ტერაბანკი

ს.ს. "ტერაბანკი" რეგისტრირებულია გასვლის თარიღით
JSC "TERABANK" REGISTERED DATE OF ISSUANCE
18-12-2023
რეგისტრაციის REGISTRATION № 26-4120

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

სს ,,ტერაბანკი" (ს/ნ:204546045), როგორც იპოთეკარი, თანხმაა, რომ სს ტერაბანკის იპოთეკის უფლების საგანზე, მდებარე: მის: ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა N17 საკადასტრო კოდი: 01.72.14.035.310 მესაკუთრის ან/და მისი წარმომადგენლის მიერ განხორციელდეს, არქიტექტურის სამსახურში ელექტრონულ განაცხადზე N AR1981505 წარმოდგენილი დოკუმენტაციით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის აშენება და შესაბამისად მშენებლობასთან დაკავშირებით ნებისმიერი მოქმედების განხორციელება, იმ პირობებით, რომ აღნიშნული გავლენას არ იქონიებს იპოთეკარის რეგისტრირებულ უფლებაზე და აღნიშნული შენობა-ნაგებობის აშენების შედეგად, მასზე სრულად გავრცელდება სს ტერაბანკის პირველი რიგის იპოთეკის უფლება.

პატივისცემით,

დავით ვერულაშვილი

კომერციული დირექტორი

სანაცვლო შესრულების პირობით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 23 ივნისი 2023 წელი

ერთის მხრივ, **ნინო ხერკელაძე (პ/ნ 06001000413)** (შემდგომში - „მესაკუთრე“ ან „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ, **შპს „ბილდარტ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 405260774)** (იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ო.ლორთქიფანიძის ქ. N12; წარმოდგენილი მისი დირექტორების: **დავით სხირტლაძის (პ/ნ 01006008780) და გიორგი ნოზაძის (პ/ნ 01005009554)** სახით, რომლებიც ამავდროულად ერთობლივად წარმოადგენენ საზოგადოების კაპიტალში წილების 100% მესაკუთრე/დამფუძნებელ პარტნიორებს (შემდგომში - „დეველოპერი“ ან „მყიდველი“), ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც - „მხარეები“), თანხმდებიან შემდეგზე:

1. **დეფინიციები**

თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ან მისი კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებაში ქვემოთ მოცემულ დეფინიციებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1. განშლის ოქმი - დოკუმენტი, სადაც მითითებულია ასაშენებელ შენობაში განსათავსებელი ფართების მოცულობა, მდებარეობა და განსაზღვრულია ფართების მომავალი მესაკუთრეები;

1.2. გარანტიები და განცხადებები – წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლში მოცემული გარანტიები და განცხადებები;

1.3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისათვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

1.4. დანართი – თუკი ცალსახად სხვაგვარად არ იქნა გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი (კონტექსტის შესაბამისად), რომელიც/რომლებიც წარმოადგენს/წარმოადგენენ ხელშეკრულების ან მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს/მოქმედებენ მასთან ერთად;

1.5. თანასაკუთრებაში არსებული ფართი - მხარეთა საკუთრებაში არსებული ფართი, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოფარგლება შემდეგი ფართებით: აუზი, სატრენაჟორო დარბაზი, სასტუმრო, რესტორანი და ა.შ.;

1.6. ინდივიდუალური საკუთრების ფართი - ფართი, რომელიც გამიჯნულია საერთო სარგებლობის და **თანასაკუთრებაში არსებული** ფართისგან და რომლის ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შესაძლებელია სხვა ფართებისგან დამოუკიდებლად;

1.7. კალენდარული დღე - ყველა სამუშაო და არასამუშაო დღე;

1.8. კანონმდებლობა – საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები და საქართველოს ნორმატიულ აქტთა სისტემაში მოქცეული საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები;

1.9. ხელშეკრულება - წინამდებარე ხელშეკრულება; **სხვა ხელშეკრულება** (ან **ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება**) – წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის შესაბამისად მესაკუთრესა და დეველოპერს, ან მესაკუთრეს/დეველოპერსა და მესამე პირს შორის დადებული ყველა ხელშეკრულება ან/და სხვა დოკუმენტი, რომელთა დადება ან/და გაცემა გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით ან/და ხორციელდება მის საფუძველზე/შესაბამისად;

1.10. მესამე პირი – ნებისმიერი პირი, გარდა დეველოპერისა ან/და მესაკუთრისა;

1.11. მიწის ნაკვეთი - მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება რომლის მახასიათებლებია: ზონა - თბილისი - 01; სექტორი - ნაძალადევი - 72; კვარტალი - 14; ნაკვეთი - 035/310; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:

საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.72.14.035.138; მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა N17; მესაკუთრე: ნინო ხერკელაძე (პ/ნ 06001000413) ; საკადასტრო კოდი: N 01.72.14.035.310;

1.12. მშენებლობის ნებართვა - ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ინდივიდუალურ - ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, რომლითაც პირს ეძლევა უფლება განახორციელოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი კანონმდებლობით განსაზღვრული პირობებისა და წესების გათვალისწინებით;

1.13. ნაკლი – ნივთობრივი ნაკლი ან/და უფლებრივი ნაკლი (კონტექსტის შესაბამისად);

1.14. ნივთი – მიწის ნაკვეთი;

1.15. ნივთობრივი ნაკლი/ნივთობრივად უნაკლო - მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად ნაკლულია, თუ იგი უვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ნივთს მასზე შენობა-ნაგებობების გარეშე;

1.16. უფლებრივი ნაკლი/უფლებრივად უნაკლო - მიწის ნაკვეთი - უფლებრივად ნაკლულია, თუ მესამე პირს შეუძლია განუცხადოს შემძენს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო, მათ შორის ერთმნიშვნელოვნად ა)მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება ან/და მოთხოვნა/ვალდებულება ან/და ბ)მიწის ნაკვეთი არის სადაო, არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით; გ)მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება, რაც ითვალისწინებს პასუხისმგებლობის დაკისრებას ან არსებული უფლებრივი მდგომარეობის შეზღუდვას. მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ ის თავისუფალია იპოთეკისგან, ვალდებულებებისგან, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვისგან, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისგან და ა.შ. მესაკუთრე იძლევა გარანტიას, რომ მესამე პირებს არ აქვთ უფლებები (მათ შორის ფლობის, სარგებლობის) მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით;

1.17. საბანკო დღე – დღე (შაბათის, კვირის ან კანონმდებლობით განსაზღვრული ოფიციალური დასვენების დღეების გარდა), როდესაც საქართველოში მოქმედი კომერციული ბანკები ღიაა და წარმართავენ თავიანთ ჩვეულებრივ საქმიანობას;

1.18. საერთო სარგებლობის ფართი - შენობაში არსებული საერთო სარგებლობის ფართი, რომელიც მოიცავს შენობაში შესასვლელს, კიბეებს, ლიფტებს და საერთო სარგებლობაში არსებულ სხვა ფართს;

1.19. სამუშაო დღე - კალენდარული დღე, გარდა შაბათისა, კვირისა და საქართველოს ორგანული კანონით — „საქართველოს შრომის კოდექსით“ განსაზღვრული უქმე დღისა;

1.20. ფორს-მაჟორი – სტიქიური კატასტროფა, გაფიცვა, ამბოხება, ხანძარი, საგანგებო ან საომარი მოქმედება, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ან/და მხარეთათვის გადაულახავი და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოებები, რომლებიც: ა) არ არის დაკავშირებული მხარეების შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, ბ) დაიწყო ან განვითარდა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ და გ) პირდაპირ და უშუალო ზეგავლენას ახდენს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან/და ჯეროვნად შესრულებაზე;

1.21. შენობა–ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული); კორპუსი - მყიდველის მიერ მესაკუთრესთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე აშენებული ერთი ან რამდენიმე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა, რომელიც შეყვანილია ექსპლუატაციაში და რომელშიც მყიდველს ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად გადაეცემა ქონება;

1.22 ხელშეკრულება – მხარეთა შორის დადებული (ა) წინამდებარე ხელშეკრულება და (ბ) ნებისმიერი დამატებითი დანართი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), რომლებიც დაიდო/დაიდება მომავალში მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, ამგვარ დოკუმენტებში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებების და დამატებების ჩათვლით;

1.23 მესაკუთრისთვის გადასაცემი ქონება - ხელშეკრულების პირობებისა და სამშენებლო პროექტის შესაბამისად აშენებულ და ექსპლუატაციაში ჩაბარებულ კორპუსში განთავსებული შემდეგი უძრავი ქონება რომელიც უნდა გადაეცეს მესაკუთრეს ასაშენებელ კორპუსში :

მესაკუთრე /ნინო ხერკელაძე

დეველოპერი /_____/

1.23.1. 100 (ასი) კვ.მ. ბინა/ბინები რომლის ფართი დასაშვებია მერყეობდეს +/-5 კვ.მ ფარგლებში რაზეც მესაკუთრეს/დეველოპერს არ ეკისრება დამატებითი თანხის გადახდა. ბინა გამყიდველის გადაწყვეტილების შესაბამისად განთავსებული უნდა იყოს 4 ან 5 ან 6 სართულზე.

1.23.2. 200 (ორასი) კვ.მ. კომერციული დანიშნულების ფართი, რომელიც უნდა მდებარეობდეს 01.72.14.035.309 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (მესაკუთრე: მალხაზ კურტანიძე) მხარეს.

1.23.3. გადასაცემი კომერციული ფართის წინა სივრცეში მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული ავტოსადგომები;

1.23.4. 2 ავტოსადგომი;

გადასაცემი ფართებისა და ავტოსადგომის შერჩევა მოხდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით მესამე პირებზე ფართების რეალიზაციამდე/მესამე პირის სასარგებლოდ ვალდებულებით დატვირთვამდე, თანაბარწილად მყიდველსა და გამყიდველს შორის, ორივე მხარის ინტერესების დაცვით. ფართების შერჩევისას თითოეული მხარის ინტერესები დაცული უნდა იქნეს თანაბარწილად.

ბინაში აივანი არ უნდა იყოს ბინის საცხოვრებელი ფართის 15 % მეტი.

1.24 მხარე - გამყიდველი ან მყიდველი, კონტექსტის შესაბამისად;

1.25 მხარეები: გამყიდველი და მყიდველი ერთდროულად;

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშკრულებაზე ხელმოწერით მესაკუთრე იღებს ვალდებულებას გადასცეს დეველოპერს საკუთრებაში უძრავი ქონება რომლის მახასიათებლებია: ზონა - თბილისი - 01; სექტორი - ნაძალადევი - 72; კვარტალი - 14; ნაკვეთი - 035/310; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.72.14.035.138; მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა N17; მესაკუთრე: ნინო ხერკელაძე (პ/ნ 06001000413); საკადასტრო კოდი: 01.72.14.035.310; წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა;

2.2 დეველოპერი იღებს ვალებულებას:

2.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღეს გადაუხადოს მესაკუთრეს **250 000 (ორას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის შესაბამისი თანხა ლარში,** გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის მიხედვით (შემდგომში - „გადასახდილი თანხა“) ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით.

იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან 6 თვის განმავლობაში დეველოპერი ვერ შეძლებს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლას (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით) და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოდან მშენებლობის განხორციელებისათვის საჭირო ნებართვის (პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის აქტები) მიღებას, მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება, ამ შემთხვევაში, მხარეებს ეკისრებათ ვალდებულება აღადგინონ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა.

2.2.2. მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღებიდან 5 (ხუთი) თვის ვადაში მიიღოს მშენებლობის ნებართვა;

2.2.3. ქვაბულში სამუშაოს დაწყებიდან 2 (ორი) თვის ვადაში შეადგინოს განშლის ოქმი და განახორციელოს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2.2.4. მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე თავისი ხარჯებით ააშენოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა, საიდანაც მესაკუთრეს გადასცემს საკუთრებაში ხელშეკრულების 1.23. პუნქტით განსაზღვრული ქონება.

2.3. მიწის ნაკვეთზე მომავალი საკუთრების/საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, მათ შორის რეესტრში რეგისტრაციის (წარმოშობა, ცვლილება/დამატება ან შეწყვეტა) და ამისთვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის, აგრეთვე, რეესტრის მოთხოვნის შემთხვევაში, რეგისტრაციისთვის დამატებით საჭირო მიწის ნაკვეთის აზომვის და სხვა მსგავს ხარჯებს გაიღებს დეველოპერი.

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. მესაკუთრე ვალდებულია:

3.1.1. დეველოპერს გადასცეს ყველა საბუთი და ინფორმაცია, რაც აუცილებელია მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული მოთხოვნებისა და უფლებების გამოყენებისათვის და წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად;

3.1.2. სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.2. დეველოპერი ვალდებულია:

3.2.1. წერილობით შეუთანხმოს მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ძირითადი (პირველადი) არქიტექტურული პროექტი და მისი შიდა გეგმარება. აღნიშნულის საფუძველზე შედგენილი განშლის ოქმის პირველად რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში განახორციელებს დეველოპერი მესაკუთრის დამატებითი თანხმობის გარეშე.

3.2.2. სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

3.3. დეველოპერი უფლებამოსილია:

3.3.1. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მესაკუთრე თანხმობას აცხადებს მასზე, რომ დეველოპერი უფლებამოსილია ავტომატურად, მესაკუთრის დამატებითი თანხმობისა თუ ნებართვის გარეშე: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება ფართობის შეუცვლელად. დეველოპერი აგრეთვე უფლებამოსილია, ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს სამშენებლო დოკუმენტაციის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, (გარდა ისეთი ცვლილებებისა, რომელიც შეეხება მესაკუთრის ინდივიდუალურ ან/და თანასაკუთრებაში არსებულ ფართს), განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის იმ ბინისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც მესაკუთრის საკუთრებაშია ან/და მისი საკუთრებაა. დეველოპერი აგრეთვე უფლებამოსილია მიწის ნაკვეთზე მდგომ შენობა-ნაგებობაში არსებული მისი წილი საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი ფართები მთლიანად ან ნაწილობრივ დატვირთოს უფლებრივად.

4. სახელშეკრულებო ფასი, ანგარიშსწორების წესი და ვადები

4.1. მხარეთა შეფასებით გადასაცემი უძრავი ქონების ფასი შეადგენს არაფულადი თანხის სახით გადასაცემ ფართებს და ფულადი თანხის სახით 250 000 (ორას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს, დეველოპერი უხდის მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით განსაზღვრულ თანხას ამავე მუხლით დადგენილი ოდენობით და წესით;

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ანგარიშსწორებები უნდა განხორციელდეს ნაღდი (თანხის გადაცემის ფაქტი უნდა გაფორმდეს წერილობით) ან უნაღდო (დეველოპერის/მესაკუთრის კუთვნილ, შესაბამისი ვალუტის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით,) წესით.

5. მიწის ნაკვეთის და ფართების გადაცემის პირობები

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე მესაკუთრემ სრულად გააცნო დეველოპერს მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა.

5.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა, მხარეთა მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა, თუ მას არ გააჩნია რაიმე სახის შეზღუდვები სამშენებლო განვითარების თვალსაზრისით.

5.3. მხარეები დამატებით თანხმდებიან, რომ თუ მესამე პირმა დეველოპერს წაუყენა პრეტენზია მიწის ნაკვეთის გამო იმ უფლების საფუძველზე, რომელიც წარმოიშვა წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლამდე, დეველოპერი ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მესაკუთრეს.

მესაკუთრე ნინო ხეჩინაშვილი

დეველოპერი /_____/

5.4. გამომდინარე იქიდან, რომ დეველოპერმა მესაკუთრეს საკუთრებაში უნდა გადასცეს მომავალში შექმნილი/აშენებული ქონება, მხარეები ვერ ახდენენ ფართების ზუსტ იდენტიფიკაციას. შესაბამისად, ისინი თანხმდებიან მის ძირითად პარამეტრებზე, რაც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში. დეველოპერისთვის გადასაცემი ფართების ზუსტი მდებარეობა და კონფიგურაცია განისაზღვრება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ, განშლის ოქმით. ამ მიზნით დეველოპერი ვალდებულია გააფორმოს წერილობითი შეთანხმება მესაკუთრესთან და ზუსტად განსაზღვროს ამ უკანასკნელის საკუთრებაში გადასაცემი ფართები.

5.5. დეველოპერი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაასრულოს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემულ მშენებლობის ნებართვაში მითითებული ვადაში, რომელიც დაზუსტდება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებას უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებიდან კანონით განსაზღვრულ, 6 თვის განმავლობაში. მესაკუთრეს მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადის დასრულების შემდეგ საკუთრებაში გადაცემა აშენებული/დასრულებული შენობა-ნაგებობა რომელიც იყოს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

ფართები უნდა იყოს შემდეგ მდგომარეობაში:

- ფართის კონტური ან/და ვიტრაჟები;
- გალესილი კედლები და ტიხრები;
- პერიმეტრზე სრულად ჩასმული კარ-ფანჯარა შავი;
- ჭერის სიმაღლე დადგინდება პროექტით;
- ელ. გაყვანილობის დგარები , საკანალიზაციო დგარები, წყალგაყვანილობა, გაზი; ამასთან მრიცხველის ფასს იხდის მესაკუთრე,
- მოჭიმული იატაკი;
- მოწესრიგებული საერთო სარგებლობის ფართი, ფასადი, სახურავი.

5.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ მესაკუთრის საკუთრების უფლება სამომავლო ფართებზე დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში განშლის ოქმის აღებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში, ხოლო უშუალოდ ფართების გადაცემა მესაკუთრისთვის განხორციელდება მოგვიანებით, მშენებლობის დასრულებისთანავე (ვადა განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად).

5.7. დეველოპერი კისრულობს ვალდებულებას მიწის ნაკვეთის ნებისმიერი სახით, სრულად განკარგვისას, გარიგების კონტრაგენტს აცნობოს ფართების მესაკუთრის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულების შესახებ და გარიგება დადოს იმგვარად, რომ მიწის ნაკვეთის შემძენზე გადავიდეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართების მესაკუთრისთვის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება.

5.8. მესაკუთრის მიერ მისაღები ფართები არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით და მასზე არ უნდა ვრცელდებოდეს საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა.

5.9. იმ შემთხვევაში, თუ ფართების მიღებამდე განხორციელდება მესაკუთრის ლიკვიდაცია, მის პარტნიორებს ფართები გადაეცემათ მათი წილების პროპორციულად და ამ ხელშეკრულების მიმართ მესაკუთრის პარტნიორები მიჩნეულნი იქნებიან მის უფლებამონაცვლეებად ყოველგვარი დამატებითი პროცედურების გარეშე.

6. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

6.1. მესაკუთრე და დეველოპერი ცალ-ცალკე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

6.1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერის დროისათვის არის/იქნება უფლებაუნარიანი და ქმედუნარიანი (მათ შორის, შექმნილი კანონმდებლობით დადგენილი წესით);

6.1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებამოსილების მიზნით მის მიერ მოპოვებულია ყველა აუცილებელი თანხმობა, ნებართვა თუ მინდობილობა;

6.1.3. წინამდებარე ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება იდება/დაიდება მის მიერ ნებაყოფლობით, მეორე მხარის ან მესამე პირის მხრიდან მის მიმართ ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე;

მესაკუთრე ნინო ხეჩუაძე

დეველოპერი /_____

6.1.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადება და შესრულება არ იწვევს/გამოიწვევს იმ სახელშეკრულებო, სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო), საკანონმდებლო ან/და სხვა ვალდებულებების დარღვევას, რომელთა დაცვაზეც ის პასუხისმგებელია.

6.1.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერის მომენტისათვის, ის არ მონაწილეობს არცერთ დავაში (მოსარჩელის, მოპასუხის, მესამე პირის ან სხვა სახით), რითაც საფრთხე ექმნება მის აქტივებს/ქონებას ან/და მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების პირობების შესრულებას; მესაკუთრე არ ყოფილა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით კომუნალური სერვისების მომხმარებელი და შესაბამისად არ გააჩნია არავითარი ვალდებულებები კომუნალურ მომსახურებასთან დაკავშირებით.

6.1.6. წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის მისი საქმიანობა ან/და ქმედება შესაბამისობაში არის/იქნება საკუთარ წესდებასთან ან/და სხვა მარეგულირებელ დოკუმენტთან და ადგილობრივ ან/და საერთაშორისო კანონმდებლობასთან;

6.1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის იგი იცავს და დაიცავს ნებისმიერი ხელშეკრულების ან/და სხვა გარიგების პირობებს, ან/და სხვა ვალდებულებებს, რომელთა შეუსრულებლობამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს დეველოპერის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

6.1.8. მისი ქმედება არ არის/იქნება მიმართული მეორე მხარის მოტყუებისაკენ. აღნიშნული პრინციპის გათვალისწინებით წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დასადებად ან მის საფუძველზე და შესასრულებლად, მის მიერ მეორე მხარისათვის წარდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია მისი წარმოდგენის მომენტისათვის ასევე არის/იქნება უტყუარი, ზუსტი და სრული. ამასთანავე, მისთვის ცნობილია, რომ ყალბი დოკუმენტების ან/და ინფორმაციის მიწოდება კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოადგენს დასჯად ქმედებას;

6.1.9. მესაკუთრისთვის ცნობილია, რომ დეველოპერის პოლიტიკა მკაცრად კრძალავს დირექტორის, უფლებამოსილი პირის, წარმომადგენლის, თანამშრომლის, სხვა პერსონალის ან მასთან დაკავშირებული პირის ან/და მისი აფილირებული პირის მონაწილეობას იმგვარ ქმედებებში, რაც გულისხმობს ღირებულების მქონე რაიმე ნივთის/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის შეთავაზებას ან მიღებას (პირდაპირ თუ არაპირდაპირ), ამა თუ იმ პირის, დეველოპერის მასთან დაკავშირებული პირის ან/და მისი აფილირებული პირის ან მისი კლიენტის მიერ სარგებლის მიღების, ბიზნესის არაკეთილსინდისიერად მოპოვების ან შენარჩუნების ან/და სხვაგვარი ბიზნესუპირატესობის მიღების მიზნით;

6.1.10. დეველოპერს (მათ შორის არც მის დირექტორს, უფლებამოსილ პირს, წარმომადგენელს, თანამშრომელს ან სხვა პერსონალს) ან მასთან დაკავშირებულ პირს ან/და მის აფილირებულ პირს:

6.1.10.1. პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ გადაუხდია ან მიუღია (ან ჩართულა რაიმე გარიგებაში, რომლის მიხედვითაც უნდა გადაიხადოს ან მიიღოს), ნებისმიერი უკანონო ან/და დაფარული საკომისიო, ქრთამი, სასყიდელი ან ანაზღაურება, რაც შეიძლება უკავშირდებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებას;

6.1.10.2. არ განუხორციელებია რაიმე ქმედება (ფარული შეთანხმების ჩათვლით), რასაც შესაძლოა გავლენა მოეხდინა ხელშეკრულების დადებაზე ან/და მასთან დაკავშირებულ ქმედებაზე, რომლის მიზანია ფასების ხელოვნური რეგულირება ან/და არაკონკურენტული გარემოს შექმნა;

6.1.10.3. არ შეუთავაზებია ან მიუღია ღირებულების მქონე რაიმე ნივთი/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რასაც შეიძლება გავლენა მოეხდინა დეველოპერის, მისი დირექტორის, უფლებამოსილი პირის, წარმომადგენლის, თანამშრომლის, სხვა პერსონალის ან მასთან დაკავშირებული პირის ან/და მისი აფილირებული პირის ქმედებებზე, ასევე რომელიმე ზემოაღნიშნული პირის მხრიდანარ ჰქონია ადგილი მუქარას მისი ქონების ან რეპუტაციის მიმართ, ბიზნეს უპირატესობის არაკეთილსინდისიერად მოპოვების, ან ბიზნესის წარმოების მიზნით.

მესაკუთრე ნინო ხუციშვილი

დეველოპერი /_____/

6.2. აღნიშნული განცხადებები და გარანტიები ძალაშია მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

6.3. თითოეული მხარე დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებს მეორე მხარეს ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს მის აღნიშნულ განცხადებებთან და გარანტიებთან ან/და გამოიწვიოს მათი დარღვევა; ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება დეველოპერის მიერ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებას.

6.4. მხარეები აცხადებენ და აცნობიერებენ, რომ ისინი მხოლოდ ზემოაღნიშნული განცხადებების და გარანტიების საფუძველზე და მათზე დაყრდნობით დებს/დადებს და შეასრულებს ხელშეკრულებას ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებას.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეები თანხმდებიან და აუცილებლად მიიჩნევენ ისეთი სამართლებრივი მექანიზმების დადგენას, რომელიც მაქსიმალურად დააზღვევს თითოეული მხარის რისკს და ამ გზით გაწონასწორდება მხარეთა კანონიერი ინტერესები. ამდენად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

6.5.1. იმ შემთხვევაში, თუ დეველოპერი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას (ვერ დაასრულებს მშენებლობას), ის ვალდებულია ამ ფაქტის დადგომიდან (სამშენებლო ობიექტზე მშენებლობის გაჩერებიდან) 3 (სამი) კალენდარული თვის განმავლობაში მოიძიოს სხვა სამშენებლო კომპანია/ინვესტორი, რომელიც დაასრულებს მშენებლობას და გადასცემს მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ფართებს არსებული ვალდებულებების უცვლელად და მათი სრული გათვალისწინებით.

6.5.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ დეველოპერს მშენებლობის წარმოების პროცესში შეექმნება ისეთი ფინანსური სირთულეები, რაც არსებითად შეუქმნის საფრთხეს წინამდებარე ხელშეკრულებით მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და დროულად შესრულებას, მხარეები თანხმდებიან, რომ დეველოპერს ამ შემთხვევაში მიეცემ უფლება, სამშენებლო ობიექტზე მშენებლობის შეჩერებამდე, მოიძიოს სხვა სამშენებლო კომპანია, რომელიც ჩაანაცვლებს მას იმავე პირობებით და გადასცემს მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ფართებს არსებული ვალდებულებების უცვლელად და მათი სრული გათვალისწინებით.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული: მხარეები იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, ხოლო ზარალის ანაზღაურება მხარეებს არ ათავისუფლებს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან (გადახდისაგან).

7.2. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, მეორე მხარის წერილობითი მოთხოვნის შესაბამისად დაეკისრება პირგასამტეხლო ხელშეკრულების ღირებულების 0.1% ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დარღვევის აღმოფხვრამდე, მაგრამ ჯამში არაუმეტეს ხელშეკრულების ღირებულების 5%-ისა.

8. ფორს - მაჟორი

8.1. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

მესაკუთრე ნინო ხეჩინაძე

დეველოპერი /_____/

8.2. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.
8.3. შეტყობინებაში მითითებული ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ი, თუ ისინი არ წარმოადგენენ საყოველთაოდ აღიარებულ ფაქტებს (გარემოებებს) ან მეორე მხარეს ეჭვი შეაქვს მათ ნამდვილობაში, შესაბამისი მხარის მიერ ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის თაობაზე ცნობის მიღებიდან ან შესაბამისი მხარის მიერ ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის არსებობაზე ეჭვის გამოთქმის თაობაზე შეტყობინების მეორე მხარისათვის გაგზავნიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის არსებობა უნდა დადასტურდეს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.
8.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულება გადავადება ამ გარემოებების აღმოფხვრამდე.

9. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

9.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელ. ფოსტების მისამართებზე. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის ან მხარეთა მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.
9.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს, თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.).
9.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.
9.4. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

10. კონფიდენციალურობა

10.1. მხარეები ვალდებული არიან, როგორც ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ასევე სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგაც დაიცვან მეორე მხარისაგან მიღებული ნებისმიერი სახის ინფორმაციის კონფიდენციალურობა.
10.2. კონფიდენციალურობის შესახებ ზემოაღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება ინფორმაციას ან ინფორმაციის გამჟღავნებას:
10.2.1. რომელიც კანონმდებლობის დარღვევის გარეშე იყო ცნობილი ინფორმაციის მიმღები მხარისათვის მეორე მხარის მიერ შესაბამისი ინფორმაციის მიწოდებამდე;
10.2.2. თუ ინფორმაციის გამჟღავნება მოხდება მხარეთა მიერ კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და შესასრულებლად (მათ შორის, რომელიმე მხარის მიერ სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო) წესით მისი უფლებების განსახორციელებლად);
10.2.3. რომლის მოპოვებაც შესაძლებელია სხვა წყაროებიდან;

მესაკუთრე ნინო ხეჩაური / დეველოპერი /_____/

10.2.4. თუ ინფორმაციის მესამე პირისთვის გამჟღავნება მოხდება ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, რა შემთხვევაშიც ინფორმაციის გამცემი მხარე სრულად აგებს პასუხს მესამე პირის მიერ მისთვის გადაცემული ინფორმაციის კონფიდენციალურობის დაცვაზე ან ბ) რომელიმე მხარისგან დამოუკიდებლად.

11. პრეტენზიები და დავები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს.

12. ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა

12.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და ნოტარიული წესით დამოწმების მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

12.2. ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და პირობებით შესაძლებელია ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ვადამდე სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტა, იმგვარად, რომ შეწყვეტის ინიციატორ მხარეს არ დაეკისრება ამისათვის რაიმე პასუხისმგებლობა:

12.2.1. მესაკუთრის მიერ თუ: დეველოპერი სრულად და ჯეროვნად არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ვალდებულებას (მათ შორის, განცხადებებს და გარანტიებს, ნებისმიერ პირობას ან/და სხვა ვალდებულებას, ასევე არ შეასრულებს ვალდებულებას მესაკუთრის მიერ დამატებით განსაზღვრულ ვადაში);

12.2.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით;

12.2.3. ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში, თუ კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევები, წინააღმდეგობაში არ მოდის ამ ხელშეკრულებასთან.

12.3. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მხარეები მოვალენი არიან დასაბუთებული ხარჯის წარდგენის საფუძველზე დაუბრუნონ ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით მიიღეს.

13. ცვლილებები და დამატებები

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით.

13.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს.

13.3. თუ ცვლილებები და დამატებები, თავისი შინაარსით, საჭიროებენ რეესტრში რეგისტრაციას, მაშინ ისინი ძალაში შედიან მათი რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

14. სხვა პირობები

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

მესაკუთრე ნინო ხეჩაძე

დეველოპერი /_____/

14.2. ნებისმიერი და ყოველი უფლება, რომელიც მიენიჭება მხარეს მეორე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევის შედეგად, კრებითია და დაემატება ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით მინიჭებულ ყველა სხვა უფლებას.

14.3. ერთ-ერთი მხარის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით მეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე.

14.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

14.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებაში მხოლობით რიცხვში გამოყენებული ტერმინები გულისხმობს მრავლობითს და პირიქით.

14.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დებულებ(ებ)ის არსებობა/არარსებობასთან, მათ შინაარსთან, განმარტებასთან ან/და განხორციელებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება მესაკუთრესთან დაცულ ეგზემპლარს.

14.7 მხარეები თანხმდებიან, რომ უძრავი ნივთის სამშენებლოდ გამოყენებისთვის საჭირო მომსახურების თანხების გადახდა, რომელშიც შედის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომსახურების თანხები, სრულად ეკისრება დეველოპერს. დეველოპერი ასევე ვალდებულია, აანაზღაუროს უძრავი ნივთის შეძენის საშუამავლო ხარჯები.

14.8. დეველოპერს უფლება არა აქვს მესაკუთრესთან წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მესამე პირს გადასცეს ან გადააბაროს მასზე წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით (მათ შორის, მათი დანართით) ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება ან მინიჭებული უფლება.

14.9. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება კანონმდებლობის შესაბამისად. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

14.10. წინამდებარე ხელშეკრულება არ საჭიროებს დამატებითი კრების ოქმის ან პარტნიორთა გადაწყვეტილების ან თანხმობის მიღებას, ვინაიდან, წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერა მოხდა პარტნიორთა კრებაზე და ამ ხელშეკრულებაზე ხემოწერით დადასტურდა პარტნიორთა მიერ გამოხატული ნება, რაც უთანაბრდება პარტნიორტა კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას.

14.11. წინამდებარე ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №1569
თარიღი 26 · 10 · 2023
გვ.რაოდენობა 10 ხელმოწერა

დავით

მესაკუთრე ნინო ხუხუნაიშვილი

დეველოპერი /_______________/