერ იქნება საკმარისი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, საკადასტრო საზღვრების ცვლილების ან/პროექტ(ებ)ის, ან განშლების (შენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველადი სართულებრივი გეგმის რეგისტრაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ საგენტოში) რეგისტრაციის ან განშლების კორექტირების განსახორციელებლად, „მყიდველი" აღებს ვალდებულებას დაუყოვნებლივ, „გამყიდველის" მოთხოვნისთანავე, გასცეს ახალი თანხმობა ამ მიზნისთვის. რაც მოთხოვნილი იქნება „გამყიდველის" მიერ, „მყიდველს" არასაპატიო მიზეზით სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, ნილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტის ხელმოწერის დაყოვნების, ან დოკუმენტის ხელმოწერაზე უარის თქმის შემთხვევაში „მყიდველს" დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) ლარის ოდენობით.

6.9. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი" წინასწარ იძლევა თავის ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ „გამყიდველმა" მოახდინოს მიმდებარე ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს) კორექტირება ნებისმიერი პარამეტრებით, „გამყიდველის" სრული და შეუზღუდავი შესაძლებლობისამებრ;

6.10. „მყიდველის" მიერ უძრავი ქონების გასხვისებისას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმა ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზე.

6.11. „მყიდველი" წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „გამყიდველს" იტოვებს და გასცემს მიწის ნაკვეთის მართვის სრულ და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას, რისთვისაც „მყიდველი" არ იმოქმედებს ერთპიროვნულად, რაიმე ფორმის წინასწარი თანხმობის ან შემდგომი მოწონების გარეშე. გაცემული დავალებისა და მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში „გამყიდველი" უფლებამოსილია აწარმოოს დელეგირება და შეიტანოს ცვლილებები მესამე პირებზე გარეშე და საკუთარი ხელმოწერით შეადგინოს და წარადგინოს მიწის ნაკვეთის განვითარების, განაშენიანების და დაყოფის დოკუმენტები მუნიციპალურ, სახელმწიფო ან სასამართლო ორგანოებში, წარადგინოს მოსაზრებები და მოწონებები შეიტანოს სხდომებსა და შეხვედრებში, აგრეთვე დავალების შესასრულებლად სხვა საჭირო ქმედებები. ამ მიზნით „გამყიდველს" არ ესაჭიროება „მყიდველის" დამატებითი ინფორმირება და თანხმობის მიღება. თითოეული გადაწყვეტილება მიიღება „გამყიდველის" მხრიდან ერთპიროვნულად მისი კომერციული ინტერესის გათვალისწინებით.

მყიდველი

გამყიდველი

მუხლი 7. პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება

7.1. მხარე არ იგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით და ეს მოვლენები დაიწყო ან განვითარდა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღის შემდეგ, მხარისგან დამოუკიდებლად და რაზეც კონტროლის საშუალებას მხარეს არ გააჩნდა.

7.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული, არც წარმოადგენს მხარისთვის დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ან გაუფრთხილებელი ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

7.3. ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, მხარე, რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო შემოქმედების, ასევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

7.4. ფორს მაჟორული გარემოება იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რომელიმე ვალდებულების შესრულების შეჩერებას. შესრულების ეს ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომში მისადაგების საკითხი.

7.5. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველისგან" დამოუკიდებელი მიზეზების გამო მოხდება მშენებლობის შეფერხება, შესაბამისი ვადით გადაიწევს „მყიდველის" მიმართ „გამყიდველის" მიერ იმ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადაც, ასეთ შემთხვევაში „გამყიდველი" თავისუფლდება ვალდებულებების შესრულების ვადაგადაცილებასთან დაკავშირებული პასუხისმგებლობისგან.

7.6. იმ შემთხვევაში, თუ შეიქმნება მშენებლობისთვის ხელისშემშლელი ან შემაფერხებელი პირობები და ზემოაღნიშნულ მიზეზთა გამო „გამყიდველმა" ვერ შეძლო მისთვის სასურველი და წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში დაგეგმილი სამშენებლო პროექტის განხორციელება, ასეთ შემთხვევაში „მყიდველი" და „გამყიდველი" თანხმდებიან, რომ მოახდენენ შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებას და ახალი გარემოებების გათვალისწინებით განხორციელდება ცვლილებები წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველის" მიერ „მყიდველის" მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების ნაწილში.

მუხლი 8. დავები

8.1. მხარეთა შორის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება უნდა გადაწყდეს მხარეთა მოლაპარაკების გზით, ხოლო დავის ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით მოგვარების შეუძლებლობის შემთხვევაში, იგი უნდა განიხილოს და გადაწყვიტოს საქართველოს სასამართლომ მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 9. შეტყობინებები

9.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ მუხლში მითითებულ მისამართზე, ან იმ მისამართზე, რომელსაც შემდგომში ოფიციალურად შეატყობინებენ მხარეები ერთმანეთს, ან ამ მუხლში მითითებულ ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება მხარის (ადრესატის) მიერ შეტყობინებების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ იურიდიულ/შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონული ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა. ამასთან 11.3. პუნქტში მითითებულ „მყიდველის" მისამართზე შეტყობინების გაგზავნა მიიჩნევა მის ჩაბარებად, მისი ჩაუბარებლობის მიუხედავად.

9.2. „გამყიდველის" საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია: შპს „ლაისი ფიქვები" (ს/კ 405582472); იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35; ტელ.: 571222233; ელექტრონული ფოსტა: batia.jinadze@gmail.com ;

9.3. „მყიდველის" საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია: დიმიტრი მამასახლისი (პ/ნ 60001159626), მისამართი: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი 30ბ. ტელ.: 596508888, ელექტრონული ფოსტა: mamasakhlisidimitri@gmail.com ;

მუხლი 10. დასკვნითი დებულებები

10.1. ხელშეკრულება დადებულია სათანადო წესით, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და წარმოადგენს ნამდვილ, მხარეთა მავალდებულებელ ხელშეკრულებას, რომლიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება დაუბრკოლებლივ შეიძლება იქნას მოთხოვნილი მხარეების მიერ.

10.2. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერ ცვლილებას ან/და დამატებას ძალა აქვს იმ შემთხვევაში, თუ შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

გამყიდველი

მყიდველი

10.3. ხელშეკრულების მუხლებს აქვთ სათაურები ხელშეკრულების ტექსტით სარგებლობის გასაადვილებლად და ეს სათაურები მხედველობაში არ მიიღება ხელშეკრულების რაიმე დებულების განმარტებისას.

10.4. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის/პუნქტის ბათილად/ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა მუხლის/პუნქტის ბათილობას/ძალადაკარგულობას. მხარეები ყველა შესაძლო ზომას მიიღებენ, რათა ამგვარ ბათილ/ძალადაკარგულ დებულებაში შეტანილ იქნას ცვლილება ან შეიცვალოს თერიდიული ძალის მქონე სხვაგვარი შინაარსის დებულებით, რათა შესაძლებელი იყოს ხელშეკრულების მიზნის შენარჩუნება.

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებს თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამ) ეგზემპლარად.

10.6. წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

10.7. მხარეები უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, მხარეთა მიერ ხელმოწერილი და სათანადო წესით დამოწმებული შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა რეკვიზიტები

გამყიდველი	მყიდველი
შპს „ლაისი ფუდსერვისი" (ს/კ 405582472)	დემიტრი მასხასლიანი (პ/ნ 60001159626)
დირექტორი: ბათია ჯანაშვილი (პ/ნ 60001139827)	
მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35	მისამართი: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი 30ბ
ტელ: 571222233	ტელ.: 596508888
საბანკო რეკვიზიტები: მიმღები: შპს „ლაისი ფუდსერვისი", საქართველოს ბანკი, ბანკის კოდი: BAGAGE22, ანგარიშის ნომერი: GE68BG0000000540128760	

ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკრებულოს რწმუნებულის პირველადი საჯარო რეესტრის ნოტარიუსი №2802
თარიღი 13. ივნისი 2022წ.
ხელმოწერილია: ქ. ბათუმში, ბ. ...

ხელშეკრულების დანართი №1

„მყიდველისათვის" გადასაცემი 2.1. პუნქტში მოცემული ქონების მდგომარეობა

მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის გადასაცემი საკმარისებელი ბინა იქნება „ლეთრი კარკასის" მდგომარეობაში, კერძოდ:

- შენობა-ნაგებობის შერიმეტრზე მასმული ალუმინის კარ-ფანჯრები;
- ფარითში შესასვლელი რკინის კარი დამონტაჟებული;
- დამონტაჟებული დიმოიორონი;
- ფარითში ტიხრები (შიდაკედლები) ამოშენებული;
- კედლები გალესილი/შეფითხებული გაყით;
- იატაკი მოშანდაკებული (მოკირწყული) ცემენტის ხსნარით;
- დენის, წყალსადენის, კანალიზაციის, ცენტრალიზების ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული;
- ბინის შიდა პერიმეტრზე გაყვანილი ელ- სადენები, გათბობის მილები და სველი წერტილების მოსანყობი მილები;

მხარეთა შეთანხმებით ელ-ხადების, გათბობისა და სველი წერტილის რაოდენობას განსაზღვრავს „მყიდველი" „გამყიდველთან" შეთანხმებით. ბუნდოვანებისა და გაუგებრობის გამოსარიცხად მხარეები განმარტავენ, რომ ზემოაღნიშნული წერტილების განთავსების ადგილს და რაოდენობას განსაზღვრავს „მყიდველი" ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ შეუძლებელი იქნება აღნიშნულის განხორციელება ტექნიკურად „გამყიდველი" აღნიშნულის თაობაზე აცნობებს „მყიდველს".

- სანიაღვლო ფართი/აივანი მოპირკეთებული;

გამყიდველი

ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკრებულოს რწმუნებულის პირველადი საჯარო რეესტრის ნოტარიუსი №2789
თარიღი 13. ივნისი 2022წ.

მყიდველი

ხელშეკრულების დანართი №2

მყიდველისთვის საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტში შეზღუდვა-ნაგებობის მდგომარეობა

1. მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის ქონების საკუთრებაში გადაცემის მომენტში შეზღუდვა-ნაგებობა იქნება შემდეგ მდგომარეობაში:

- გარე ფასადი დასრულებული სახით გარე კარ-ფანჯრების დამონტაჟებით;
- სადარბაზო დასრულებული, იატაკი მოპირკეთებული;
- სახურავი გადახურული პროექტის მიხედვით;
- ლიფტები დამონტაჟებული;
- ეზო კეთილმოწყობილი პროექტის მიხედვით;
- ცენტრალური კომუნიკაციები შეყვანილი (გაზი, წყალი, ელ.ენერგია).

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ.თბილისი

27 ივნისი 2023 წელი

ხელშეკრულების მხარეები:
(1) შპს ლისი ფიჭვები" (ს/კ 405582472) (შემდგომში წოდებული, როგორც „გამყიდველი"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბაია ჯანაძის (პ/ნ 60001139827) სახით,
(2) თულია საჩკოვ (პასპორტის ნომერი 34577280), (შემდგომში წოდებული, როგორც „მყიდველი");

წინამდებარე შეთანხმების მიზნებისთვის „გამყიდველი" და „მყიდველი" ცალ-ცალკე წოდებულნი, როგორც „მხარე", ხოლო ერთობლივად - როგორც „მხარეები", ვმოქმედებთ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას:

მუხლი 1. ტერმინები

1.1. ამ ხელშეკრულებით გამსაზღვრულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. მყიდველი - ფიზიკური პირი თულია საჩკოვ (პასპორტის ნომერი 34577280);

1.1.2. გამყიდველი - იურიდიული პირი შპს ლისი ფიჭვები" (ს/კ 405582472);

1.1.3. ნასყიდობის საგანი - ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ქონება.

1.1.4. უფლებრივად უნაკლო ნივთი - ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუკხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო.

1.1.5. ნივთობრივად უნაკლო ნივთი - ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა თუ იგი მხარეების მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა. ნაკლს უთანაბრდება, თუ გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას ვერ მოახდენს შესრულებაზე.

1.1.6. არქიტექტურული პროექტი - საკონსტრუქციო კომპლექსის მშენებლობისათვის საპროექტო დოკუმენტაცია (პროექტი);

1.1.7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა - ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრული ვადა.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი/მდგომარეობა და მახასიათებლები

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველმა" გაყიდა, ხოლო „მყიდველმა" იყიდა „გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის რეკვიზიტებია: მისამართი: ქ. თბილისი, ცაცხვების ჭუჩა, მე-7 შესახვევი, N15, ხართული 2, ბინა N6, ფართი (მშენებარე) 85.10 კვ.მ., ბინის საკადასტრო კოდი 01.10.18.009.119;

2.2. ნასყიდობის საგანზე „გამყიდველის" საკუთრების უფლება დასტურდება განმლის ოქმით (წარდგენილია საჯარო რეესტრში - განცხადება #88202308629ბ);

2.3. „გამყიდველი" „მყიდველს" გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართს. „გამყიდველმა" „მყიდველს" კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართის მდგომარეობა. ფართი ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილია იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილია ხელშეკრულების დანართი 1-ში და ხელშეკრულების დანართი 2-ში გათვალისწინებულ მდგომარეობაში. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში „გამყიდველი" ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი, ასევე ფართი უფლებრივად უნაკლოდ მიიჩნევა თუ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ფართის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ ექნება რაიმე უფლება, მინის ნაკვეთი და ფართი არ იქნება დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართთან დაკავშირებით, ფართი არ უნდა იყოს გადაცემული მესაშე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, დატვირთული გირავნობით მესამე პირების სასარგებლოდ, მათ შორის საგადასახადო ორგანოების, მიმართ არსებული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ნასყიდობის საგანზე ვრცელდება სს „საქართველოს ბანკის" ამოთეკის უფლება, რომელიც გაუქმებულ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ არაუგვიანეს 10(ათი) სამუშაო დღის ვადისა, რაზეც „მყიდველი" აცხადებს თანხმობას.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ღირებულება

3.1. ნასყიდობის საგნის საერთო შეადგენს 66500 (სამოცდაექვსიათასხუთასი) აშშ დოლარის შესაბამის ექვივალენტ ლარს - გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელსაც „მყიდველი" „გამყიდველს" უხდის ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით ანგარიშწორება შესაძლებელია როგორც ნაღდი, ასევე უნაღდო ანგარიშწორების ფორმით.

მუხლი 4. მყიდველის მიერ შესყიდულ ქონებაზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოების/დადება

4.1. „გამყიდველი" ვალდებულებას „მყიდველის" ნასყიდობის საგანი ფაქტობრივად გადასცეს ამ ხელშეკრულების დანართი №1-ში გათვალისწინებულ მდგომარეობაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადაში.

4.2. „მყიდველისათვის" უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემამდე ან მის შემდეგ (მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისას) მოხდება უძრავი ქონების (ბინის) აზომვა შიდა პერიმეტრზე (ბინების ფართებში იგულისხმება ბინის შიდა ფართი შიდა ტიხრების/კოლონების/დიაფრაგმების/შახტებისა ფართობისა და აივნების ფართობის ჩათვლით), რომლის დროსაც ცდომილების შემთხვევაში, მხარეთა მიერ ანაზღაურებას არ ექვემდებარება 1 კვ.მ. ცდომილება ზედმეტობა/დანაკლისი, ხოლო აღნიშნული დასაშვები ცდომილების ზემოთ (1კვ.მ-ზე მეტი) მხარეები თითოეულ კვ.მ. ცდომილებას ფულადი სახით ანაზღაურებენ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფარგლებს გადაცილებული ცდომილების შესაბამისად, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდნენ ზედმეტობის/დანაკლისის ანაზღაურების პირობაზე ან ფასზე, ფასი განისაზღვრება ნასყიდობის (წინარე/ძირითადი) ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ფასის შესაბამისად.

4.3. „მყიდველი" მშენებლობას დაასრულებს ქ.თბილისის მერიის (ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს) მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული პირობებით და ვადაში. სამშენებლო სამუშაოების დასრულების ვადაა 2023 წლის 30 დეკემბერი, ხოლო ძირითადი სამშენებლო სამუშაოების 2024 წლის 1 მარტი. აღნიშნული ვადა, შეიძლება გაგრძელდეს 6 თვით. თუ სამუშაოების შეთანხმებულ ვადაში დაუსრულებლობა გამოწვეული არ არის „გამყიდველის", მათ შორის მომწოდებელი ან/და კონტრაქტორი პირების ბრალით, „გამყიდველი" თავისუფლდება ზიანის ანაზღაურების პასუხისმგებლობისაგან.

4.4. ფართის ფაქტობრივი გადაცემა განხორციელდება მშენებლობის დასრულებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელსაც ხელს აწერენ შესაბამისი მხარეები. გადაცემამდე ორი კვირით ადრე „გამყიდველი" ამის თაობაზე ატყობინებს „მყიდველს".

4.5. ამ ხელშეკრულების 4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ ქონების დაზიანების ან დაღუპვის რისკი გადადის „მყიდველზე". ამასთან, „მყიდველი" ვალდებულია ისე ფლობდეს ქონებას, რომ დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და არ განახორციელოს ისეთი ქმედება, რაც ხელს შეუშლის შენობის მესაკუთრეს/ებს. ამასთან, თუ „მყიდველის" ქმედებით ზიანი მიადგება შენობის სხვა მესაკუთრეებს და/ან სხვა პირს/ებს „მყიდველი" ვალდებულია აანაზღაუროს ეს ზიანი.

4.6. „მყიდველი" შეამოწმებს მისაღები ქონების ხარისხს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე. მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ „მყიდველი" არ არის უფლებამოსილი წაუყენოს პრეტენზია „გამყიდველს" საყოფაცხოვრებო ფართების მშენებლობის სათანადოდ და ჯეროვნად შესრულებასთან და ხარისხთან დაკავშირებით.

4.7. „მყიდველი" ვალდებულია „გამყიდველის" შეტყობინების საფუძველზე უზრუნველყოს ფართებში შესაბამის კომუნიკაციებზე მიერთების და სარგებლობის მიზნით (წყლის, ბუნებრივი აირის და ელექტრო-ენერგიის) მომწოდებლებთან მრიცხველების დაყენების და აბონირების მიზნით შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება. შესაძლოა აღნიშნული ვალდებულების ფაქტობრივი შესრულება „მყიდველის" თანხმობით უზრუნველყოს „გამყიდველმა", ამასთან ამ პუნქტში მითითებული აბონირებისათვის საჭირო თანხების ანაზღაურება წარმოადგენს „მყიდველის" ვალდებულებას.

<u>*მუხლი 5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და ფართების მოვლა-პატრონობა*</u>

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ მშენებლობა დასრულებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ შეიქმნება ახალაშენებულ შენობა-ნაგებობაში (შრავალბინიან სახლში) ინდივიდუალური საკუთრების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომლის საქმიანობა მოწესრიგდება კანონით და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.

5.2. ფართზე (ქონებაზე) ინდივიდუალური საკუთრების შეძენის დღიდან (ფართების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის მომენტიდან) „მყიდველი" გახდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი და შეიძენს ყველა იმ უფლებასა და ვალდებულებას, რაც გათვალისწინებულია კანონით და რაც გათვალისწინებული იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველი", როგორც მომავალი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, წინასწარ აცხადებს თანხმობას შრინყიშზე, რომლის საფუძველზეც შემუშავდება და დამტკიცდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება და იმ ნებაყოფლობით შეზღუდვებზე, რომელიც სავალდებულო იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრისთვის.

5.4. ამასთან, მხარეები აცნობიერებენ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის შემდეგ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასა და „გამყიდველის" შორის შერჩეულ პირს შორის გაფორმდება ხელშეკრულება ახალაშენებული კომპლექსის მოვლა-პატრონობაზე. ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვების დღიდან (ინდივიდუალური საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან) ინდივიდუალური საკუთრების შემძენი პირი („მყიდველი") გახდება ახალაშენებული კომპლექსის მოვლა-პატრონობაზე გაფორმებული ხელშეკრულების მონაწილე და იღებს ვალდებულებას დაიცვას ხსენებული ხელშეკრულებით დადგენილი უფლებები და ვალდებულებები, კონტრაქტორის შერჩევა და დასახელება წარმოადგენს „გამყიდველის" დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

მყიდველი

გამყიდველი

5. ამ მუხლში მოცემული პირობების ქონების სხვა შემძენებისთვის (საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემა) გადაცემისას ინფორმირების ვალდებულება ეკისრება „მყიდველს". იმ შემთხვევაში, თუ ფართ(ებ)ი აღმოჩნდება სხვა პირის საკუთრებაში ისე, რომ არ იქნება გამოთქმული თანხმობა ამ მუხლში (ამხანაგობის წესდებაში და მოვლა პატრონობის ხელშეკრულებაში) დადგენილი პირობების მიღებისა და დაცვის თაობაზე, „მყიდველს" დაეკისრება მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

<u>*მუხლი 6. საავტორო უფლებები და თანხმობა*</u>

6.1. „გამყიდველს" გააჩნია საავტორო უფლება შენობასა მის შესაბამის პროექტზე (არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილზე) და იგი იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტ(ებ)ში „მყიდველის" თანხმობის გარეშე. „მყიდველს" არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით „გამყიდველის" წერილობითი თანხმობის გარეშე, როგორც ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ასევე მის შემდეგ, ასევე შელახოს „გამყიდველის" საავტორო უფლებები სხვა გზით. ამასთან, „მყიდველი" იღებს ვალდებულებას მის მიერ უძრავი ქონების - ბინის გასხვისების შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეს წერილობით აცნობოს „გამყიდველის" საავტორო უფლების შესახებ. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულებები სრული მოცულობით გადავა ახალ მესაკუთრეზე, რომელიც ამ სამართლებრივ ურთიერთობაში ავტომატურად ჩაენაცვლება „მყიდველს".

6.2. „მყიდველს" შეუძლია შეიტანოს ცვლილება ბინის ფასადის პროექტში მხოლოდ „გამყიდველის" წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში, "საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად.

6.3. „მყიდველი" ამ ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით აცხადებს მტკიცე და გამოუთხოვად თანხმობას, მასზედ რომ „გამყიდველი" უფლებამოსილია თავის შეხედულებისამებრ საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება და საჭიროების შემთხვევაში მისი კორექტირება, ასევე შენობა-ნაგებობის პროექტირება და/ან მშენებარე/აშენებული სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის და/ან სამშენებლო ფართის კორექტირება ნებისმიერ სტადიაზე, მათ შორის შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ.

6.4. „გამყიდველი" უფლებამოსილია, შეცვალოს ან/და დააკორექტიროს არქიტექტურული პროექტი (მათ შორის შეცვალოს შენობა-ნაგებობის ფასადი და სხვა შემადგენელი ნაწილები) მათ შორის გაზარდოს არსებული სართულების რაოდენობა და სხვა (მათ შორის დაამატოს სართულები, დააკორექტირის/წარადგინოს ახალი სართულებრივი გეგმა, მიანიჭოს ბინებსა და ფართებს ნომრები და შეცვალოს არსებული ნუმერაცია), რაზეც „მყიდველი" წინასწარ აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას და არ ექნება არანაირი მოთხოვნა/პრეტენზია.

6.5. „მყიდველი" აცნობიერებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი" იძლევა ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ „გამყიდველმა" მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) გამოყვნა/გაერთიანება ნებისმიერი პარამეტრებით, „გამყიდველის" ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით, სრულად და შეუზღუდავად. ასევე, „გამყიდველი" უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მიწის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება ან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) სამშენებლო პროექტ(ებ)ის და პირველადი განშლების მომზადება, წარდგენა, კორექტირება და შეთანხმება შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, „მყიდველი" გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გაუპროტესტოს ან სადაო გახადოს „გამყიდველის" მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამოყვნის/გაერთიანების (სხვა საკადასტრო ერთეულებთან გაერთიანება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს), მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შეთანხმება) რეგისტრაციისათვის, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) ახალი პროექტის, გენერალური გეგმის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილებისა ან/და პროექტ(ებ)ის ან განშლების მომზადების, წარდგენის, კორექტირებისათვის, შეთანხმებისათვის საჭირო თუ მიზანშეწონილი ნებისმიერი სხვა მოქმედება. „მყიდველი" აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას მასზედ, რომ პროექტის კორექტირების დროს შესაძლებელია მოხდეს მშენებარე საცხოვრებელი სახლ(ებ)ზე სართულების დამატებაზე და გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გაუპროტესტოს ან სადაო გახადოს „გამყიდველის" მიერ პროექტის ამგვარი კორექტირება, სადაც მოხდება მშენებარე საცხოვრებელ სახლებზე სართულების დამატება.

6.6. „მყიდველი" ადასტურებს, რომ ამ ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით „მყიდველმა" „გამყიდველს" საკუთრების საგანზე, მიწის ნაკვეთზე და საერთო სარგებლობის საგანზე მიანიჭა მართვის სრული და შეუზღუდავი უფლებამოსილება (მათ შორის წარმომადგენლობის, მყიდველის/თანამესაკუთრეების სახელით და საკუთარი ხელმოწერით სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, წილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტების შედგენა-წარდგენის უფლებამოსილება), ამასთან, საჭიროების წარმოქმნისას ან კომპეტენტური ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში, „გამყიდველი" აღჭურვილია სრული უფლებამოსილებით, საკუთარი შეხედულებისამებრ „მყიდველის" სახელით დაადასტუროს სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, წილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტი, „გამყიდველის" დამატებითი ინფორმირებისა და დამატებითი თანხმობის მიღების გარეშე.

გამყიდველი მყიდველი

განშლ(ებ)ის ოპერაციისთვის (მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სართულებრივი გეგმის ცვლილების რეგისტრაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში), განშლ(ებ)ის ოპერაციის კორექტირების ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო წილობრივ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან ინდივიდუალური საკუთრების საგნების განსაზღვრის მიზნებისთვის, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე „მყიდველის“ ხელისმოწერა ნარმოადგენს „მყიდველის“ თანხმობას და „გამყიდველს“ ეძლევა უფლება წარადგინოს იგი სარეგისტრაციოდ მარეგისტრირებელ ორგანოში. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით დამატებით არ მოითხოვება „მყიდველის“ თანხმობა, წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველის“ სრული და გამოუთხოვადი თანხმობა გაცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით. არ ეძლება მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენებელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე. „გამყიდველი“ აცხადებს სრულ და გამოუხმობად თანხმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ქონების გარდა არანაირი მოთხოვნის უფლება ან/და პრეტენზია არ ეძლება მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენებელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლ(ებ)ში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე.

6.8. ამ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი მიზეზით, ამ ხელშეკრულებაში მითითებული თანხმობა არ იქნება საკმარისი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის, საკადასტრო საზღვრების ცვლილების ან პროექტ(ებ)ის, ან განშლების (მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველადი სართულებრივი გეგმის რეგისტრაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) რეგისტრაციის ან განშლების კორექტირების განსახორციელებლად, „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას დაუყოვნებლივ, „გამყიდველის“ მოთხოვნისთანავე, გასცეს ახალი თანხმობა იმ შინაარსით, რაც მოთხოვნილი იქნება „გამყიდველის“ მიერ. „მყიდველს“ არასაპატიო მიზეზით სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, წილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტის ხელმოწერის დაყოვნების, ან დოკუმენტის ხელმოწერაზე უარის თქმის შემთხვევაში „მყიდველს“ დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) ლარის ოდენობით.

6.9. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი“ წინასწარ იძლევა თავის ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ „გამყიდველმა“ მოახდინოს მიმდებარე ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს) კორექტირება ნებისმიერი პარამეტრებით, „გამყიდველის“ სრული და შეუზღუდავი შეხედულებისამებრ;

6.10. „მყიდველის“ მიერ უძრავი ქონების გასხვისებისას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმა ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზეც.

6.11. „მყიდველი“ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „გამყიდველს“ აძალებს და გასცემს მიწის ნაკვეთის მართვის სრულ და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას, რისთვისაც „მყიდველი“ არ იმოქმედებს ერთპიროვნულად, რაიმე ფორმის წინასწარი თანხმობის ან შემდგომი მოწონების გარეშე. გაცემული დაკალებისა და მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში „გამყიდველი“ უფლებამოსილია ამგვამინდელი და პოტენციური მესაკუთრეთა სახელით, მათთან შეთანხმების გარეშე და საკუთარი ხელმოწერით შეადგინოს და წარადგინოს მიწის ნაკვეთის განაკეთარების, განაშენიანების და დაყოფის დოკუმენტები მუნიციპალურ, სახელმწიფო ან სასამართლო ორგანოებში, წარადგინოს მოსაზრებები და მონაწილეობა მიიღოს ხსდომებსა და შეხვედრებში, აგრეთვე დაკალების შესასრულებლად სხვა საჭირო ქმედებები. ამ მიზნით „გამყიდველს“ არ ესაჭიროება „მყიდველის“ დამატებითი ინფორმირება და თანხმობის მიღება, თითეული გადაწყვეტილება მიიღება „გამყიდველის“ მხრიდან ერთპიროვნულად მისი კომერციული ინტერესის გათვალისწინებით.

მუხლი 7. პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლება

7.1. მხარე არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით და ეს მოვლენები დაიწყო ან განვითარდა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღის შემდეგ, მხარისგან დამოუკიდებლად და რაზეც კონტროლის საშუალებას მხარეს არ გააჩნდა.

7.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეკვლა ან/და შეწყვეტა მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული, ანუ წარმოადგენს მხარისთვის დაუძლეველ ძალას, არ არის გამონკვეული ამ მხარის ბრალეული ან გაუფრთხილებელი ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

7.3. ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, მხარე, რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზეგავლენის, ასევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

7.4. ფორს მაჟორული გარემოება ბლევს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რომელიმე ვალდებულების შესრულების შეყოვნებას, შესრულების ეს ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

7.5. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველისგან“ დამოუკიდებელი მიზეზების გამო მოხდება მშენებლობის შეფერხება, შესაბამისი ვადით გადაიწევს „მყიდველის“ მიმართ „გამყიდველის“ მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების

ვადაც ასეთ შემთხვევაში „გამყიდველი" თავისუფლდება ვალდებულებების შესრულების ვადაგადაცილებასთან დაკავშირებული პასუხისმგებლობისგან.

7.6. იმ შემთხვევაში, თუ შეიქმნება მშენებლობისთვის ხელისშემშლელი ან შემაფერხებელი პირობები და ზემოაღნიშნულ მიზეზთა გამო „გამყიდველმა" ვერ შეძლო მისთვის სასურველი და წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში დაგეგმილი სამშენებლო პროექტის განხორციელება, ასეთ შემთხვევაში „მყიდველი" და „გამყიდველი" თანხმდებიან, რომ მოახდენენ შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებას და ახალი გარემოებების გათვალისწინებით განხორციელდება ცვლილებები წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველის" მიერ „მყიდველის" მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების ნაწილში.

მუხლი 8. დავები

8.1. მხარეთა შორის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება უნდა გადაწყდეს მხარეთა მოლაპარაკების გზით, ხოლო დავის ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით მოგვარების შეუძლებლობის შემთხვევაში, იგი უნდა განიხილოს და გადაწყვიტოს საქართველოს სასამართლომ მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 9. შეტყობინებები

9.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ მუხლში მითითებულ მისამართზე, ან იმ მისამართზე, რომელსაც შემდგომში ოფიციალურად შეატყობინებენ მხარეები ერთმანეთს, ან ამ მუხლში მითითებულ ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება მხარის (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ ფირიდიულ/შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა. ამასთან 11.3. პუნქტში მითითებულ „მყიდველის" მისამართზე შეტყობინების გაგზავნა მიიჩნევა მის ჩაბარებად, მისი ჩაუბარებლობის მიუხედავად.

9.2. „გამყიდველის" საკორესპონდენციო რეკვიზიტები: შპს „ლიანი ფიქვები" (ს/კ 405582472); ფირიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35; ტელ.: 571222233; ელექტრონული ფოსტა: batia.janiadze@gmail.com ;

9.3. „მყიდველის" საკორესპონდენციო რეკვიზიტები: **იულია საჩკოვ** (პასპორტის ნომერი 34577280), მისამართი: ქვეყანა ისრაელი, ქ.ჰაიფა, ნეცე განიმ №9. ტელ.: +972509176865. ელექტრონული ფოსტა: yuliasachkov98@gmail.com ;

მუხლი 10. დასკვნითი დებულებები

10.1. ხელშეკრულება დადებულია სათანადო წესით, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და წარმოადგენს ნამდვილ, მხარეთა მავალდებულებელ ხელშეკრულებას, რომლიდანაც გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება დაუბრკოლებლივ შეიძლება იქნას მოთხოვნილი მხარეების მიერ.

10.2. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერ ცვლილებას ან/და დამატებას ძალა აქვს იმ შემთხვევაში, თუ შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

10.3. ხელშეკრულების მუხლებს აქვთ სათაურები ხელშეკრულების ტექსტით სარგებლობის გასაადვილებლად და ეს სათაურები მხედველობაში არ მიიღება ხელშეკრულების რაიმე დებულების განმსაზღვრელად, შემცველად ან განმარტებად.

10.4. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის/პუნქტის ბათილად/ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა მუხლის/პუნქტის ბათილობას/ძალადაკარგულობას. მხარეები ყველა შესაძლო ზომას მიიღებენ, რათა ამგვარ ბათილ/ძალადაკარგულ დებულებაში შეტანილ იქნას ცვლილება ან შეიცვალოს იურიდიული ძალის მქონე მსგავსი შინაარსის დებულებით, რათა შესაძლებელი იყოს ხელშეკრულების მიზნის შენარჩუნება.

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად.

10.6. წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

10.7. მხარეები უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, მხარეთა მიერ ხელმოწერილი და სათანადო წესით დამოწმებული შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე.

გამყიდველი

მყიდველი

მხარეთა რეკვიზიტები

გამყიდველი	მყიდველი
შპს „ლისი ფოქვები" (ს/კ 405582472)	იულია საჩკოვ (პასპორტის ნომერი 34577280)
დირექტორი: ბათია ჯანაძე (პ/ნ 60001139827)	
მისამართი:ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35	მისამართი: ქვეყანა ისრაელი, ქ.ჰაიფა, ნევე განიმ N9
ტელ: 571222233	ტელ.: +972509176865
საბანკო რეკვიზიტები: მიმღები: შპს „ლისი ფოქვები", საქართველოს ბანკი, ბანკის კოდი: BAGAGE22, ანგარიშის ნომერი: GE68BG0000000540128760	

Баия Жанаძе

Юлия Сачков

თარჯიმანი: ჯაბა ჯანაძე (პ/ნ 60001137923)

ჯაბა ჯანაძე

საქართველოს იუსტიციის სახელმწიფო სანოტარო რეესტრის ერთიანი სანოტარო შტამპი № 2802
ხელმოწერა 27.. 03.06.. 2023 წ.
ქ.რამდენიმეა 14. ხელოვნება.. ა. ჭელიძე

ხელშეკრულების დანართი №1

„მყიდველისთვის" გადასაცემი 2.1. პუნქტში მოცემული ქონების მდგომარეობა

მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინა იქნება „თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში, კერძოდ:

- შენობა-ნაგებობის პერიმეტრზე ჩასმული ალუმინის კარ-ფანჯრები;
- ფართში შესასვლელი რკინის კარი დამონტაჟებული;
- დამონტაჟებული დომოფონი;
- ფართში ტიხრები (შიდაკედლები) ამოშენებული;
- კედლები გალესილი/შეფინთხული გაჯით;
- იატაკი მოშანდაკებული (მოჭიმული) ცემენტის ხსნარით;
- დენის, წყალსადენის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული;
- ბინის შიდა პერიმეტრზე გაყვანილი ელ- სადენები, გათბობის მილები და სველი წერტილების მოსაწყობი მილები; მხარეთა შეთანხმებით ელ-სადების, გათბობისა და სველი წერტილის რაოდენობას განსაზღვრავს „მყიდველი" „გამყიდველთან" შეთანხმებით. ბუნდოვანებისა და გაუგებრობის გამოსარიცხად მხარეები განმარტავენ, რომ ზემოაღნიშნული წერტილების განთავსების ადგილს და რაოდენობას განსაზღვრავს „მყიდველი" ამასთან, ამ შემთხვევაში თუ შეუძლებელი იქნება აღნიშნულის განხორციელება ტექნიკურად „გამყიდველი" აღნიშნულის თაობაზე აცნობებს „მყიდველს".
- საზიხულო ფართი/აივანი მოპირკეთებული;

გამყიდველი

მყიდველი

<u>ხელშეკრულების დანართი №2</u>

მყიდველისთვის საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტში შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა

1. მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის ქონების საკუთრებაში გადაცემის მომენტში შენობა-ნაგებობა იქნება შემდეგ მდგომარეობაში:

   - გარე ფასადი დასრულებული სახით გარე კარ-ფანჯრების დამონტაჟებით;
   - სადარბაზო დასრულებული, იატაკი მოპირკეთებული;
   - სახურავი გადახურული პროექტის მიხედვით;
   - ლიფტები დამონტაჟებული;
   - ეზო კეთილმოწყობილი პროექტის მიხედვით;
   - ცენტრალური კომუნიკაციები შეყვანილი (გაზი, წყალი, ელ.ენერგია).

თარჯიმანი: ჯაბა ჯანაძე (პ/ნ 60001137923)

ჯაბა ჯანაძე

გამყიდველი

მყიდველი

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Тбилиси, 27 июня 2023 года

Стороны договора:

(1) ООО «Лиси Пичвеби» (и/к 405582472) (далее именуемый как «Продавец»), представленный в лице директора Батиа Джанадзе (л/н 60001139827),

(2) Юлия Сачков (паспорт номер 34577280), (далее именуемый как «Покупатель»);

Для целей настоящего Соглашения «Продавец» и «Покупатель» именуются по отдельности «Сторона», а совместно «Стороны», действующие в соответствии с законодательством Грузии и заключающие настоящее Соглашение:

Статья 1. Термины

1.1.1.Термины, определенные в настоящем Соглашении, имеют следующие значения:

1.1.2. **Покупатель** - физическое лицо **Юлия Сачков** (паспорт номер 34577280);

1.1.3. **Продавец** - юридическое лицо **ООО «Лиси Пичвеби»** (и/к 405582472);

1.1.4. **Предмет договора** - Имущество, определенное в пункте 2.1 настоящего договора.

1.1.5. **Предмет безупречный в правовом отношения** - предмет является безупречным в правовом отношении, если третье лицо не может предъявлять претензии покупателю в отношении его прав.

1.1.6. **Предмет безупречный в вещественном отношении** - предмет является материально безупречным, если он соответствует качеству, согласованному сторонами. Недостаток считается имеющимся, если продавец передают только одну часть предмета, совершенно другой предмет, в небольших количествах или если одна часть товара имеет недостаток, за исключением случаев, когда недостаток не оказывает существенного влияния на качество товара.

1.1.7. Архитектурный проект - проектная документация (проект) на строительство жилого комплекса;

1.1.8. 1.1.8. Срок действия договора - срок, указанный в статье 4 настоящего договора.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По данному договору «продавец» продал, а «покупатель» приобрел недвижимое имущество, принадлежащее «продавцу», реквизиты которого: адрес: ул. Тбилиси, ул. Цацхвеби, 7-й переулок №15, этаж 2, квартира 6, площадь (строящаяся) 85.10 кв.м., кадастровый код земли 01.10.18.009.119;

2.2. Право собственности "Продавца" на предмет покупки подтверждается протоколом распределения площадей (внесен в Публичный реестр - заявление №882023086298);

2.3. «Продавец» передает «Покупателю» материально и юридически безупречное помещение. «Продавец» должен полностью и добросовестно информировать «Покупателя» о состоянии помещения. Помещение считается материально безупречным, если оно приведено в состояние, указанное в Приложении 1 к Договору, и в состояние, предусмотренное Приложением 2 к Договору. В случае обнаружения дефекта «продавец» обязан устранить дефект в разумный срок за свой счет, а помещение считается юридически безупречным.Площадь не может быть передана третьему лицу с правом использования, обремененных залогом, в пользу третьих лиц, в том числе налоговых органов, для обеспечения существующих обязательств. Кроме того, на момент подписания настоящего договора на предмет покупки распространяется право залога АО «Банк Грузии», которое будет аннулировано не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего договора, на что «Покупатель» заявляет о своем согласии.

Статья 3. Стоимость предмета покупки.

3.1. Цена покупки составляет 66 500 (шестьдесят шесть тысяч пятьсот) долларов США в эквиваленте лари - в соответствии с обменным курсом, установленным Национальным банком Грузии на день оплаты, которую «Покупатель» уплачивает «Продавцу» при подписании контракта.

3.2. По данному договору расчет возможен как в наличной, так и в безналичной форме.

Статья 4. Ведение строительных работ на приобретаемом покупателем имуществе/сроки

4.1. «Продавец» обязуется фактически сдать объект купли-продажи «Покупателю» в состоянии, указанном в Приложении №1 к настоящему Договору, в течение срока выполнения строительных работ, предусмотренного настоящим Договором.

4.2. До или после перехода права собственности на недвижимое имущество к «покупателю» (при подписании акта приема-передачи) производится замер недвижимого имущества (квартиры) по внутреннему периметру (под площадями квартир понимается внутренняя площадь квартиры, включая площади внутренних перегородок/колонн/перегородок/валов и балконов), при которых в случае ошибки 1 кв.м компенсации сторонами не подлежит. Ошибка излишек/недостаток. А сверх указанной допустимой погрешности (более 1 кв.м.) стороны в каждом кв.м. ошибка возмещается в денежной форме в соответствии с ошибкой, превышающей объем, определенный настоящим договором, если стороны дополнительно не согласовали условие или цену возмещения излишка/недостатка, цена будет определена в соответствии с ценой, указанной в договоре купли-продажи (предварительном/основном).

4.3. «Покупатель» завершит строительство на условиях и в сроки, указанные в разрешении на строительство, выданном мэрией Тбилиси (или другим уполномоченным органом). Срок окончания строительных работ – 30 декабря 2025 года, основных строительных работ – 30 декабря 2024 года. Указанный срок может быть продлен на 12 месяцев. Если невыполнение работ в согласованный срок произошло не по вине «Продавца», в том числе поставщиков и/или подрядчиков, «Продавец» освобождается от ответственности за причиненный ущерб.

4.4 Фактическая передача помещения будет осуществлена в течение 1 (одного) месяца после завершения строительства, путем подписания акта приема-передачи, который подписывается соответствующими сторонами. За две недели до передачи «Продавец» информирует об этом «Покупателя».

4.5 После подписания акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 4.4 настоящего договора, риск повреждения имущества или гибели переходит к «Покупателю». Кроме того, «покупатель» обязан владеть имуществом таким образом, чтобы соответствовать требованиям, установленным законодательством Грузии, и не предпринимать никаких действий, которые могли бы помешать собственнику/владельцам здания. Кроме того, если действия «покупателя» причиняют ущерб другим собственникам здания и/или другому лицу/лицам, «покупатель» обязан возместить этот ущерб.

4.6 «Покупатель» проверит качество приемлемого имущества до подписания акта приема-передачи. После подписания акта приема-передачи «покупатель» не вправе предъявлять претензии «продавцу» относительно надлежащего и своевременного выполнения и качества строительства жилых помещений.

4.7 «Покупатель» обязан на основании уведомления «продавца» обеспечить заключение соответствующих договоров с поставщиками в целях подключения и использования соответствующих коммуникаций (вода, природный газ и электричество) и установления счетчика. «Продавец» может обеспечить фактическое исполнение указанного обязательства с согласия «Покупателя», при этом возмещение денежных средств, необходимых для подписки, указанной в настоящем пункте, является обязанностью «Покупателя».

Статья 5. Товарищество собственников квартир и содержание жилых помещений

5.1. Стороны понимают, что после ввода в эксплуатацию построенного объекта в строящемся здании (многоквартирном доме) будет создано индивидуальное Товарищество собственников жилья, деятельность которого будет регулироваться законом и уставом ТСЖ.

5.2. С момента приобретения в индивидуальную собственность помещения (имущества) (с момента оформления помещения в индивидуальную собственность) «покупатель» становится членом ТСЖ и приобретает все права и обязанности, предусмотренные законом и предусмотренных уставом товарищества собственников жилья.

5.3. По настоящему договору «Покупатель», как член будущего ТСЖ, заранее заявляет о своем согласии с принципом, на основании которого будет разрабатываться и утверждаться устав ТСЖ, и с

добровольными ограничениями, которые будут обязательным для всех членов товарищества собственников жилья.

5.4. При этом стороны понимают, что после создания ТСЖ между ТСЖ и лицом, выбранным «продавцом», будет заключен договор на содержание вновь построенного комплекса. Со дня приобретения права собственности (с даты регистрации в государственном реестре прав собственности) лицо, приобретающее индивидуальную собственность («Покупатель»), становится участником заключенного договора на содержание вновь построенного комплекса и обязуется для защиты прав и обязанностей, установленных вышеуказанным договором. Выбор и назначение контрактора осуществляется на усмотрение органа «Продавец».

5.5. При переходе условий настоящей статьи к другим приобретателям имущества (переходе права собственности в любой форме) обязанность по информированию возлагается на «Покупателя». В случае, если помещение(я) перейдет в собственность другого лица, без выражения согласия на принятие и соблюдение условий, изложенных в настоящей статье (в уставе товарищества и договоре содержания), «Покупатель» будет нести ответственность. о возмещении причиненного ущерба.

Статья 6. Авторские права и согласия

6.1. «Продавец» владеет авторскими правами на соответствующий проект (архитектурно-конструктивную часть) здания и оставляет за собой право вносить изменения в проект(ы) без согласия «Покупателя». «Покупатель» не имеет права использовать указанный проект без письменного согласия «Продавца», как в период действия настоящего договора, так и после него, а также каким-либо иным образом нарушать авторские права «Продавца». . Кроме того, «покупатель» обязуется письменно уведомить нового собственника об авторских правах «продавца» в случае отчуждения недвижимого имущества - квартиры. Условия и обязательства, предусмотренные настоящим договором, будут полностью переданы новому владельцу, который автоматически заменит «покупателя» в данных правоотношениях.

6.2. «Покупатель» может вносить изменения в проект фасада квартиры только с письменного согласия «продавца» в соответствии с Законом Грузии «Об авторском праве и смежных правах».

6.3. Подписанием настоящего договора «Покупатель» заявляет о своем твердом и добровольном согласии, с тем чтобы «Продавец» имел право по своему усмотрению согласовывать задание на проектирование плана регулирования застройки и согласование плана регулирования застройки и , при необходимости его корректировка, а также проектирование здания и/или строящегося здания Корректировка согласованного архитектурного проекта дома и/или участка строительства на любом этапе, в том числе после сдачи здания в эксплуатацию.

6.4. «Продавец» имеет право на изменение и/или корректировку архитектурного проекта (в том числе изменение фасада здания и других составных частей), в том числе увеличение этажности и др. (в том числе надстройку этажей, корректировку/представление нового плана этажа, присвоение номера квартир и помещений и изменить существующую нумерацию), на что «покупатель» заранее заявляет о своем безотзывном согласии и не будет иметь никаких требований/претензий.

6.5. «Покупатель» признает, что, подписывая настоящий договор, «Покупатель» дает свое однозначное, безусловное и безоговорочное согласие «Продавцу» на раздел/объединение указанного земельного участка (кадастровый код 01.12.11.026.072) с любыми параметрами, по единоличному решению продавца, полностью и без ограничений. Также «Продавец» вправе по своему усмотрению изменить кадастровые границы земельного участка либо подготовить, подать, скорректировать и согласовать с соответствующими государственными органами проект(ы) строительства и первоначальную планировку на указанном земельном участке. (кадастровый код 01.12.11.026.072). Подписывая настоящий договор, «Покупатель» безотзывно отказывается от любого права в будущем возражать или иным образом возражать или оспаривать разделение/объединение (объединение с другими кадастровыми единицами, план регулирования застройки (GRP), использование земли для строительства) со стороны «Продавец» соглашение об условиях) на регистрацию, на подготовку,

представление, исправление, согласование нового проекта, генерального плана, кадастровых границ земельного участка и/или проекта(ов) или любые другие необходимые или целесообразные для соглашения действия «Покупатель» безоговорочно соглашается с тем, что при корректировке проекта возможна надстройка строящегося жилого дома (домов) и безоговорочно отказывается от любого права в будущем возражать или иным образом возражать или оспаривать такую корректировку проект "Продавец", где ведется строительство/надстройка жилых домов.

6.6. «Покупатель» подтверждает, что, подписав настоящий договор, «Покупатель» предоставил «Продавцу» полные и неограниченные полномочия по управлению предметом собственности, земельным участком и предметом общего пользования (в том числе представительство, от имени покупателя /сособственников и с собственной подписью на строительство, проектирование, девелопмент, определение долей-доверенность на подготовку-представление передаточных или разделительных документов). Кроме того, при возникновении необходимости или по запросу компетентного органа «Продавец» наделен всеми полномочиями по своему усмотрению подтверждать документ о строительстве, проектировании, разработке, долевом определении-передаче или разделе документа от имени «Покупатель», без дополнительной информации и получения дополнительного согласия «Продавца».

6.7. Для протокола (протоколов) о ликвидации (регистрация изменения поэтажного плана строящегося многоквартирного жилого дома в Национальном агентстве публичного реестра Министерства юстиции Грузии), в целях исправления протокола о ликвидации или в целях определения отдельных объектов имущества из недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности многоквартирного жилого дома, по настоящему договору Подпись «покупателя» означает согласие «покупателя» и « продавец" вправе представить его на регистрацию в регистрирующий орган. В связи с изложенным согласие "покупателя" не требуется, согласно настоящему договору, полное и непрошенное согласие "покупателя" дается путем подписания настоящего договора. Недвижимости на земельном участке под строительство/возведение жилого дома в будущем не будет. «Продавец» заявляет о полном и безотзывном согласии с пунктом 2.1 настоящего соглашения. Кроме имущества, указанного в пункте, он не будет иметь права требования и/или требования на какое-либо недвижимое имущество в строящемся(их) жилом доме(ах) в будущем.

6.8. В случае, если по каким-либо причинам согласия, указанного в настоящем договоре, будет недостаточно для выделения земельного участка, изменения кадастровых границ или объекта (проектов), либо выделения (оформления первичного плана многоквартирного дома), строящийся многоквартирный жилой дом в Национальном агентстве публичного реестра Министерства юстиции Грузии) или в целях исправления отклонения «Покупатель» обязуется немедленно по требованию «Продавца» выдать новое согласие с содержанием, которое будет запрошено «Продавцом». В случае задержки «покупателем» подписания акта строительства, проектирования, разработки, определения-передачи или раздела по неуважительной причине либо отказа от подписания документа, «покупатель» будет оштрафован на сумму 1000 (тысяч) лари.

6.9. Подписанием настоящего договора «Покупатель» заранее дает свое однозначное, безоговорочное и безоговорочное согласие на корректировку «Продавцом» плана регулирования застройки прилегающей территории (земельных участков) с любыми параметрами, в полном и неограниченном объеме. усмотрение «Продавца»;

6.10. При отчуждении недвижимого имущества «покупателем» оговорка, предусмотренная настоящим договором, автоматически переходит к новому владельцу.

6.11. Подписав настоящее соглашение, «Покупатель» назначает и предоставляет «Продавцу» полные и неограниченные полномочия по управлению землей, в отношении которых «Покупатель» не будет действовать единолично, без предварительного согласия в какой-либо форме или дальнейшего одобрения. В рамках данного поручения и предоставленных полномочий «Продавец» уполномочен от имени действующих и потенциальных собственников без согласования с ними и за свою подпись оформлять и представлять документы на разработку, разработку и делегирование

земельного участка муниципальным, государственным или судебным органам, представление заключений и участие в заседаниях и собраниях, а также иные действия, необходимые для выполнения поставленной задачи. Для этого «Продавцу» не требуется дополнительная информация и согласие «Покупателя». Каждое решение принимается «Продавцом» исключительно с учетом его коммерческого интереса.

Статья 7. Освобождение от ответственности

7.1. Сторона не несет ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы и эти события начались или развились после даты подписания настоящего договора, независимо от стороны и над которыми у партии не было средств контроля.

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимается наличие таких обстоятельств, наступление, изменение и/или прекращение которых не зависит от воли и/или способности стороны, т.е. представляет для стороны непреодолимую силу, не вызвано виновным или недобросовестных действий этой стороны и при которых для стороны объективно невозможно заключить договор, исполняющий обязательство.

7.3. После наступления обстоятельства непреодолимой силы сторона, для которой создалась ситуация непреодолимой силы, обязана сообщить другой стороне о таком обстоятельстве, его возможном течении (при возможности определения срока) и его возможном влиянии на настоящий договор. , а также его прекращение.

7.4. Обстоятельство непреодолимой силы вызывает задержку исполнения какого-либо из обязательств, вытекающих из настоящего договора, этот срок исполнения продлевается на вопрос о последующем применении настоящего договора к обстоятельствам непреодолимой силы.

7.5. В случае, если по независящим от «Продавца» причинам произойдет задержка строительства, срок исполнения обязательств, принятых «Продавцом» перед «Покупателем» по настоящему договору, будет перенесен на соответствующий срок. . В таком случае «продавец» освобождается от ответственности, связанной с несвоевременным исполнением обязательств.

7.6. В случае наличия условий, препятствующих или препятствующих строительству, а также по вышеуказанным причинам «Продавец» не смог реализовать проект строительства, который он хотел и планировал на момент подписания настоящего договора, в таком случае, «Покупатель» и «Продавец» соглашаются адаптировать договор к изменившимся обстоятельствам и заключить новый.С учетом обстоятельств будут внесены изменения в часть обязательств, принятых «Продавцом» перед «Покупателем» по настоящему Соглашению.

Статья 8. Споры

8.1. Любые споры и разногласия, вытекающие из договора между сторонами, должны быть разрешены путем переговоров между сторонами, а в случае невозможности разрешения спора и (или) разногласий путем переговоров должны быть рассмотрены и разрешены судом Грузии в соответствии с действующим законодательством.

Статья 9. Сообщения

9.1. Стороны соглашаются, что направление уведомления по адресу, указанному в настоящей статье, либо по адресу, который будет официально сообщен сторонами друг другу позднее, либо на электронную почту, указанную в настоящей статье, считается полученным стороной. (адресат), если будет подтверждено, что уведомление было получено по юридическому/корреспондентскому адресу или электронной почте. Кроме того, 11.3. Направление извещения в адрес «Покупателя», указанный в пункте, считается его вручением, независимо от его недоставки.

9.2. Реквизиты для переписки "Продавца": ООО "Лиси Пичвеби" (и/н 405582472); Юридический адрес: ул. Тбилиси, район Сабуртало, проспект Парнаваза Мепе №35; телефон: 571222233, Электронная почта: batia.janadze@gmail.com;

«Покупателя»: Юлия Сачков (паспорт номер 34577280), адрес: страна Израиль, г. Хайфа, Неве Ганим 9, тел.: +972509176865, электронная почта: yuliasachkov98@gmail.com

Статья 10. Заключительные положения

10.1. Договор заключен в надлежащем порядке, в полном соответствии с требованиями законодательства и представляет собой действующий, обязывающий стороны договор, исполнение обязательств, вытекающих из которого, может быть беспрепятственно истребовано сторонами.

10.2. Любые изменения и/или дополнения условий договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

10.3. Статьи Договора имеют заголовки, облегчающие использование текста Договора, и эти заголовки не должны использоваться для определения, замены или объяснения какого-либо положения Договора.

10.4. Признание какой-либо статьи/пункта договора недействительной/ утерявшей силу не влечет за собой недействительность/утерявшей силу всего договора или иной его статьи/пункта. Стороны предпримут все возможные меры для изменения такого недействительного/утерявшего силу положения или замены его юридически обязывающим положением аналогичного содержания, чтобы можно было сохранить цель Договора.

10.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.6. Настоящий договор подлежит регистрации в государственном реестре.

10.7. Стороны вправе вносить изменения и дополнения в настоящий договор на основании соответствующего договора, подписанного сторонами и удостоверенного в установленном порядке.

Реквизиты сторон

Продавец	Покупатель
ООО "Лиси Пичвеби" (и/н 405582472)	Юлия Сачков (паспорт номер 34577280)
Директор Батиа Джанадзе (л/н 60001139827)	адрес: страна Израиль, г. Хайфа, Неве Ганим 9
Адрес: г. Тбилиси, р-н Сабуртало, пр. Парнаваз Мепе №35	
Тел: 571222233	Тел.: 972509176865
Банковские реквизиты. Получатель: ООО «Лиси Пичвеби»Банк Грузия, код банка BAGAGE22, номер счета: GE68BG0000000540128760	

Батиа Джанадзе

Юлия Сачков

Переводчик: Джаба Джанадзе (р/п 60001137923) Джаба Джанадзе

Приложение к договору №1

Состояние имущества, передаваемое «Покупателю» и указанное в пункте 2.1.

Жилая квартира, передаваемая покупателем продавцу, будет в состоянии «белого каркаса», а именно:

- Металлопластиковые двери и окна со стеклопакетами вставлены по периметру здания;
- Установлена входная железная дверь в помещении;
- Установлен домофон;
- перегородки в помещении (внутренние стены) в соответствии с выполненным проектом;
- Стены оштукатурены;
- Пол выравнивается (натягивается) цементным раствором;
- Установлены центральные стойки электроснабжения, водоснабжения, канализации, вентиляции;
- По внутреннему периметру квартиры проведены электрические провода, трубы отопления и трубы для обустройства санузлов; По соглашению сторон количество электроприборов, отопления и санузла определяется «покупателем» по согласованию с «продавцом». Во избежание неясностей и недоразумений стороны разъясняют, что расположение и количество вышеперечисленных точек определяет «Покупатель», а в случае технической невозможности реализации вышеозначенного «Продавец» информирует об этом «Покупатель» об этом.
- Летняя площадка/балкон облицован.

Приложение к договору №2

Состояние здания на момент перехода права собственности к покупателю

1. **На момент перехода права собственности на недвижимость покупателем к продавцу здание будет находиться в следующем состоянии:**

   - Внешний фасад завершен с установкой наружных дверей и окон;
   - Подъезд завершен, пол облицован;
   - Крыша покрыта согласно проекту;
   - Установлены лифты;
   - Двор благоустроен по проекту;
   - Подведены центральные коммуникации (газ, вода, электричество).

Переводчик: Джаба Джанадзе (р/п 60001137923) Джаба Джанадзе

Продавец

Покупатель

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

12 მაისი 2023 წელი

ქ.თბილისი

ხელშეკრულების მხარეები:

(1) **შპს ლისი ფიჭვები"** (ს/კ 405582472) (შემდგომში წოდებული, როგორც ,,გამყიდველი"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბათია ჯანაძის (პ/ნ 60001139827) სახით,

(2) **ომარი ყანდაშვილი** (პ/ნ 01006010788), (შემდგომში წოდებული, როგორც ,,მყიდველი");

წინამდებარე შეთანხმების მიზნებისთვის **„გამყიდველი"** და **„მყიდველი"** ცალ–ცალკე წოდებულნი, როგორც „მხარე", ხოლო ერთობლივად - როგორც „მხარეები", ვმოქმედებთ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას:

მუხლი 1. ტერმინები

1.1. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. **მყიდველი** - ფიზიკური პირი **ომარი ყანდაშვილი** (პ/ნ 01006010788);

1.1.2. **გამყიდველი** - იურიდიული პირი **შპს ლისი ფიჭვები" (ს/კ 405582472);**

1.1.3. **ნასყიდობის საგანი** - ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ქონება.

1.1.4. **უფლებრივად უნაკლო ნივთი** - ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო.

1.1.5. **ნივთობრივად უნაკლო ნივთი** - ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა თუ იგი მხარეების მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა. ნაკლს უთანაბრდება, თუ გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას ვერ მოახდენს შესრულებაზე.

1.1.6. **არქიტექტურული პროექტი** - საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის საპროექტო დოკუმენტაცია (პროექტი);

1.1.7. **ხელშეკრულების მოქმედების ვადა** - ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრული ვადა.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი/მდგომარეობა და მახასიათებლები

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველმა" გაყიდა, ხოლო „მყიდველმა" იყიდა „გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის რეკვზიტებია: მისამართი: ქ. თბილისი, ცაცხვების ქუჩა, მე-7 შესახვევი, N15, **სართული 3, ბინა N8, ფართი (მშენებარე) 130.50 კვ.მ., საკადასტრო კოდი:01.10.18.009.119.01.01.008 ; მიწის საკადასტრო კოდი 01.10.18.009.119;**

2.2. ნასყიდობის საგანზე „გამყიდველის" საკუთრების უფლება დასტურდება განშლის ოქმით (წარდგენილია საჯარო რეესტრში - განცხადება #882023086298);

2.3. „გამყიდველი" „მყიდველს" გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართს. „გამყიდველმა" „მყიდველს" კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართის მდგომარეობა. ფართი ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილია იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილია ხელშეკრულების დანართი 1-ში და ხელშეკრულების დანართი 2-ში გათვალისწინებულ მდგომარეობაში. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში „გამყიდველი" ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი, ასევე ფართი უფლებრივად უნაკლოდ მიიჩნევა თუ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ფართის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ ექნება რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართი არ იქნება დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართთან დაკავშირებით, ფართი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, დატვირთული გირავნობით მესამე პირების სასარგებლოდ, მათ შორის საგადასახადო ორგანოების, მიმართ არსებული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ნასყიდობის საგანზე ვრცელდება სს „საქართველოს ბანკის" იპოთეკის უფლება, რომელიც გაუქმებულ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ არაუგვიანეს 10(ათი) სამუშაო დღის ვადისა, რაზეც „მყიდველი" აცხადებს თანხმობას.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ღირებულება

3.1. ნასყიდობის საგნის საფასური შეადგენს 228375 (ორასოცდარვაათას სამასსამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარის შესაბამის ექვივალენტ ლარს - გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელსაც „მყიდველი" „გამყიდველს" უხდის ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით ანგარიშწორება შესაძლებელია როგორც ნაღდი, ასევე უნაღდო ანგარიშწორების ფორმით.

მუხლი 4. მყიდველის მიერ შეძენილ ქონებაზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოება/ვადები

გამყიდველი

მყიდველი

4.1. „გამყიდველი“ იღებს ვალდებულებას „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ფაქტობრივად გადასცეს ამ ხელშეკრულების დანართი №1-ში გათვალისწინებულ მდგომარეობაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადაში.

4.2. „მყიდველისათვის“ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემამდე ან მის შემდეგ (მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისას) მოხდება უძრავი ქონების (ბინის) აზომვა შიდა პერიმეტრზე (ბინების ფართებში იგულისხმება ბინის შიდა ფართი შიდა ტიხრების/კოლონების/დიაფრაგმების/შახტებისა ფართობისა და აივნების ფართობის ჩათვლით), რომლის დროსაც ცდომილების შემთხვევაში, მხარეთა მიერ ანაზღაურებას არ ექვემდებარება 1 კვ.მ. ცდომილება ზედმეტობა/დანაკლისი. ხოლო აღნიშნული დასაშვები ცდომილების ზემოთ (1კვ.მ-ზე მეტი) მხარეები თითოეულ კვ.მ. ცდომილებას ფულადი სახით აანაზღაურებენ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფარგლებს გადაცილებული ცდომილების შესაბამისად, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდნენ ზედმეტობის/დანაკლისის ანაზღაურების პირობაზე ან ფასზე, ფასი განისაზღვრება ნასყიდობის (წინარე/ძირითადი) ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ფასის შესაბამისად.

4.3. „მყიდველი“ მშენებლობას დაასრულებს ქ.თბილისის მერიის (ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს) მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული პირობებით და ვადაში. სამშენებლო სამუშაოების დასრულების ვადაა 2023 წლის 30 დეკემბერი, ხოლო ძირითადი სამშენებლო სამუშაოების 2024 წლის 1 მარტი. აღნიშნული ვადა, შეიძლება გაგრძელდეს 6 თვით. თუ სამუშაოების შეთანხმებულ ვადაში დაუსრულებლობა გამოწვეული არ არის „გამყიდველის“, მათ შორის მომწოდებელი ან/და კონტრაქტორი პირების ბრალით, „გამყიდველი“ თავისუფლდება ზიანის ანაზღაურების პასუხისმგებლობისაგან.

4.4. ფართის ფაქტობრივი გადაცემა განხორციელდება მშენებლობის დასრულებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელსაც ხელს აწერენ შესაბამისი მხარეები. გადაცემამდე ორი კვირით ადრე „გამყიდველი“ამის თაობაზე ატყობინებს „მყიდველს“.

4.5. ამ ხელშეკრულების 4.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ ქონების დაზიანების ან დაღუპვის რისკი გადადის „მყიდველზე“. ამასთან, „მყიდველი“ ვალდებულია ისე ფლობდეს ქონებას, რომ დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და არ განახორციელოს ისეთი ქმედება, რაც ხელს შეუშლის შენობის მესაკუთრეს/ებს. ამასთან, თუ „მყიდველის“ ქმედებით ზიანი მიადგება შენობის სხვა მესაკუთრეებს და/ან სხვა პირს/ებს „მყიდველი“ ვალდებულია აანაზღაუროს ეს ზიანი.

4.6. „მყიდველი“ შეამოწმებს მისაღები ქონების ხარისხს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე. მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ ,,მყიდველი“ არ არის უფლებამოსილი წაუყენოს პრეტენზია „გამყიდველს“ საცხოვრებელი ფართების მშენებლობის სათანადოდ და ჯეროვნად შესრულებასთან და ხარისხთან დაკავშირებით.

4.7. „მყიდველი“ ვალდებულია „გამყიდველის“ შეტყობინების საფუძველზე უზრუნველყოს ფართებში შესაბამის კომუნიკაციებზე მიერთების და სარგებლობის მიზნით (წყლის, ბუნებრივი აირის და ელექტრო-ენერგიის) მომწოდებლებთან მრიცხველების დაყენების და აბონირების მიზნით შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება. შესაძლოა აღნიშნული ვალდებულების ფაქტობრივი შესრულება „მყიდველის“ თანხმობით უზრუნველყოს „გამყიდველმა“, ამასთან ამ პუნქტში მითითებული აბონირებისათვის საჭირო თანხების ანაზღაურება წარმოადგენს „მყიდველის“ ვალდებულებას.

<u>მუხლი 5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და ფართების მოვლა-პატრონობა</u>

5.1. მხარეები აცნობიერებენ, რომ მშენებლობა დასრულებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ შეიქმნება ახალაშენებულ შენობა-ნაგებობაში (მრავალბინიან სახლში) ინდივიდუალური საკუთრების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომლის საქმიანობა მოწესრიგდება კანონით და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.

5.2. ფართზე (ქონებაზე) ინდივიდუალური საკუთრების შეძენის დღიდან (ფართების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის მომენტიდან) „მყიდველი“ გახდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი და შეიძენს ყველა იმ უფლებასა და ვალდებულებას, რაც გათვალისწინებულია კანონით და რაც გათვალისწინებული იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველი“, როგორც მომავალი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, წინასწარ აცხადებს თანხმობას პრინციპზე, რომლის საფუძველზეც შემუშავდება და დამტკიცდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება და იმ ნებაყოფლობით შეზღუდვებზე, რომელიც სავალდებულო იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრისთვის.

5.4. ამასთან, მხარეები აცნობიერებენ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის შემდეგ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასა და „გამყიდველის“ მიერ შერჩეულ პირს შორის გაფორმდება ხელშეკრულება ახალაშენებული კომპლექსის მოვლა-პატრონობაზე. ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვების დღიდან (ინდივიდუალური საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან) ინდივიდუალური საკუთრების შემძენი პირი („მყიდველი“) გახდება ახალაშენებული კომპლექსის მოვლა-პატრონობაზე გაფორმებული ხელშეკრულების მონაწილე და იღებს ვალდებულებას დაიცვას

მყიდველი

გამყიდველი

ხსენებული ხელშეკრულებით დადგენილი უფლებები და ვალდებულებები, კონტრაქტორის შერჩევა და დასახელება წარმოადგენს „გამყიდველის“ დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

5.5. ამ მუხლში მოცემული პირობების ქონების სხვა შემძენებისთვის (საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემა) გადაცემისას ინფორმირების ვალდებულება ეკისრება „მყიდველს“. იმ შემთხვევაში, თუ ფართ(ებ)ი აღმოჩნდება სხვა პირის საკუთრებაში ისე, რომ არ იქნება გამოთქმული თანხმობა ამ მუხლში (ამხანაგობის წესდებაში და მოვლა პატრონობის ხელშეკრულებაში) დადგენილი პირობების მიღებისა და დაცვის თაობაზე, „მყიდველს“ დაეკისრება მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

მუხლი 6. საავტორო უფლებები და თანხმობები

6.1. ,,გამყიდველს” გააჩნია საავტორო უფლება შენობასა მის შესაბამის პროექტზე (არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილზე) და იგი იტოვებს უფლებას შეიტანოს ცვლილებები პროექტ(ებ)ში ,,მყიდველის” თანხმობის გარეშე. ,,მყიდველს” არა აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით ,,გამყიდველის” წერილობითი თანხმობის გარეშე, როგორც ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ასევე მის შემდეგ, ასევე შელახოს „გამყიდველის“ საავტორო უფლებები სხვა გზით. ამასთან, ,,მყიდველი” იღებს ვალდებულებას მის მიერ უძრავი ქონების - ბინის გასხვისების შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეს წერილობით აცნობოს ,,გამყიდველის“ საავტორო უფლების შესახებ. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და ვალდებულებები სრული მოცულობით გადავა ახალ მესაკუთრეზე, რომელიც ამ სამართლებრივ ურთიერთობაში ავტომატურად ჩაენაცვლება ,,მყიდველს“.

6.2. ,,მყიდველს“ შეუძლია შეიტანოს ცვლილება ბინის ფასადის პროექტში მხოლოს ,,გამყიდველის“ წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში, “სავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად.

6.3. „მყიდველი“ ამ ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით აცხადებს მტკიცე და გამოუთხოვად თანხმობას, მასზედ რომ „გამყიდველი“ უფლებამოსილია თავის შეხედულებისამებრ საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება და საჭიროების შემთხვევაში მისი კორექტირება, ასევე შენობა-ნაგებობის პროექტირება და/ან მშენებარე/აშენებული სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის და/ან სამშენებლო ფართის კორექტირება ნებისმიერ სტადიაზე, მათ შორის შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ.

6.4. ,,გამყიდველი“ უფლებამოსილია, შეცვალოს ან/და დააკორექტიროს არქიტექტურული პროექტი (მათ შორის შეცვალოს შენობა-ნაგებობის ფასადი და სხვა შემადგენელი ნაწილები) მათ შორის გაზარდოს არსებული სართულების რაოდენობა და სხვა (მათ შორის დაამატოს სართულები, დააკორექტიროს/წარადგინოს ახალი სართულებრივი გეგმა, მიანიჭოს ბინებსა და ფართებს ნომრები და შეცვალოს არსებული ნუმერაცია), რაზეც ,,მყიდველი“ წინასწარ აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას და არ ექნება არანაირი მოთხოვნა/პრეტენზია.

6.5. ,,მყიდველი” აცნობიერებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით ,,მყიდველი” იძლევა ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ ,,გამყიდველმა” მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) გამიჯვნა/გაერთიანება ნებისმიერი პარამეტრებით, „გამყიდველის“ ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით, სრულად და შეუზღუდავად. ასევე, ,,გამყიდველი“ უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მიწის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება ან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) სამშენებლო პროექტ(ებ)ის და პირველადი განშლების მომზადება, წარდგენა, კორექტირება და შეთანხმება შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, „მყიდველი“ გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს ,,გამყიდველის“ მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის/გაერთიანების (სხვა საკადასტრო ერთეულებთან გაერთიანება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს), მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შეთანხმება) რეგისტრაციისათვის, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.119) ახალი პროექტის, გენერალური გეგმის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილებისა ან/და პროექტ(ებ)ის ან განშლების მომზადების, წარდგენის, კორექტირებისათვის, შეთანხმებისათვის საჭირო თუ მიზანშეწონილი ნებისმიერი სხვა მოქმედება. ,,მყიდველი“ აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას მასზედ, რომ პროექტის კორექტირების დროს შესაძლებელია მოხდეს მშენებარე საცხოვრებელი სახლ(ებ)ზე სართულების დამატებაზე და გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს ,,გამყიდველის“ მიერ პროექტის იმგვარი კორექტირება, სადაც მოხდება მშენებარე საცხოვრებელ სახლებზე სართულების დამატება.

6.6. ,,მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ამ ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით ,,მყიდველმა“ ,,გამყიდველს“ საკუთრების საგანზე, მიწის ნაკვეთზე და საერთო სარგებლობის საგანზე მიანიჭა მართვის სრული და შეუზღუდავი უფლებამოსილება (მათ შორის წარმომადგენლობის, მყიდველის/თანამესაკუთრეების სახელით და საკუთარი ხელმოწერით სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, წილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტების შედგენა-წარდგენის უფლებამოსილება). ამასთან, საჭიროების წარმოქმნისას ან კომპეტენტური ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში, ,,გამყიდველი“ აღჭურვილია სრული უფლებამოსილებით, საკუთარი შეხედულებისამებრ „მყიდველის“ სახელით

მყიდველი

გამყიდველი

დაადასტუროს სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, წილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტი ,,გამყიდველის“ დამატებითი ინფორმირებისა და დამატებითი თანხმობის მიღების გარეშე.

6.7. განშლ(ებ)ის ოქმებისთვის (მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სართულებრივი გეგმის ცვლილების რეგისტრაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში), განშლ(ებ)ის ოქმების კორექტირების ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო წილობრივ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან ინდივიდუალური საკუთრების საგნების განსაზღვრის მიზნებისთვის, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე „მყიდველის“ ხელისმოწერა წარმოადგენს ,,მყიდველის“ თანხმობას და ,,გამყიდველს“ ეძლევა უფლება წარადგინოს იგი სარეგისტრაციოდ მარეგისტრირებელ ორგანოში. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით დამატებით არ მოითხოვება ,,მყიდველის“ თანხმობა, წინამდებარე ხელშეკრულებით ,,მყიდველის“ სრული და გამოუთხოვადი თანხმობა გაცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით. არ ექნება მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე. ,,გამყიდეველი“ აცხადებს სრულ და გამოუხმობად თანსმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ქონების გარდა არანაირი მოთხოვნის უფლება ან/და პრეტენზია არ ექნება მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლ(ებ)ში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე.

6.8. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი მიზეზით, ამ ხელშეკრულებაში მითითებული თანხმობა არ იქნება საკმარისი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის, საკადასტრო საზღვრების ცვლილების ან პროექტ(ებ)ის, ან განშლების (მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პირველადი სართულებრივი გეგმის რეგისტრაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) რეგისტრაციის ან განშლების კორექტირების განსახორციელებლად, „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას დაუყოვნებლივ, ,,გამყიდველის“ მოთხოვნისთანავე, გასცეს ახალი თანხმობა იმ შინაარსით, რაც მოთხოვნილი იქნება ,,გამყიდველის“ მიერ. „მყიდველს“ არასაპატიო მიზეზით სამშენებლო, საპროექტო, განაშენიანების, წილთა განსაზღვრა-გადაცემის თუ დაყოფის დოკუმენტის ხელმოწერის დაყოვნების, ან დოკუმენტის ხელმოწერაზე უარის თქმის შემთხვევაში ,,მყიდველს“ დაეკისრება ჯარიმა 1000 (ათასი) ლარის ოდენობით.

6.9. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით ,,მყიდველი“ წინასწარ იძლევა თავის ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ ,,გამყიდველმა“ მოახდინოს მიმდებარე ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს) კორექტირება ნებისმიერი პარამეტრებით, „გამყიდველის“ სრული და შეუზღუდავი შეხედულებისამებრ;

6.10. ,,მყიდველის“ მიერ უძრავი ქონების გასხვისებისას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმა ავტომატურად გადადის ახალ მესაკუთრეზეც.

6.11. „მყიდველი“ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „გამყიდველს“ ავალებს და გასცემს მიწის ნაკვეთის მართვის სრულ და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას, რისთვისაც „მყიდველი“ არ იმოქმედებს ერთპიროვნულად, რაიმე ფორმის წინასწარი თანხმობის ან შემდგომი მოწონების გარეშე. გაცემული დავალებისა და მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში „გამყიდველი“ უფლებამოსილია ამჟამინდელი და პოტენციურ მესაკუთრეთა სახელით, მათთან შეთანხმების გარეშე და საკუთარი ხელმოწერით შეადგინოს და წარადგინოს მიწის ნაკვეთის განვითარების, განაშენიანების და დაყოფის დოკუმენტები მუნიციპალურ, სახელმწიფო ან სასამართლო ორგანოებში, წარადგინოს მოსაზრებები და მონაწილეობა მიიღოს სხდომებსა და შეხვედრებში, აგრეთვე დავალების შესასრულებლად სხვა საჭირო ქმედებები. ამ მიზნით „გამყიდველს“ არ ესაჭიროება „მყიდველის“ დამატებითი ინფორმირება და თანხმობის მიღება. თითეული გადაწყვეტილება მიიღება „გამყიდველის“ მხრიდან ერთპიროვნულად მისი კომერციული ინტერესის გათვალისწინებით.

<u>მუხლი 7. პასუხისმგებლობიდან განთავისუფლება</u>

7.1. მხარე არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით და ეს მოვლენები დაიწყო ან განვითარდა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღის შემდეგ, მხარისგან დამოუკიდებლად და რაზეც კონტროლის საშუალებას მხარეს არ გააჩნდა.

7.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული, ანუ წარმოადგენს მხარისთვის დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ან გაუფრთხილებელი ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

7.3. ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, მხარე, რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

მყიდველი

გამყიდველი

4. ფორს მაჟორული გარემოება იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რომელიმე ვალდებულების შესრულების შეყოვნებას, შესრულების ეს ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

7.5. იმ შემთხვევაში, თუ „გამყიდველისგან“ დამოუკიდებელი მიზეზების გამო მოხდება მშენებლობის შეფერხება, შესაბამისი ვადით გადაიწევს „მყიდველის“ მიმართ „გამყიდველის“ მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადაც. ასეთ შემთხვევაში „გამყიდველი“ თავისუფლდება ვალდებულებების შესრულების ვადაგადაცილებასთან დაკავშირებული პასუხისმგებლობისგან.

7.6. იმ შემთხვევაში, თუ შეიქმნება მშენებლობისთვის ხელისშემშლელი ან შემაფერხებელი პირობები და ზემოაღნიშნულ მიზეზთა გამო „გამყიდველმა“ ვერ შეძლო მისთვის სასურველი და წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში დაგეგმილი სამშენებლო პროექტის განხორციელება, ასეთ შემთხვევაში „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ თანხმდებიან, რომ მოახდენენ შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებას და ახალი გარემოებების გათვალისწინებით განხორციელდება ცვლილებები წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველის“ მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების ნაწილში.

მუხლი 8. დავები

8.1. მხარეთა შორის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება უნდა გადაწყდეს მხარეთა მოლაპარაკების გზით, ხოლო დავის ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით მოგვარების შეუძლებლობის შემთხვევაში, იგი უნდა განიხილოს და გადაწყვიტოს საქართველოს სასამართლომ მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 9. შეტყობინებები.

9.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ მუხლში მითითებულ მისამართზე, ან იმ მისამართზე, რომელსაც შემდგომში ოფიციალურად შეატყობინებენ მხარეები ერთმანეთს, ან ამ მუხლში მითითებულ ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება მხარის (ადრესატის) მიერ შეტყობინებების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ იურიდიულ/შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა. ამასთან 11.3. პუნქტში მითითებულ „მყიდველის“ მისამართზე შეტყობინების გაგზავნა მიიჩნევა მის ჩაბარებად, მისი ჩაუბარებლობის მიუხედავად.

9.2. „გამყიდველის“ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია: შპს „ლისი ფიჭვები“ (ს/კ 405582472); იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35; ტელ.: 571222233; ელექტრონული ფოსტა: batia.janadze@gmail.com ;

9.3. „მყიდველის“ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია: ომარი ყანადაშვილი (პ/ნ 01006010788), მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, მე-3 კვარტალი, მე-20 კორპუსი, ბინა 13. ტელ.: 511206461, ელექტრონული ფოსტა: kanadashvili@mail.ru ;

მუხლი 10. დასკვნითი დებულებები

10.1. ხელშეკრულება დადებულია სათანადო წესით, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და წარმოადგენს ნამდვილ, მხარეთა მავალდებულებელ ხელშეკრულებას, რომლიდანაც გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება დაუბრკოლებლივ შეიძლება იქნას მოთხოვნილი მხარეების მიერ.

10.2. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერ ცვლილებას ან/და დამატებას ძალა აქვს იმ შემთხვევაში, თუ შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

10.3. ხელშეკრულების მუხლებს აქვთ სათაურები ხელშეკრულების ტექსტით სარგებლობის გასაადვილებლად და ეს სათაურები მხედველობაში არ მიიღება ხელშეკრულების რაიმე დებულების განმსაზღვრელად, შემცვლელად ან განმარტებად.

10.4. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის/პუნქტის ბათილად/ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა მუხლის/პუნქტის ბათილობას/ძალადაკარგულობას. მხარეები ყველა შესაძლო ზომას მიიღებენ, რათა ამგვარ ბათილ/ძალადაკარგულ დებულებაში შეტანილ იქნას ცვლილება ან შეიცვალოს იურიდიული ძალის მქონე მსგავსი შინაარსის დებულებით, რათა შესაძლებელი იყოს ხელშეკრულების მიზნის შენარჩუნება.

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად.

10.6. წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

10.7. მხარეები უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, მხარეთა მიერ ხელმოწერილი და სათანადო წესით დამოწმებული შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე.

მყიდველი

გამყიდველი

მხარეთა რეკვიზიტები

გამყიდველი	მყიდველი
შპს „ლისი ფიჭვები“ (ს/კ 405582472)	ომარი ყანადაშვილი (პ/ნ 01006010788)
დირექტორი: ბათია ჯანაძე (პ/ნ 60001139827)	
მისამართი:ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35	მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, მე-3 კვარტალი, მე-20 კორპუსი, ბინა 13.
ტელ: 571222233	ტელ.: 511206461
საბანკო რეკვიზიტები: მიმღები: შპს „ლისი ფიჭვები“, საქართველოს ბანკი, ბანკის კოდი: BAGAGE22, ანგარიშის ნომერი: GE68BG0000000540128760	

ხელშეკრულების დანართი №1

„მყიდველისთვის“ გადასაცემი 2.1. პუნქტში მოცემული ქონების მდგომარეობა

მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინა იქნება „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში კერძოდ:

- შენობა-ნაგებობის პერიმეტრზე ჩასმული ალუმინის კარ-ფანჯრები;
- ფართში შესასვლელი რკინის კარი დამონტაჟებული;
- დამონტაჟებული დომოფონი;
- ფართში ტიხრები (შიდაკედლები) ამოშენებული;
- კედლები გალესილი/შეფინთხული გაჯით;
- იატაკი მოშანდაკებული (მოჭიმული) ცემენტის ხსნარით;
- დენის, წყალსადენის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული;
- ბინის შიდა პერიმეტრზე, გაყვანილი ელ- სადენები, გათბობის მილები და სველი წერტილების მოსაწყობი მილები მხარეთა შეთანხმებით ელ-სადების, გათბობისა და სველი წერტილის რაოდენობას განსაზღვრავს ,,მყიდველი“ ,,გამყიდველთან“ შეთანხმებით. ბუნდოვანებისა და გაუგებრობის გამოსარიცხად მხარეები განმარტავენ, რომ ზემოაღნიშნული წერტილების განთავსების ადგილს და რაოდენობას განსაზღვრავს ,,მყიდველი“ ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ შეუძლებელი იქნება აღნიშნულის განხორციელება ტექნიკურად ,,გამყიდველი“ აღნიშნულის თაობაზე აცნობებს ,,მყიდველს“.
- საზაფხულო ფართი/აივანი მოპირკეთებული;

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულების დანართი №2

მყიდველისთვის საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტში შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა

1. მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის ქონების საკუთრებაში გადაცემის მომენტში შენობა-ნაგებობა იქნება შემდეგ მდგომარეობაში:

   - გარე ფასადი დასრულებული სახით გარე კარ-ფანჯრების დამონტაჟებით;
   - სადარბაზო დასრულებული, იატაკი მოპირკეთებული;
   - სახურავი გადახურული პროექტის მიხედვით;
   - ლიფტები დამონტაჟებული;
   - ეზო კეთილმოწყობილი პროექტის მიხედვით;
   - ცენტრალური კომუნიკაციები შეყვანილი (გაზი, წყალი, ელ.ენერგია).

გამყიდველი

მყიდველი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230612617
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	12.05.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	თეიმურაზ კვირიკაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილის, ალექსანდრე პუშკინის N19
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	598700988
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	85634487831623

ორი ათას ოცდასამი წლის თორმეტ მაისს მე, ნოტარიუსი თეიმურაზ კვირიკაძე, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს ალექსანდრე პუშკინის ქ. #19-ში, ვამოწმებ მოქ. ბათია ჯანაძის (დაბ.30.09.1995წ. მცხოვრები მისამართზე: თბილისი ფარნავაზ მეფის გამზ. N 35 ბლოკი ბ ბ. 97, პირადი # 60001139827) და ომარი ყანადაშვილი (დაბ.28.05.1965წ. პირადი # 01006010788, მცხოვრები მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, დიღმის მასივი, III კვარტალი, კორპუსი 20, ბინა 13) ხელმოწერას (მათ მიერ წარმოდგენლი) წინამდებარე ტექსტზე (ოთხ ეგზემპლარზე, ერთი ეგზემპლარი რჩება არქივში), მე შევამოწმე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით. ასევე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ნების გამოვლენის ნამდვილობა. ასევე დოკუმენტში მითითებული ფაქტები ჩემს მიერ შემოწმებული და დადასტურებული არ არის, შესაბამისად პასუხს არ ვაგებ მათზე. მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წინამდებარე ტექსტს, რასაც ვამოწმებ. გადახდილია: 224-00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წ. N507-ე) 31-ე მუხლისა, ასევე სარეგისტრაციო მოსაკრებელი 5-00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წ. N507-ე) 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი:

სანოტარო მოქმედებისა და/ან 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