თანხმობა

შპს „ირ.აბაშიძე 555“ (ს/კ402204299) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირმა ნებიერიძის (პ/ნ01005003475) სახით, აცხადებს თანხმობას, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში AR1959091 განცხადებით წარდგენილი, 01.14.08.001.600 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის და მშენებლობის ნებართვის დამკვეთები იყვნენ (დამკვეთებად დაფიქსირდნენ) ზურაბ მაკარაშვილი (პ/ნ 01008011804), ირმა პატარაია (პ/ნ 01011027942) გრიგორიოს მაკარიდის (პ/ნ 01008013135), ვალერიოს პოლიხრონიდის (პ/ნ 01008017450) ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442), თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595).

შპს „ირ. აბაშიზე 555“

დირექტორი ირმა ნებიერიძე

07.08.2023

ირმა ნებიერიძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	**N231069057**
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	**07.08.2023 წ**
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**გულთამზე ბოჭორიშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, პეკინის გამზირი №25, ბინა №3**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**591245741**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	**20112171523523**

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

ორი ათას ოცდასამი წლის **შვიდ აგვისტოს**, მე, **საქართველოს ნოტარიუსს გულთამზე ბოჭორიშვილს**, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: **ქ. თბილისი, პეკინის გამზირი №25, ბინა №3, მომმართა: ირმა ნებიერიძემ**. მან წარმოადგინა **თანხმობა** და მოითხოვა მასზე თავისი ერთი ხელისმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე შევამოწმე **მისი** პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი მოწმობით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: **ირმა ნებიერიძემ** (დაბადებული 23.08.1966წ. თბილისში, პ/მ №22IB21387, პირადი №01005003475, გაცემული 09.02.2023წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ, რეგისტრირებული მისამართი: თბილისი თევდორე მღვდლის ქ. N15) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. ხელმომწერს განემარტა, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს მის მიერ წარმოდგენილ **თანხმობაში** მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მასზე. შემდეგ **ირმა ნებიერიძემ** ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი მის მიერ წარმოდგენილ **თანხმობას**.

გადახდილია სანოტარო მომსახურეობის საზღაური (6.00) ექვსი ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 31-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა. აგრეთვე დღგ (1,08) ერთი ლარი და რვა თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, აგრეთვე: 5.00 (ხუთი) ლარი, ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 39-ე მუხლის 1 პუნქტისა. სულ (12,08) თორმეტი ლარი და რვა თეთრი.

ნოტარიუსი
გულთამზე ბოჭორიშვილი

ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

21 აპრილი 2023

გრიგორიოს მაკარიდი (პ/ნ 01008013135), ვალერიოს პოლიხრონიდის (პ/ნ 01008017450 ს/ნ 19PR01766), ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442), თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595) - შემდგომში მოხსენიებულნი, როგორც ("ფიზიკური პირები") და შპს **„ირ.აბაშიძე 555" (ს.ნ. 402204299)** წარმოდგენილი დირექტორის ირმა ნებიერიძის (პ/ნ01005003475) სახით (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „ინვესტორი") და ამავანაც მაკარიდი (პ/ნ 01008011211) ითვალისწინებენ რა, რომ „ფიზიკურ პირებს" საკუთრების უფლებით ეკუთვნით მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც შესაძლებელია შეწობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება. „ინვესტორი" უზრუნველყოფს შესაბამისი სამშენებლო ნებართვის მოპოვებას და საცხოვრებელი სახლის აშენებას, რაც სრულად შეესატყვისება "ინვესტორის" ბიზნეს ინტერესებს. გაწხრახული აქვთ ითანამშრომლონ ურთიერთსაბარგებლო საწყისებზე ისე, რომ გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესი და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნეს მოწესრიგებული მათი მიზანი - "ფიზიკურმა პირებმა" მიიღონ "ინვესტორის" მიერ აშენებულ სახლში მათთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ფართები, ხოლო "ინვესტორმა" განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს პროექტი და მხედველობაში იღებენ რა, რომ გრიგორიოს მაკარიდის, ვალერიოს პოლიხრონიდის, ეკატერინე მაკაროვას, თემურ მაკაროვს გააჩნიათ დავალიანება 36 000 (ოცდათექვსმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხის ოდენობით ათანასე მაკარიდის მიმართ, რომელიც გამოხატავს თანხმობას, რომ აღნიშნული თანხის ნაცვლად მიიღოს მშენებარე სახლში 40 (ორმოცი) კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ხოლო "ფიზიკური პირები" გამოხატავენ ნებას, რომ მათთვის გამკუთვნილი საცხოვებელი ფართიდან 40 (ორმოცი) კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი საკუთრებაში გადაეცეს ათანასე მაკარიდის.

აფორმებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. გაცხადებული მიზნების მისაღწევად მხარეებს მიზანშეწონილად მიაჩნიათ თავიანთი ურთიერთობების წარმართვა შემდეგი წესით:

1.1.1. "მას შემდეგ რაც „ინვესტორი" შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სრულად (იგულისხმება ამ შეთანხმების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული და სხვა ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების მსრულება) „ინვესტორი" უფლებამოსილია საკუთრებაში დარეგისტრირის „ფიზიკური პირების" საკუთრებაში არსებული „მიწის ნაკვეთი", რომლის მახასიათებლებია - მისამართი: ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი წყნეთი, N40ა; ქალაქი თბილისი, ბაგები, წყნეთის გზატკეცილი, N40; ქალაქი თბილისი, ბაგები, გზატკეცილი წყნეთი, N36-ს მიმდებარედ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.14.08.001.600); დაზუსტებული ფართობი: 4133.00 კვ.მ. (შემდგომში "მიწის ნაკვეთი").

1.1.2. "ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირები"-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა, „ფიზიკურ პირებს" გადაუხადოს თანხა (ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული ოდენობით და დროს),მიწის

ნაკვეთზე ააშენოს შენობა, უზრუნველყოს მის ექსპლოატაციაში მიღება და საკუთრებაში გადასცეს "ფიზიკურ პირებს", ასევე, ათანასე მაკარიდის ამ შენობის იზოლირებულ ინდივიდუალიზებულ ნაწილს (მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებლის შესაბამისად) რის შესახებაც უნდა გაფორმდეს შესაბამისი მიღება ჩაბარების აქტი.

1.2. მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელ ვალდებულებებს აფასებენ ტოლფასოვნად. კერძოდ, მხარეები მიიჩნევენ, რომ "ფიზიკური პირების" მიერ "ინვესტორისთვის" გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება და "ინვესტორის" მიერ "ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი ფართების ღირებულება, ასევე, ფულადი კომპენსაცია ტოლფასოვანია (წინააღმდეგ შემთხვევაში - მოხდებოდა ნამატი თანხის ანაზღაურება).

1.3. მხარეები აუცილებლად მიიჩნევენ წინამდებარე ხელშეკრულებით ისეთი სამართლებრივი მექანიზმების დადგენას, რაც მაქსიმალურად დაიზღვევს თითოეული მხარის რისკს და გააწონასწორებს მხარეთა ინტერესებს.

მუხლი 2. სახლის პროექტი და მშენებლობის ნებართვა

2.1. "ფიზიკური პირები" "ინვესტორს" ანიჭებენ უფლებამოსილებას განახორციელოს კანონით დასაშვები ნებისმიერი ქმედება, რაც საკმარისია "მიწის ნაკვეთის" სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოსაპოვებლად, არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისა და შესაბამის ორგანოსთან შესათანხმებლად, ასევე, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად. "ინვესტორის" აღნიშნული უფლებამოსილება ძალაშია ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან ამ მუხლის მიზნების მიღწევისათვის ამ შეთანხმებით განსაზღვრული ვადით (2.4. პუნქტით განსაზღვრული ვადით) განმავლობაში და არ საჭიროებს "ფიზიკური პირებისგან" ან/და ათანასე მაკარიდისგან დამატებითი თანხმობის გაცემას.

2.2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის "ინვესტორი".

2.3. სახლის პროექტის არსებითი საკითხები უნდა შეთანხმდეს "ფიზიკურ პირებთან" და ათანასე მაკარიდისთან. არსებით საკითხებად მიიჩნევა ასაშენებელი სართულების რაოდენობა, ასაშენებელი საცხოვრებელი ფართის მოცულობა ასევე, "ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი ფართების განთავსება/ორიენტაცია, საცხოვრებელი ფართების ოდენობა და კონფიგურაცია, ფანჯრების განთავსება, და სხვა მსგავსი მახასიათებლები, რომელიც შეთანხმდება „ინვესტორის" მიერ მასზედ დაკისრებული ვალდებულებების შესრულების შესაბამის ეტაპზე საცხოვრებელი სახლის განშლის და „ფიზიკურ პირებზე" და ათანასე მაკარიდზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების რეგისტრაციის მომენტისთვის. ინდივიდუალური გადასაცემი ფართების ორიენტაცია განლაგება შეთანხმებული იქნება განშლის დოკუმენტით და დამატებით რაიმე შეთანხმებას არ საჭიროებს.

2.4. "ინვესტორი" ვალდებულია მაქსიმალურად მოკლე ვადაში განახორციელოს მშენებლობის ნებართვის მიღებისთვის აუცილებელი კანონით გათვალისწინებული ყველა ქმედება. კერძოდ „ინვესტორი" ვალდებულია მოამზადოს და შეიტანოს მერიის არქიტექტურის სამსახურში განაცხადი პროექტის დასამტკიცებლად (შესათანხმებლად) და მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღიდან არაუმეტეს 04 (ოთხი) თვის ვადაში.

2.5. თუ ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღიდან 04 (ოთხი) თვის ვადაში მშენებლობის ნებართვა არ იქნება მოპოვებული "ინვესტორის" მიერ მოთხოვნილი სახით - წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება და მხარეებს ერთმანეთის მიმართ რაიმე სახის მოთხოვნა ან/და პრეტენზია არ ექნებათ. ამასთან „ინვესტორი"-ს მიერ „ფიზიკური პირები"-სთვის ამ

ხელშეკრულების თანახმად გადახდილი 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი „ინვესტორს" არ უბრუნდება, აღნიშნული თანხა რჩება „ფიზიკურ პირებს", რაზეც „ინვერსტორი" თანახმაა და პრეტენზია არ გააჩნია.

2.6. ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან არა უმეტეს 04 (ოთხი) თვისა უნდა იქნეს მიღებული მშენებლობის ნებართვა. (ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორსმაჟორული სიტუაციიდან გამომდინარე დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში და პერიოდით). ასეთ გარემოებებად არ ითვლება „ინვესტორის" უმოქმედობის შემთხვევა, შესაბამის ორგანოებში წარდგენილი მშენებლობის ნებართვის მოპოვების პროცესში განხორციელებული შეუსაბამო ქმედებები ან/და ამ ორგანოს მიერ გამოცემული აქტები მშენებლობის ნებართვის მოპოვების განცხადების ხარვეზის შესახებ ან/და ნარმოების შეჩერება).

2.7 მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ „ინვესტორმა" „ფიზიკურ" პირებს არა უმეტეს 05 (ხუთი) სამუშაო დღისა უნდა გადასცეს დამტკიცებული მშენებლობის გეგმა გრაფიკი (ეტაპების მიხედვით).

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა

3.1. „ფიზიკური პირები" ვალდებულნი არიან "მიწის ნაკვეთი" საკუთრებაში გადასცენ „ინვესტორს" ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არაუმეტეს 2,5 (ორთვენახევარი) თვისა (ამ ხელშეკრულების 10.2.2. პუნქტისა და სხვა გადაცემის მომენტისთვის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობის შესრულების შემთხვევაში), და იმ პირობით, რომ "ინვესტორი", "მიწის ნაკვეთის" მისთვის საკუთრებაში გადაცემამდე, უზრუნველყოფს ასაშენებელი შენობის პროექტის ხარჯთაღრიცხვის შედგენას და ამ ხარჯთაღრიცხვის ერთ ხელმოწერილ ეგზემპლარს გადასცემს "ფიზიკური პირებს" და ათანასე მაკარიდის.

3.2. "ინვესტორისთვის" გადაცემის მომენტში "მიწის ნაკვეთი" უნდა იყოს ნივთობრივად (შენობა ნაგებობებისგან თავისუფალი მდგომარეობაში) და უფლებრივად უბაკლო. ინვესტორისთვის გადაცემის მომენტში მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს ვალდებულებისგან უფლებით მდგომარეობაში (მასთან უშრავად დაკავშირებული ნებისმიერი ობიექტის გარეშე).

3.3. „ფიზიკური პირები" ვალდებულნი არიან „მიწის ნაკვეთი" საკუთრებაში გადასცენ „ინვესტორს" იმ პირობით და მას შემდეგ, რაც „ინვესტორი" უზრუნველყოფს ამ შეთანხმებით განსაზღვრულ ვადაში მშენებლობის ნებართვის მიღებას, პროექტის მიხედვით ასაშენებელი საერთო ფართის გაწაწილება/განშლას და შესაბამის ორგანოებში რეგისტრაციას (ეგულისხმება კონკრეტულად ასაშენებელი ინდივიდუალური ფართების გამოყოფა საერთო ფართიდან და დაყოფილი ფართებისთვის საკადასტრო კოდის მინიჭება) და „ფიზიკური პირების" და ათანასე მაკარიდის კანონშესაბამისი წესით ასაშენებელი ფართების საკუთრებაში აღრიცხვას, მათთვის გადასაცემი ფართების მოცულობის პროპორციულად და შესაბამისად ასევე ამ ხელშეკრულების მე- 10 მუხლით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას „ინვესტორისათვის" „მიწის ნაკვეთის" საკუთრებაში გადაცემას. ასევე დამტკიცებული პროექტის მიხედვით ასაშენებელი საერთო ფართის განაწილება/განშლის რეგისტრაცია საჭიროებს „ფიზიკური პირებისგან" დამატებით წერილობით თანხმობას, შეტყობინების მიღებიდან გონივრულ ვადაში (არაუმეტეს ორი კვირისა) თანხმობის გაუცემლობის შემთხვევაში, „ფიზიკურიპირები" დაჯარიმდებიან 10 000 (ათი) ათასი აშშ დოლარით.

3.4. „ფიზიკურ პირებს" ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ეკრძალებათ „მიწის ნაკვეთის" განკარგვა გარდა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით „ინვესტორისთვის" საკუთრებაში გადაცემისა და შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ასაშენებელი საერთო ფართის განაწილება/განშლის რეგისტრაციისა, მათ შორის გასხვისება, სანივთო უფლებით დატვირთვა, აგრეთვე ისეთი შინაარსის გარიგებების დადება, რაც ხელს შეუშლის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნის მიღწევას - მშენებლობის წარმოებას.

3.5. ამ ხელშეკრულების 3.4. პუნქტში მითითებული ვალდებულება (შეზღუდვა) ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურისთვის ერთ-ერთი მხარის მიმართვის საფუძველზე, რისთვისაც სხვა მხარის თანხმობა ან რაიმე დამატებითი დოკუმენტის არსებობა გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებისა აუცილებელი არ არის.

3.6. „ფიზიკური პირები" ამ ხელშეკრულების მიზნების შესრულებიდან გამომდინარე „ინვესტორისთვის" გადასაცემი „მიწის ნაკვეთზე" განთავსებულ შენობა - ნაგებობის გამოთავისუფლებას განახორციელებენ „ინვესტორის" მიერ მშენებლობის ნებართვის მიღების წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან და ამ ხელშეკრულების 3.3. ; 10.2.1 და 10.2.2. პუნქტების და მე-9 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესრულების თარიღიდან არაუმეტეს 45 (ორმოცდახუთი) დღისა. შენობა-ნაგებობების გამოთავისუფლებაში იგულისხმება „ფიზიკური პირების" შეხედულებისამებრ შენობა-ნაგებობის და მის მიმდებარე ტერიტორიის გამოთავისუფლება „ფიზიკური პირების" პირადი, საყოფაცხოვრებო ან/და სხვა ქონებისგან ასევე შენობა - ნაგებობის ნაწილობრივ ან მთლიანი დაშლა/დემონტაჟი. „ფიზიკური პირების" მიერ შენობა-ნაგებობების გამოთავისუფლების შედეგად და შემდგომ ნარჩენი სამშენებლო თუ სხვა სახის ნარჩენების (მათ შორის დარჩენილი შენობა -ნაგებობების დემონტაჟი) „მიწის ნაკვეთიდან" გატანას უზრუნველყოფს „ინვესტორი".

3.7. "ინვესტორისთვის" გადაცემის მომენტში არ უნდა არსებობდეს "მიწის ნაკვეთთან" დაკავშირებული დავალიანება (ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება). „ინვესტორის" მოთხოვნის შემთხვევაში, „ფიზიკურმა პირებმა" უნდა გადასცენ მას "მიწის ნაკვეთთან" დაკავშირებული დავალიანების არარსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთზე დაწესებული შეზღუდვა

4.1. „ინვესტორს", "მიწის ნაკვეთის" მისთვის საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ, სახლის მშენებლობის დასრულებამდე ("ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის განკუთვნილი ფართების თეთრ კარკასამდე მიყვანამდე და მათ შორის „ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აშენებული შესაბამისი შეთანხმებული მახასიათებლების მქონე ფართების გადაცემის შესახებ მიღება ჩაბარების აქტების გაფორმებამდე „ფიზიკური პირების" თანხმობის გარეშე, ეკრძალება "მიწის ნაკვეთის" ან/და მასზე მშენებარე ნაგებობის ან მისი ნაწილის დატვირთვა რაიმე სანივთო უფლებით, მათ შორის იპოთეკით, აგრეთვე, რაიმე ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარება "მიწის ნაკვეთთან" ან/და მასზე მშენებარე ნაგებობასთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნებისმიერი სახით განკარგვა გასხვისება, რაც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. აღნიშნული

შეზღუდვები ასევე გავრცელდება „ინვესტორის“-ს მიერ საჯარო რეესტრში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით „განშლის“ რეგისტრაციის შედეგად, „ინვესტორის“ სახელზე დარეგისტრირებულ აშენებულ ან/და ასაშენებელ ქონებაზეც.

4.2. მე-12 მუხლით განსაზღვრული ყოველი ეტაპის სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა გაუქმდება/შეწყდება „ფიზიკური პირების“ თანხმობით (საჯარო რეესტრში შეზღუდვის შეწყვეტის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის მეშვეობით) "ინვესტორის" კუთვნილ იმ ღირებულების ფართებზე, რა ღირებულების სამუშაოც იქნება შესრულებული მშენებლობის დასრულებულ ეტაპზე და "ინვესტორი" უფლებამოსილი იქნება თავისუფლად განკარგოს აღნიშნული ფართები. ამ მუხლის მიზნებითვის სამუშაოს ღირებულება განისაზღვრება ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად, ხოლო 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ღირებულება განისაზღვრება 800 (რვაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში, კომერციულისა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო 1 (ერთი) ავტოფარეხისა - 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში.

4.3. 4.1 პუნქტით დადგენილი შეზღუდვის გაუქმება (შეწყვეტა), 4.2. პუნქტებში მოცემული საფუძვლების გარდა, შესაძლებელია "ფიზიკური პირების" და "ინვესტორის" წერილობითი შეთანხმებითაც.

4.4. 4.1. და 4.2. პუნქტების შესაბამისად შეზღუდვისგან გასათავისუფლებელ კონკრეტულ ინდივიდუალურ ფართს (ფართებს) ირჩევს "ინვესტორი".

4.5. "ფიზიკური პირები" ვალდებულები არიან 4.1. და 4.2. პუნქტებში მითითებული პირობის (გარემოების) დადგომის შესახებ „ინვესტორის“ მხრიდან „ფიზიკური პირებისთვის“ წერილობითი შეტყობინებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში „ინვესტორს“ განუცხადონ კანონშესაბამის ფორმით თანხმობა საჯარო რეესტრში ამ ხელშეკრულების 4.1. და 4.2. პუნქტების შესაბამისად დადგენილი შეზღუდვის გაუქმება/შეწყვეტის და შეზღუდვის გაუქმების/შეწყვეტის რეგისტრაციის განსახორციელებლად საჯარო რეესტრში 4.4. პუნქტის შესაბამისად „ინვესტორის“ მიერ არჩეულ ინდივიდუალურ ფართებზე 4.2. პუნქტის შესაბამისი მოცულობით.

4.6. 4.5. პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, "ფიზიკურ პირებს" სოლიდარულად დაეკისრებათ ჯარიმა 10 000 (ათიათასი) ლარის ოდენობით. ჯარიმის დაკისრება გაგრძელდება ყოველ უშედეგოდ გასული ყოველი მომდევნო 10 (ათი) დღისთვის იმ მომენტამდე, სანამ "ფიზიკური პირები" არ შეასრულებენ ამ პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას. "ფიზიკური პირები" აღიარებენ ზემოაღნიშნული ჯარიმის ოდენობის ადეკვატურობას, კერძოდ, აღიარებენ, რომ ის არ არის შეუსაბამოდ მაღალი და აცხადებენ, რომ ჯარიმის ოდენობის თაობაზე პრეტენზია არ ექნებათ.

4.7. "ფიზიკური პირებისთვის" და ამანასე მაკარიდისთვის ჯარიმის დარიცხვა გამორიცხება, თუ ისინი კეთილსინდისიერად და გულისხმიერად შეეცდებიან ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. მაგრამ 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვის გაუქმება/შეწყვეტა არ დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მისი შესაბამისი სამსახურის გადაწყვეტილებით. ასეთ შემთხვევაში, "ფიზიკური პირები" და ამანასე მაკარიდი ვალდებულნი იქნებიან იმოქმედონ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მისი შესაბამისი სამსახურის მითითებების შესაბამისად და ამ მითითებების გათვალისწინებით შეძლებისდაგვარად მოკლე ვადაში უზრუნველყონ შეზღუდვის შეწყვეტის/გაუქმების რეგისტრაცია.

4.8."ფიზიკური პირები" და ამავანასე მაკარიდი ვალდებულები იქნებიან გასცენ სათანადო წესით დამოწმებული დასტური "ინვესტორის". მიერ მშენებლობის დასრულებისა და "ფიზიკური პირებისთვის", ასევე, ამავანასე მაკარიდისთვის განკუთვნილი ფართების თეთრ კარკასამდე მიყვანის და გადაცემის თაობაზე, თუ ეს საჭირო გახდება 4.1. პუნქტით დადგენილი შეზღუდვის გაუქმების (შეწყვეტის) რეგისტრაციისთვის.

4.9 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ყველა სარეგისტრაციო მოქმედების, მათ შორის ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული შეზღუდვების რეგისტრაციის და შემდგომ ამ შეზღუდვების რეგისტრაციის გაუქმების საფასურს ანაზღაურებს (იხდის) „ინვესტორი".

მუხლი 5. "ინვესტორის" ვალდებულება

5.1 ინვესტორი ვალდებულია განუხრელად დაიცვას ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობები ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში.

5.2 „ინვესტორი" ვალდებულია შეინარჩუნოს მისთვის, „ფიზიკური პირების" მიერ გადაცემული „მიწის ნაკვეთის" მთლიანობა და არ დაანაწევროს იგი. შეინარჩუნოს მისთვის გადაცემის მომენტისთვის „მიწის ნაკვეთის" კადასტრული კოდი/ფართობი და სტატუსი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად ამ ხელშეკრულების პირობების სრულ შესრულებამდე.

5.3. „ინვესტორი" ვალდებულია ამ ხელშეკრულების შესრულების მიზნებისთვის მოახდინოს ყველა ხარჯის გაღება, ასევე უზრუნველყოს მატერიალური, ტექნიკური და ფინანსური საშუალებების მობილიზება მშენებლობის ნებართვის მოპოვების, მშენებლობის ყველა ეტაპის შესრულების (დამტკიცებული საშენებლო პროექტის შესაბამისად ფაქტობრივად საცხოვრებელი სახლის აშენების), აშენებული საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შეყვანის და „ფიზიკურ პირთა„ და ამავანასე მაკარიდის მიმართ არსებული ვალდებულების შესრულებისთვის.

5.4. „ინვესტორი" უფლებამოსილია პირადად გაუძღვეს და უზრუნველყოს სამშენებლო ნებართვის მოპოვების, დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად ასაშენებელი სახლის მშენებლობის (თითოეული ეტაპის გათვალისწინებით) [illegible] „ფიზიკური პირებისთვის" და ამავანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი აშენებული ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანის, აშენებული საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესებს და უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობის შესრულება.

5.5 „ინვესტორი "ვალდებულია "მიწის ნაკვეთზე" მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში (სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან არაუმეტეს 3 (სამი) წლის ვადაში) ააშენოს საცხოვრებელი სახლი, რაც სხვასთან ერთად მოიცავს:

5.5.1. შენობის აშენებას (სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოებას) მოქმედი კანონმდებლობით, მათ შორის ყველა სამშენებლო ნორმისა და ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტის დაცვით;

5.5.2. შენობის აშენების (სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების) მთლიანი პროცესის სრულ დაფინანსებას.

5.5.3. მშენებლობის სრულ უზრუნველყოფას მასალით, მოწყობილობებითა და მუშახელით, აგრეთვე სხვა ობიექტებითა და ინვენტარით.

5.5.4. შენობის ექსტერიერის (ფასადის) დასრულებას, კიბის უჯრედების დასრულებას, ლიფტების, წ/კ და ელ/დგარების, აგრეთვე ბუნებრივი აირის დგარების დამონტაჟებას;

5.5.5. "ფიზიკური პირებისთვის", ასევე, ათანასე მაკარიდისთვის ამ ხელშეკრულების 7.1.1. პუნქტით განკუთვნილი საცხოვრებელი ფართის თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე მიყვანას და გადაცემას.

5.5.6. ყველა სხვა ქმედების განხორციელებას, რაც საკმარისი იქნება შენობის აღმართვისა (აშენების) და „ფიზიკური პირებისთვის", ასევე, ათანასე მაკარიდისთვის მე-7 მუხლით გათვალისწინებული ინდივიდუალიზებული ფართების საკუთრებაში გადაცემისთვის.

5.6. ამ ხელშეკრულების 5.5. პუნქტით მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში არ შედის ამ ხელშეკრულების 2.4. პუნქტით განსაზღვრული 4 (ოთხი) თვიანი ვადა. 5.5. პუნქტით განსაზღვრული ვადის ათვლა დაიწყება ამ ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით განსაზღვრული ვადის ამოწურვის მომდევნო დღიდან.

5.7. „ინვესტორი" ვალდებულია განახორციელოს ამ ხელშეკრულებით დათქმული პირობების შესრულებისთვის აუცილებელი ყველა ქმედება, რომელიც დაკავშირებულია შესაბამის ორგანოებში უფლების შეზღუდვების ან და სხვა ხასიათის უფლების მოპოვებისთვის საჭირო ქმედებები და უზრუნველყოს სახელმწიფოს მიერ, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული, დაწესებული გადასახადის/მოსაკრებლების გადახდა.

5.8. „ინვესტორი" ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ „ფიზიკურ" პირებს არა უმეტეს 05 (ხუთი) სამუშაო დღისა გადასცეს დამტკიცებული მშენებლობის გეგმა - გრაფიკი (ეტაპების მიხედვით).

5.9. „ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირების" მიერ 3.6. პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების ვადის ამოწურვიდან არაუმეტეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა დაიწყოს შეთანხმებული სამშენებლო პროექტის შესაბამისად ფაქტობრივი სამშენებლო სამუშაოების შესრულება.

მუხლი 6. ფართების განაწილების პრინციპი

6.1. „ინვესტორსა" და ფიზიკურ პირებს", ათანასე მაკარიდის შორის ფართები განაწილდება ყოველ ცალკეულ სართულზე, მათი წილების პროპორციულად, გარდა პირველი და ბოლო სართულისა, რომლებიც მთლიანად გადაეცემა „ინვესტორს" და ფიზიკურ პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის ჩანაცვლდება მე-2 და მე-3 სართულებით. ფართების სართულებზე განთავსება (ორიენტაცია) უნდა იყოს სამართლიანი, კერძოდ, დაცული უნდა იქნას უკეთესი-ნ აკლებად უკეთესი განთავსების/ორიენტაციის მონაცვლეობის პრინციპით.

6.2. „ინვესტორი" და „ფიზიკური პირები" და ათანასე მაკარიდი თანხმდებიან, რომ ასაშენებელი პროექტით გათვალისწინებული მათ შორის დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვაში არ იქნება გათვალისწინებული კომერციული ფართები.

მუხლი 7. "ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი ფართი

7.1. „ინვესტორი" ვალდებულია საკუთრებაში გადასცეს „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდს:

7.1.1. 1720 (ათასშვიდასოცი) კვ.მ (კვადრატული მეტრი) საცხოვრებელი ფართი (თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, მრიცხველების გარეშე), საიდანაც თითოეული მათგანი მიიღებს:

- გრიგორიოს მაკარიდისი (პ/ნ 01008013135) - 800 კვ.მ.
- ვალერიოს პოლიხრონიდისი (პ/ნ 01008017450 ს/ნ 19PR01766) - 460 კვ.მ.
- ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442) და თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595) - 420 კვ.მ. (თანასაკუთრებაში)
- ათანასე მაკარიდი (პ/ნ 01008011211) - 40 კვ.მ.

7.1.2. ამ მუხლის მიზნებითვის სამუშაოს ღირებულება განისაზღვრება ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად, ხოლო 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ღირებულება განისაზღვრება 800 (რვაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში.

7.1.3. 11 (თერთმეტი) ავტოფარეხი, რომლებიც გადაეცემა შემდეგ პირებს:

- გრიგორიოს მაკარიდისი (პ/ნ 01008013135) - 5 (ხუთი) ავტოფარეხი.
- ვალერიოს პოლიხრონიდის (პ/ნ 01008017450 ს/ნ 19PR01766) - 3 (სამი) ავტოფარეხი.
- ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442) და თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595) - 3 (სამი) ავტოფარეხი (თანასაკუთრებაში).

ასაშენებელი საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტიდან გამომდინარე ავტოფარეხების მდებარეობას ირჩევენ ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირები.

7.2. "ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის გადაცემის მომენტში ფართები უნდა იყოს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:

- ბინის კონტურის კედლები;
- გახის მილი (შეერთების და მრიცხველის გარეშე); შიდა გაყვანილობის გარეშე;
- ელ. გაყვანილობის დგარი, შიდა გაყვანილობით (შეერთებით და მრიცხველის გარეშე);
- ტიხრების დაყენება და ტიხრების და კონტურის კედლების შელესვა გაჯით (გარდა სველი წერტილების ადგილისა);
- წყლისა და კანალიზაციის ცენტრალური დგარების მონტაჟი;
- იატაკის მოჭიმვა (გარდა აბაზანისა და ტუალეტის ფართისა);
- ბინის შემოსასვლელი რკინის კარი;
- გარე პერიმეტრზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;
- მოწესრიგებული სადარბაზო;
- ფასადის და სახურავის მოწყობა;
- ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

ინვესტორი ვალდებულია უზრუნველყოს გრიგორიოს მაკარიდი (პ/ნ 01008013135), ვალერიოს პოლიხრონიდის (პ/ნ 01008017450 ს/ნ 19PR01766); ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442) და თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595) გადასაცემ რომელიმე ერთ ინდივიდუალურ ფართზე (ბინაზე) გაზის და ელ.ენერგიის მრიცხველის მონტაჟი.

7.2.1. ამ ხელშეკრულების 7.2. პუნქტით გათვალისწინებული მახასიათებლების შესაბამისად „ფიზიკური პირების" და ათანასე მაკარიდისთვის აშენებული ფართების გადაცემის შესახებ უნდა გაფორმდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი.

7.3. მხარეები აღიარებენ, რომ საჭიროების შემთხვევაში, პროექტის სათანადო წესით შეთანხმების შემდეგ, განშლის შესაბამისად, მოახდენენ 7.1.1. პუნქტში მითითებული ფართების კორექტირებას ("ფიზიკური პირებისა" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი 1720 კვ.მ. ფარგლებში). 7.1.1. პუნქტით განსაზღვრული ფართების კორექტირებისას „ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის გაზრდის შემთხვევაში „ფიზიკური პირები" და ათანასე მაკარიდისი „ინვესტორს" აუნაზღაურებენ გადაცემული მეტი ფართის ღირებულებას 7.1.2. პუნქტით განსაზღვრული ოდენობით. იგივე პრინციპი მოქმედებს თუ კი „ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების კვადრატულობა შემცირება, „ინვესტორი" აუნაზღაურებს განსხვავებას „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდისს 7.1.2. პუნქტით განსაზღვრული ოდენობით. მაქსიმალური ზღვარი შემცირება - გაზრდის არ უნდა აღემატებოდეს 20 (ოცი) კვადრატულ მეტრს.

7.4. ამ შეთანხმებით „ინვესტორი" აღიარებს და ადასტურებს, რომ „ფიზიკურ პირებთან" შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ასაშენებელი საცხოვრებელი ფართის სართულების ოდენობა არ აღემატება 4-5 სართულს, „ინვესტორი" ვალდებულია ასაშენებელი საცხოვრებელი ფართის სართულების ოდენობის გაზრდის სურვილის შემთვევაში მოახდინოს დამატებითი შეთანხმება „ფიზიკურ პირებთან" და გადასცეს მათ დამატებითი საცხოვრებელი ფართები შეთანხმებული ოდენობით ან ფულადი თანხა. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში „ინვესტორი" ვალდებულია გააგრძელოს ამ შეთანხმებით განსაზღვრული პირობების შესრულება სრულად.

მუხლი 8. "ინვესტორის" წილი

8.1. შენობის ის ნაწილები რომლებიც „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდის არ გადაეცემათ და შესაბამისად არ არის ასახული მე-7 მუხლში, მთლიანად „ინვესტორის" კუთვნილებაა და ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად, შეზღუდვების გათვალისწინებით დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში „ინვესტორის" საკუთრებად, გარდა შენობის საერთო სარგებლობისთვის ნაწილებისა, როგორიცაა სადარბაზო, შახტა, ეზო და სხვა, რომლებშიც წილები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 9. განშლა

9.1. "ინვესტორი" ვალდებულია შენებლობის ნებართვის მიღებიდან 01 (ერთი) თვის განმავლობაში უზრუნველყოს მშენებარე შენობა-ნაგებობის იდეალური ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია (ფართების განშლა), რომლის თანახმადაც მოხდება მე-7 მუხლით გათვალისწინებულ ფართებზე "ფიზიკური პირებისა" და ათანასე მაკარიდის უფლებების რეგისტრაცია სამომავლო საკუთრების უფლებით, ასევე, "ინვესტორის" უფლებების რეგისტრაცია მისთვის განკუთვნილ ფართებზე ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისი შეზღუდვების გათვალისწინებით.

9.2. „ფიზიკური პირები" და ათანასე მაკარიდი აცხადებენ თანხმობას, რომ ამ ხელშეკრულების 9.1. პუნქტით შეთანხმებული პირობის შესრულებისთვის „ინვესტორი" უფლებამოსილია მიმართოს შესაბამის ორგანოებს მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით, რაც არ საჭიროებს დამატებით თანხმობას ან რაიმე დამატებითი დოკუმენტის

არსებობას, საკმარისია მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულების მე-10 მუხლით გათვალისწინებული პირობის შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა მარეგისტრირებელ ორგანოში.

მუხლი 10. ფულადი კომპენსაცია

10.1. მხარეები ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის ფულად კომპენსაციას განიხილავენ, „ფიზიკური პირებისთვის" და ამ მუხლში მითითებული კონკრეტული დასახელებული პირებისთვის გადასაცემი თანხების ოდენობას, როგორც ხელშეკრულების არსებით პირობას.

10.2. "ინვესტორი" ვალდებულია:

10.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე გადაუხადოს მითითებულ საბანკო ანგარიშის ნომრებზე (უსაღდო ანგარიშსწორების წესით) ფულადი კომპენსაცია 50 000 (ორმოცდაათიათასი) აშშ დოლარის ოდენობით შემდეგ პირებს და ოდენობით:

1. გრიგორიოს მაკარიდი (პ/ნ 01008013135) – 20 000 (ოციათასი) აშშ დოლარი
   ანგარიშის ნომერი: GE71TB7006145064300009
2. ვალერიოს პოლიხრონიდის (პ/ნ 01008017450 ს/ნ 19PR01766) – 15 000 (თხუთმეტიათასი) აშშ დოლარი
   ანგარიშის ნომერი: GE42TB7044345164400002
3. ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442) და თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595) – 15 000 (ათასი) აშშ დოლარი
   ანგარიშის ნომერი: GE32TB7313936615100030

10.2.2. „ინვესტორი" ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 5 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში გადაუხადოს მითითებულ საბანკო ანგარიშის ნომრებზე (უსაღდო ანგარიშსწორების წესით) ფულადი კომპენსაცია 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით შემდეგ პირებს და ოდენობით:

1. გრიგორიოს მაკარიდი (პ/ნ 01008013135) – 60 000 (სამოცი ათასი) აშშ დოლარი
   ანგარიშის ნომერი: GE71TB7006145064300009
2. ვალერიოს პოლიხრონიდის (პ/ნ 01008017450 ს/ნ 19PR01766) – 25 000 (ოცდახუთიათასი) აშშ დოლარი
   ანგარიშის ნომერი: GE42TB7044345164400002
3. ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442) და თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595) – 15 000 (ათასი) აშშ დოლარი
   ანგარიშის ნომერი: GE32TB7313936615100030

10.2.3. „ინვესტორი" ვალდებულია ამ ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით გათვალისწინებული ვადის ამოწურვისთანავე არაუგვიანეს მომდევნო 2 (ორი) სამუშაო დღისა გადაუხადოს გრიგორიოს მაკარიდის (პ/ნ 01008013135) მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშის ნომერზე (უსაღდო ანგარიშსწორების წესით) 7000 (შვიდიათასი) აშშ დოლარის ოდენობით თანხა. ანგარიშის ნომერი: GE71TB7006145064300009

მუხლი 11. სამშენებლო ხარჯების წინასწარი გაანგარიშება

11.1. მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 1 (ერთი) თვის განმავლობაში "ინვესტორმა" უნდა უზრუნველყოს ასაშენებელი სახლის პროექტის ხარჯთაღრიცხვის შედგენა მშენებლობის ეტაპების მიხედვით და გადასცეს ამ ხარჯთაღრიცხვის ერთი ხელმოწერილი ეგზემპლარი "ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდის.

მუხლი 12. მშენებლობის ეტაპები

12.1. მხარეები თანხმდებიან მშენებლობის შემდეგ ეტაპებზე:

12.1.2. შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულება;

12.1.3. შენობა-ნაგებობის ყოველი მომდევნო სართულის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (მონოლითი) დასრულება;

12.1.4. შენობის გადახურვა;

12.1.5. გარე ფასადის მოწყობა, შიდა კედლების ამენება, სადარბაზოების მოპირკეთება, ლიფტების მონტაჟი;

12.1.6."ფიზიკურ პირებისთვის" განკუთვნილი ფართების წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანა;

12.1.7. ეზოს კეთილმოწყობა;

12.1.8. შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შეყვანა.

მუხლი 13. მხარეთა პასუხისმგებლობა

13.1. ამ ხელშეკრულების თითოეული მხარე სრული მოცულობით აგებს პასუხს მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანისათვის, რაც გამოწვეული ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არადროული (არაჯეროვანი) შესრულებით ან/და ამ შეთანხმებით შეთანხმებული პირობების დარღვევით. ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის დამრღვევ მხარეს ასევე შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლო ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

13.2. „ინვესტორი" აღიარებს და ადასტურებს, რომ „ინვესტორის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.4. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში „ფიზიკური პირები" და ათანასე მაკარიდი უფლებამოსილნი არიან შეწყვიტონ ხელშეკრულება, ხოლო ამ ხელშეკრულების 10.2.1. პუნქტით „ინვესტორის" მიერ კონკრეტული პირებისთვის გადახდილი თანხა „ინვესტორს" უკან არ უბრუნდება. ამასთან „ფიზიკური პირების" და ათანასე მაკარიდისის მიერ „ინვესტორის" მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „ინვესტორს" 10.2.1. პუნქტის შესაბამისად კონკრეტული პირებისთვის გადახდილი თანხის დაბრუნებაზე ნებისმიერი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლით რაიმე სახის მოთხოვნა, პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში ექნება.

13.3. „ინვესტორი" აღიარებს და ადასტურებს, რომ „ინვესტორის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 10.2.2. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში „ფიზიკური პირები" და ათანასე მაკარიდისი უფლებამოსილნი არიან შეწყვიტონ ხელშეკრულება და „ინვესტორს" ეკისრება (ვალდებულია) 10.2.2 პუნქტით განსაზღვრული თანხის გადახდა 20 კალენდარული დღის ვადაში, 20 კალენდარული დღის ვადაში „ინვესტორის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 10.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში „ინვესტორს" ეკისრება ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 10.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული თანხის 0.07%-ი პირგასამტეხლოს სახით. ამასთან ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში „ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირებს" და ათანასე მაკარიდისს უპირობოდ (უსასყიდლოდ) გადასცეს მასზე ყველა ამ ხელშეკრულების ფარგლებში რეგისტრირებული უფლება მათ შორის „ინვესტორის" მიერ მშენებლობასთან დაკავშირებული ყველა უფლება (მათ შორის პროექტის გამოყენების უფლება) და პროექტი. ამასთან „ინვესტორის" მიერ ამ ხელშეკრულების 10.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული „ფიზიკური პირები" სათვის გადახდილი თანხა ამ ხელშეკრულების მე-13 მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულების შეწყვეტის რომელიმე შემთხვევის დადგომისას (გარდა „ფიზიკური პირების" მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევისა) „ინვესტორს" 10.2.2. პუნქტის შესაბამისად გადახდილი თანხა არ უბრუნდება. ამრიგად კონკრეტული პირებისთვის გადახდილი თანხის დაბრუნებაზე ნებისმიერი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლით რაიმე სახის მოთხოვნა და პრეტენზია არ გააჩნია და არც მომავალში ექნება „ინვესტორს".

13.4. „ინვესტორი" აღიარებს და ადასტურებს, რომ „ინვესტორის" მიერ 10.2.3 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „ინვესტორი" ვალდებულია 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში გრიგორიოს მაკარიდისის (პ/ნ 01008013135) წინაშე შეასრულოს 10.2.3. პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება. 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში „ინვესტორის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 10.2.3. პუნქტით გათვალისწინებული თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში „ინვესტორს" ეკისრება ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 10.2.3. პუნქტით გათვალისწინებული თანხის 0.07% ი პირგასამტეხლოს სახით.

13.5. „ფიზიკური პირების" მიერ წინამდებარე შეთანხმების 3.6. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდგომ „ინვესტორის" მიერ ამ ხელშეკრულების 5.9. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში „ფიზიკური პირები" და ათანასე მაკარიდისი უფლებამოსილნი არიან შეწყვიტონ (მოშალონ) ხელშეკრულება, ხოლო „ინვესტორი" მისი მხრივ ვალდებულია აუნაზღაუროს „ფიზიკურ პირებს" 3.6. პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებისგან გამოწვეული ზიანი სრულად. ამასთან ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში „ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირებს" და ათანასე მაკარიდისს უპირობოდ (უსასყიდლოდ) გადასცეს მასზე ყველა ამ ხელშეკრულების ფარგლებში რეგისტრირებული უფლება მათ შორის „ინვესტორის" მიერ მშენებლობასთან დაკავშირებული ყველა უფლება (მათ შორის პროექტის გამოყენების უფლება) და პროექტი.

13.6. „ინვესტორი" პასუხისმგებელია ამ ხელშეკრულების მე-12 მუხლით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპების დროული და სრული შესრულებისთვის იმ გეგმა გრაფიკის მიხედვით, რომელიც ამ ხელშეკრულების 5.8. და 2.7. პუნქტების თანახმად გადმოეცემა „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდის.

13.7. „ინვესტორის" მიერ ამ ხელშეკრულების მე-12 მუხლით განსაზღვრული მშენებლობის რომელიმე ეტაპის და „ინვესტორის" მიერ „ფიზიკური პირებისთვის და ათანასე მაკარიდისათვის გადმოცემული მშენებლობის გეგმა - გრაფიკის (ეტაპების მიხედვით) მიხედვით თითოეული სამშენებლო ეტაპის დასრულების სამუშაოების დაგვიანების შემთხვევაში „ინვესტორს" ეძლევა ერთი თვიანი ვადა (მე-12 მუხლის პირველი ეტაპისათვის მიეცემა 2 (ორ) თვიანი ვადა) კონკრეტულად დაგვიანებული სამშენებლო ეტაპის დასასრულებლად. თუ ამ ვადაში „ინვესტორი" ვერ შეძლებს დაგვიანებული სამშენებლო ეტაპის დასრულებას იგი „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდის გადაუხდის 10 000 (ათიათასი) აშშ დოლარს ჯარიმის სახით, რის შემდეგაც „ინვესტორს" დამატებით მიეცემა ერთი თვის ვადა კონკრეტულად დაგვიანებული სამშენებლო ეტაპის დასასრულებლად. „ინვესტორის" მიერ დაკისრებული ჯარიმის გადახდა უნდა მოხდეს დამატებით მიცემული ერთ თვიანი ვადის გასვლიდან 10 დღის ვადაში „ფიზიკურ პირებსა" და ათანასე მაკარიდის მიმართ ამ ხელშეკრულების 7.1.1. პუნქტის შესაბამისი „ფიზიკურ პირებსა" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი საერთო საცხოვრებელი ფართიდან თითოეული პირისათვის მისაღები ფართის წილობრივი ოდენობის პროპორციულად.

13.7.1. „ინვესტორისათვის" ამ ხელშეკრულების 13.7 და 13.8. პუნქტებით განმეორებით მიცემული ვადის გასვლის შემდგომ „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდი უფლებამოსილები არიან შეწყვიტონ ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „ფიზიკურ პირები" და ათანასე მაკარიდი „ინვესტორს" აუნაზღაურებენ ფაქტობრივად შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების 100%-ს, ხოლო შესრულებული სამუშაოები „მიწის ნაკვეთთან ერთად მათ შორის განშლის შედეგად „ინვესტორზე" რეგისტრირებული აშენებული და ასაშენებლი ფართები უპირობოდ გადმოდის „ფიზიკურ პირების" და ათანასე მაკარიდის საკუთრებაში. „ფიზიკურ პირები" და ათანასე მაკარიდი „ინვესტორს" ფაქტობრივად შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების 100%-ს აუნაზღაურებენ ახალი ინვესტორის მოძიებისა და მასთან შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 თვის განმავლობაში. ამასთან ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში „ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირებს" და ათანასე მაკარიდის უპირობოდ (უსასყიდლოდ) გადასცეს მასზე ყველა ამ ხელშეკრულების ფარგლებში რეგისტრირებული უფლება მათ შორის „ინვესტორის" მიერ მშენებლობასთან დაკავშირებული ყველა უფლება (მათ შორის პროექტის გამოყენების უფლება) და პროექტი.

13.7.2. ამ ხელშეკრულების 13.7 და 13.8. პუნქტებით განსაზღვრული დაგვიანებული სამშენებლო ეტაპისთვის მიცემული დამატებითი ვადა ჩაითვლება ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საცხოვრებელი სახლის ასაშენებელი მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში ამ ვადის გაგრძელების გარეშე.

13.8. ამ ხელშეკრულების 5.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის დარღვევის შემთხვევაში თუ „ინვესტორი" ვერ შეასრულებს ამ ხელშეკრულების 5.5.1. ; 5.5.2. ; 5.5.3. ; 5.5.4. ; 5.5.5. ; 5.5.6. ქვეპუნქტებით და ამ ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებას და „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდის შეთანხმებულ მდგომარეობაში ვერ გადასცემს საცხოვრებელ ფართებს „ინვესტროს" მიეცემა დამატებით ორი თვის ვადა, ორ თვიანი ვადის ამოწურვის შემდგომ, თუ „ინვესტორი" კვლავ ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს „ინვესტორი" დაჯარიმდება 250 000 (ორას ორმოცდა ათი ათასი) აშშ დოლარით და „ინვესტორს" მიეცემა დამატებით ერთ თვიანი ვადა ამ ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესასრულებლად, თუ „ინვესტორი" კვლავ ამ ვადაშიც ვერ

შეასრულებს მასზედ დაკისრებულ ვალდებულებებს სრულად, „ფიზიკურ პირები" და ათანასე მაკარიდი უფლებამოსილნი არიან შეწყვიტონ ეს ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „ფიზიკურ პირები" და ათანასე მაკარიდი „ინვესტორს" აუნაზღაურებენ ფაქტობრივად შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების 100%-ს, ხოლო შესრულებული სამუშაოები „მიწის ნაკვეთთან" ერთად მათ შორის განშლის შედეგად „ინვესტორზე" რეგისტრირებული აშენებული და ასაშენებელი ფართები უპირობოდ (უსასყიდლოდ) გადმოდის „ფიზიკური პირების" და ათანასე მაკარიდის საკუთრებაში. „ფიზიკურ პირები" და ათანასე მაკარიდი „ინვესტორს" ფაქტობრივად შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების 100%-ს აუნაზღაურებენ ახალი ინვესტორის მოძიებისა და მასთან შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 (ორი) თვის განმავლობაში. ამასთან ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში „ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირებს" და ათანასე მაკარიდის უპირობოდ (უსასყიდლოდ) გადასცეს მასზე ყველა ამ ხელშეკრულების ფარგლებში რეგისტრირებული უფლება მათ შორის „ინვესტორის" მიერ მშენებლობასთან დაკავშირებული ყველა უფლება (მათ შორის პროექტის გამოყენების უფლება) და პროექტი.

13.9. ამ ხელშეკრულების 13.8. პუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმა 250 000 (ორას ორმოცდა ათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით „ინვესტორის" მიერ გადახდა უნდა განხორციელდეს, დაჯარიმების შემდგომ დამატებით მიცემული ერთ თვიანი ვადის გასვლიდან 10 დღის ვადაში „ფიზიკურ პირებსა" და ათანასე მაკარიდის მიმართ ამ ხელშეკრულების 7.1.1 პუნქტის შესაბამისი „ფიზიკურ პირებსა" და ათანასე მაკარიდისთვის გადასაცემი საერთო საცხოვრებელი ფართიდან თითოეული პირისათვის მისაღები ფართის წილობრივი ოდენობის პროპორციულად.

13.10. თუ "ინვესტორი" დადასტურებულად და მისი განცხადებით ვერ შეძლებს მშენებლობის გაგრძელებას ნებისმიერ ეტაპზე "ფიზიკური პირები" უფლებამოსილნი იქნებიან მოშალონ (შეწყვიტონ) ხელშეკრულება.

13.11. „ინვესტორი" თანახმაა, რომ ამ ხელშეკრულების მე-13 მუხლით გათვალისწინებული ყოველი უფლების რეგისტრაციისთვის შესაბამის ორგანოებში საკმარისია მხოლოდ „ფიზიკური პირების" და ათანასე მაკარიდის ერთობლივი წერილობითი განცხადება, ეს ხელშეკრულება და „ინვესტორისთვის" ხელშეკრულების შეწყვეტის წერილობითი შეტყობინების განცხადება და ამ შეტყობინების „ინვესტორისთვის" გაგზავნის და ჩაბარების/ჩაბარებაზე უარის თქმის/ჩაუბარებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენასთან ერთად.

13.12. ამ ხელშეკრულების 13.7.1. და 13.8 პუნქტებით გათვალისწინებული „ფიზიკური პირების" და ათანასე მაკარიდის მიერ „ინვესტორისთვის" ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობის გამოთვლისას მხარეები ხელმძღვანელობენ მხოლოდ ამ ხელშეკრულების მე-11 მუხლის შესაბამისად გადმოცემული ხარჯთაღრიცხვაში ასახული თანხის ოდენობებით.

13.13. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „ინვესტორის" მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის „ფიზიკური პირებისა" და ათანასე მაკარიდის მიერ ხელშეკრულების მოშლის გამო „ინვესტორისთვის" ასანაზღაურებელი ფაქტობრივად შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების 100 % -ში არ იგულისხმება „ინვესტორის" მიერ ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ამ ხელშეკრულების ფარგლებში აშენებული ან/და ასაშენებელი გაყიდული ან/და სხვა უფლებით დატვირთული ფართების ღირებულება, რომელთა ანაზღაურების ვალდებულება არ ეკისრებათ „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიდს. ამასთან „ინვესტორი" პასუხისმგებელია მის მიერ ამანებული ან/და ასაშენებელი გაყიდული ან/და სხვა უფლებით დატვირთული ფართების მფლობელებთან, მეზობლებთან - კრედიტორებთან ერთობლივად ზიანის ანაზღაურებაზე. ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში

წარმოქმნილი ყოველი დაბრკოლება, რაც გულისხმობს „ფიზიკური პირებისთვის" და ათანასე მაკარიდისთვის ახალი ინვესტორთან ხელშეკრულების დადების შეუძლებლობას (ისეთ გარემოებას, რაც ქმნის ახალი ინვესტორის მოზიდვის შეუძლებლობას) ან/და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის ინდივიდუალიზირებული ან სხვა ფართის ნებისმიერი ფორმით გასხვისებით ან უფლებით დატვირთვის შედეგად წარმოქმნილი მესამე პირთა მოთხოვნის უფლების შემთხვევას, უნდა აღმოეხვრას „ინვესტორმა".

მუხლი 14. მარეგულირებელი სამართლისა და დავების გადაწყვეტის წესის შესახებ

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

14.2. მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა წყდება ურთიერთშეთანხმებით.

14.3. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 15. შეტყობინების წესების შესახებ

15.1. მხარეებმა შეტყობინებები უნდა განახორციელონ წერილობით. წერილობით შეტყობინებად მიიჩნევა ელექტრონული გზავნილიც კორესპონდენციული ამ პირებზე და შემდეგ ელ. ფოსტის მისამართებზე

1. ეკატერინე მაკაროვა (პ/ნ 01008011442) და თემურ მაკაროვი (პ/ნ 01008044595)

ელ. ფოსტის მისამართი: ilonatontikidou1984@gmail.com

2. ათანასე მაკარიდი (პ/ნ 01008011211)

ელ. ფოსტის მისამართი: amakaridi@gmail.com

3. ვალერიოს პოლიხრონიდის (პ/ნ 01008017450 C/N: 19PR01766)

ელ ფოსტის მისამართი: amakaridi@gmail.com

4. გრიგორიოს მაკარიდის (პ/ნ 01008013135)

ელ ფოსტის მისამართი: amakaridi@gmail.com

15.2. მხარისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება, როგორც უშუალოდ ადრესატისთვის, ასევე, ადრესატის ოჯახის წევრის ან სხვა მასთან მუდმივად მცხოვრები პირისთვის გადაცემის შემთხვევაში. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე ან სხვა გზით აარიდებს თავს მის მიღებას.

მუხლი 16. ფორს-მაჟორის შესახებ

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა, ან დაგვიანება გამოწვეული, ან განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორით, რაც ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და

მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, პანდემიური სიტუაციები მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, რომელიც შეუძლებელს ხდიან სამშენებლო სამუშაოების ფაქტობრივად გაგრძელებას, სამოქალაქო არეულობები, სასამართლოს გადაწყვეტილებები/განჩინებები.

16.1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 12.1.2 პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპის (შენობის ნულოვანი სართულის დასრულება რომელშიც ავტომატურად ასამშენებელი შენობის ფუნდამენტის მომზადება), რომელიც ასევე გათვალისწინებულია იმ გეგმა გრაფიკის მიხედვით, რომელიც ამ ხელშეკრულების 5.8. და 2.7. პუნქტების თანახმად გადაეცემა „ფიზიკურ პირებს" და ათანასე მაკარიძის, ფუნდამენტის მომზადების სამუშაოების ვადაში შეუსრულებლობა, რომელიც გამოწვეულია იმგვარი გარემოებიდან (სამუშაოების შესასრულებლად შესაბამისი ტემპერატურული მდგომარეობა, ნიადაგის რაობა და ამდაგვარი სხვა ხელისშემშლელი კონკრეტული გარემოება) გამომდინარე რაც საჭიროებს დამატებით სამუშაოების შესრულებას ან/და ვალდებულების შესასრულებლად მეტ დროს, არ ჩაითვლება ვალდებულების დარღვევად და ვალდებულების შესრულების პერიოდი გადაიწევს გონივრული ვადით, ამასთან „ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკურ პირებს" წარმოუდგინოს შესაბამისი სარწმუნო დოკუმენტაცია ასეთი გარემოების არსებობის შესახებ. ამ ხელშეკრულების მე-13 მუხლით გათვალისწინებული ჯარიმა, არ დაეკისრება „ინვესტორს" და შესრულების ვადა გადაიწევს გონივრული ვადით. იმ შემთხვევაში თუ ასეთი დოკუმენტაცია „ინვესტორის" მიერ წარმოდგენილი არ იქნება ან/და ამ პუნქტში აღნიშნული გარემოება გაგრძელდება 2 (ორი) თვეზე მეტი ვადით, მხარეები იხელმძღვანელებენ ამ ხელშეკრულების მე-13 მუხლით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

16.2. ფორს-მაჟორად არ განიხილება ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამოწვეულია მხარის განზრახ ან გაუფრთხილებელი არამართლზომიერი ქმედებებით, დაუდევრობით, უმოქმედობით, მოქმედებისგან თავის შეკავებით ან ნინდაუსედაობით ან/და გულგრილობით.

16.3. ნებისმიერი ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომა დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს მეორე მხარეს. ყოველმა მხარემ უნდა გამოიყენოს სრული ძალისხმევა, რათა შეაჩეროს ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე და აღმოფხვრას, ან შეამციროს ამგვარი გარემოებით გამოწვეული შედეგები.

16.4. ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების გადადება მოხდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

16.5. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან სამ თვეზე მეტი ხნის მანძილზე, მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან სახელშეკრულებო ურთიერთობების მოწესრიგების წესზე.

მუხლი 17. განსაკუთრებული და დასკვნითი დებულებების შესახებ

17.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით, რაც საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

17.2. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს რაც საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

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

17.4. ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ი დანომრილია და დასათაურებულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს ხელშეკრულების ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

17.5. ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი წორმებით ან/და დამატებით შეთახმებული პირობებით.

17.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, შვიდი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს მისი რეგისტრაციისთვის.

17.7. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

17.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება ხელმოწერილ უნდა იქნეს და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ამ მიზნებისთვის, ამ ხელშეკრულებასთან ერთად რომელიმე მხარემ უნდა წარადგინოს ამ ხელშეკრულების 10.2.1. პუნქტით „ინვესტორი"-ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ, რომელიმე მხარის მიერ ამ ხელშეკრულების 10.2.1. პუნქტით „ინვესტორი" ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენით, ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად და მოქმედებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე ან/და მის შეწყვეტამდე.

17.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ფასი, როგორც მიწის ნაკვეთის, ასევე, სანაცვლოდ გადასაცემი ბინების შემთხვევაში, განისაზღვრება კერძო აუდიტორის (შემფასებლის) მიერ დადგენილი საბაზრო ფასების გათვალისწინებით. მხარეები დასაშვებად მიიჩნევენ ზემოაღნიშნული ქონებების ღირებულებები განსხვავებას 10%-ის ფარგლებში, დასახელებული გარემოება, ისევე როგორც მშენებარე სახლის ბიწებზე ან/და "მიწის ნაკვეთზე" საბაზრო ღირებულების ცვლილება, გავლენას არ მოახდენს მხარეების უფლებებსა და მოვალეობებზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

გრიგორიოს მაკარიდის

(პ/ნ 01008013135)

მისამართი: ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი წყნეთი, N40ა; ქალაქი თბილისი, ბაგები, წყნეთის გზატკეცილი, N40;

ვალერიან პოლიხრონიდის

ვალერიოს პოლიხრონიდის

(პ/ნ 01008017450 C/N: 19PR01766)

მისამართი: ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი წყნეთი, N40ა; ქალაქი თბილისი, ბაგები, წყნეთის გზატკეცილი, N40;

ეკატერინე მაკაროვა

(პ/ნ 01008011442)

მისამართი: ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი წყნეთი, N40ა; ქალაქი თბილისი, ბაგები, წყნეთის გზატკეცილი, N40;

მაკაროვა ეკატერინე

თემურ მაკაროვი

(პ/ნ 01008044595)

მისამართი: ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი წყნეთი, N40ა; ქალაქი თბილისი, ბაგები, წყნეთის გზატკეცილი, N40;

თემური მაკაროვი

ათანასე მაკაროვი

(პ/ნ 01008011211)

მისამართი: ქ. თბილისი, ზ. ფალიაშვილის ქ. 72 ბ.15

ათანასე მაკაროვი

ა. მაკაროვი

შპს „ირ.აბაშიძე 555" (ს.ნ. 402204299)

დირექტორი: ირმა ნებიერიძე (პ/ნ 01005003475)

იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონი, თევდორე მღვდლის ქ. N 15

ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი, ირ.აბაშიძის ქ. N60

ირმა ნებიერიძე

ი. ნებიერ

ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

21 აპრილი 2023

ზურაბ მაკარაშვილი (პ/ნ 01008011804), ირმა პატარაია (პ/ნ 01011027942) - შემდგომში მოხსენიებულნი, როგორც ("ფიზიკური პირები") და შპს **„ირ.აბაშიძე 555" (ს.ნ. 402204299)** წარმოდგენილი დირექტორის ირმა ნებიერიძის სახით (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „ინვესტორი") ითვალისწინებენ რა, რომ „ფიზიკურ პირებს" საკუთრების უფლებით ეკუთვნით მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც შესაძლებელია შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება, „ინვესტორი" უზრუნველყოფს შესაბამისი სამშენებლო ნებართვის მოპოვებას და საცხოვრებელი სახლის აშენებას, რაც სრულად შეესატყვისება "ინვესტორის" ბიზნეს ინტერესებს, განზრახული აქვთ ითანამშრომლონ ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესი და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნეს მიღწეული მათი მიზანი - "ფიზიკურმა პირებმა" მიიღონ "ინვესტორის" მიერ აშენებულ სახლში მათთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ფართები, ხოლო "ინვესტორმა" განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს პროექტი აყორმაგებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. გაცხადებული მიზნების მისაღწევად მხარეებს მიზანშეწონილად მიაჩნიათ თავიანთი ურთიერთობების წარმართვა შემდეგი წესით:

1.1.1. " მას შემდეგ რაც „ინვესტორი" შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს სრულად (იგულისხმება ამ შეთანხმების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული და სხვა ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების შესრულება) „ინვესტორი" უფლებამოსილია საკუთრებაში დაირეგისტრიროს „ფიზიკური პირების" საკუთრებაში არსებული „მიწის ნაკვეთი", რომლის მახასიათებლებია - მისამართი: ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი წყნეთი, N40ა; ქალაქი თბილისი, ბაგები, წყნეთის გზატკეცილი, N40; ქალაქი თბილისი, ბაგები, გზატკეცილი წყნეთი, N3[illegible] ს მიმდებარედ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.14.08.001.600); დაზუსტებული ფართობი: 4133.00 კვ.მ. (შემდგომში "მიწის ნაკვეთი").

1.1.2. "ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირების" ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა. „ფიზიკურ პირებს" გადაუხადოს თანხა (ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული ოდენობით და დროს),მიწის ნაკვეთზე ააშენოს შენობა უზრუნველყოს მის ექსპლოატაციაში მიღება და საკუთრებაში გადასცეს "ფიზიკურ პირებს", ამ შენობის იზოლირებულ ინდივიდუალიზებულ ნაწილს (მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებლის შესაბამისად) რის შესახებაც უნდა გაფორმდეს შესაბამისი მიღება ჩაბარების აქტი.

1.2. მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელ ვალდებულებებს აფასებენ ტოლფასოვნად. კერძოდ, მხარეები მიიჩნევენ, რომ "ფიზიკური პირების" მიერ "ინვესტორისთვის" გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება და "ინვესტორის" მიერ "ფიზიკური პირებისთვის" გადასაცემი ფართების ღირებულება, ასევე, ფულადი კომპენსაცია ტოლფასოვანია **(წინააღმდეგ შემთხვევაში - მოხდებოდა ნამატი თანხის ანაზღაურება).**

მუხლი 2. სახლის პროექტი და მშენებლობის ნებართვა

2.1. "ფიზიკური პირები" "ინვესტორს" ანიჭებენ უფლებამოსილებას განახორციელოს კანონით დასაშვები ნებისმიერი ქმედება, რაც საჭიროა "მიწის ნაკვეთის" სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოსაპოვებლად, არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისა და შესაბამის ორგანოსთან შესათანხმებლად. ასევე, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად. "ინვესტორის" აღნიშნული უფლებამოსილება ძალაშია ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან ამ მუხლის მიზნების მიღწევისათვის (2.5. პუნქტით განსაზღვრული ვადით) და არ საჭიროებს "ფიზიკური პირებისგან" დამატებითი თანხმობის გაცემას.

2.2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის "ინვესტორი".

2.3. "ინვესტორი" ვალდებულია მაქსიმალურად მოკლე ვადაში განახორციელოს მშენებლობის ნებართვის მიღებისთვის აუცილებელი კანონით გათვალისწინებული ყველა ქმედება. კერძოდ „ინვესტორი" ვალდებულია მოამზადოს და შეიტანოს მერიის არქიტექტურის სამსახურში განაცხადი პროექტის დასამტკიცებლად (შესათანხმებლად) და მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღიდან არაუმეტეს 04 (ოთხი) თვის ვადაში.

2.4. თუ ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღიდან 04 (ოთხი) თვის ვადაში მშენებლობის ნებართვა არ იქნება მოპოვებული "ინვესტორის" მიერ მოთხოვნილი სახით და წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება, მხარეებს დაუბრუნდებათ მიწის ნაკვეთი პირვანდელ მდგომარეობაში, იმ სახით, რა სახითაც არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დროს.

2.5. ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან არა უმეტეს 04 (ოთხი) თვისა უნდა იქნეს მიღებული მშენებლობის ნებართვა. (ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორსმაჟორული სიტუაციიდან გამომდინარე დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში და პერიოდით).

2.6. მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ - „ინვესტორმა" „ფიზიკურ" პირებს არა უმეტეს 05 (ხუთი) სამუშაო დღისა უნდა გადასცეს დამტკიცებული მშენებლობის გეგმა - გრაფიკი (ეტაპების მიხედვით).

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა

3.1. „ფიზიკური პირები" ვალდებულნი არიან "მიწის ნაკვეთი" საკუთრებაში გადასცენ „ინვესტორს" ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან არაუმეტეს 2,5 (ორთვენახევარი) თვისა და იმ პირობით, რომ "ინვესტორი". "მიწის ნაკვეთის" მისთვის საკუთრებაში გადაცემამდე, უზრუნველყოფს ასაშენებელი შენობის პროექტის ხარჯთაღრიცხვის შედგენას და ამ ხარჯთაღრიცხვის ერთ ხელმოწერილ ეგზემპლარს გადასცემს "ფიზიკურ პირებს".

3.2. "ინვესტორისთვის" გადაცემის მომენტში "მიწის ნაკვეთი" უნდა იყოს ნივთობრივად (შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალ მდგომარეობაში) და უფლებრივად უნაკლო. „ინვესტორისთვის" გადაცემის მომენტში "მიწის ნაკვეთი" უნდა იყოს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში (მასთან უშრავად დაკავშირებული ნებისმიერი ობიექტის გარეშე).

3.3. „ფიზიკური პირები" ვალდებულნი არიან „მიწის ნაკვეთი" საკუთრებაში გადასცენ „ინვესტორს" იმ პირობით და მას შემდეგ, რაც „ინვესტორი" უზრუნველყოფს ამ შეთანხმებით განსაზღვრულ ვადაში მშენებლობის ნებართვის მიღებას.

3.4. „ფიზიკურ პირებს“ ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ეკრძალებათ „მიწის ნაკვეთის“ განკარგვა გარდა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით „ინვესტორისთვის“ საკუთრებაში გადაცემისა და შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ასაშენებელი საცხოვრებელი ფართის განაწილება/განშლის რეგისტრაციისა, მათ შორის განხვისება, სანივთო უფლებით დატვირთვა, აგრეთვე იჯარით მინაარსის გარიგებების დადება, რაც ხელს შეუშლის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნის მიღწევას - მშენებლობის წარმოებას.

3.5. ამ ხელშეკრულების 3.4. პუნქტში მითითებული ვალდებულება (შეზღუდვა) ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურისთვის ერთ-ერთი მხარის მიმართვის საფუძველზე, რისთვისაც სხვა მხარის თანხმობა ან რაიმე დამატებითი დოკუმენტის არსებობა გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებისა აუცილებელი არ არის.

3.6. „ფიზიკური პირები“ ამ ხელშეკრულების მიზნების შესრულებიდან გამომდინარე „ინვესტორისთვის“ გადასაცემი „მიწის ნაკვეთზე“ განთავსებულ შენობა – ნაგებობის გამოთავისუფლებას განახორციელებენ, „ინვესტორის“ მიერ მშენებლობის ნებართვის მიღების წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან არაუმეტეს 45 (ორმოცდახუთი) დღისა. შენობა-ნაგებობების გამოთავისუფლებაში იგულისხმება „ფიზიკური პირების“ შეხედულებისამებრ შენობა-ნაგებობის და მის მიმდებარე ტერიტორიის გამოთავისუფლება „ფიზიკური პირების“ პირადი, საყოფაცხოვრებო ან/და სხვა ქონებისგან ასევე შენობა - ნაგებობის ნაწილობრივ ან მთლიანი დაშლა/დემონტაჟი. „ფიზიკური პირების“ მიერ შენობა-ნაგებობების გამოთავისუფლების შედეგად და მემდგომ ნარჩენი სამშენებლო თუ სხვა სახის ნარჩენების (მათ შორის დარჩენილი შენობა ნაგებობების დემონტაჟი) „მიწის ნაკვეთიდან“ გატანას უზრუნველყოფს „ინვესტორი“.

3.7. "ინვესტორისთვის" გადაცემის მომენტში არ უნდა არსებობდეს "მიწის ნაკვეთთან" დაკავშირებული დავალიანება (ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება). „ინვესტორის“ მოთხოვნის შემთხვევაში, „ფიზიკურმა პირებმა“ უნდა გადასცენ მას "მიწის ნაკვეთთან" დაკავშირებული დავალიანების არარსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

მუხლი 4. "ინვესტორის" ვალდებულება

4.1. ინვესტორი ვალდებულია განუხრელად დაიცვას ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობები ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში.

4.2. „ინვესტორი“ ვალდებულია შეინარჩუნოს მისთვის, „ფიზიკური პირების“ მიერ გადაცემული „მიწის ნაკვეთის“ მთლიანობა და არ დაანაწევროს იგი. შეინარჩუნოს მისთვის გადაცემის მომენტისთვის „მიწის ნაკვეთის“ კვადრატულობა/ფართობი და სტატუსი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად ამ ხელშეკრულების პირობების სრულ შესრულებამდე.

4.3. „ინვესტორი“ უფლებამოსილია პირადად გაუმღვდეს და უზრუნველყოს სამშენებლო ნებართვის მოპოვების, დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად ასაშენებელი სახლის მშენებლობის (თითოეული ეტაპის გათვალისწინებით), „ფიზიკური პირებისთვის“ გადასაცემი აშენებული ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანის, აშენებული

საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესზე და უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობის შესრულება.

4.4. „ინვესტორი "ვალდებულია "მიწის ნაკვეთზე" მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში ააშენოს საცხოვრებელი სახლი, რაც სხვასთან ერთად მოიცავს:

4.4.1. შენობის აშენებას (სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოებას) მოქმედი კანონმდებლობით, მათ შორის ყველა სამშენებლო ნორმისა და ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტის დაცვით;

4.4.2. შენობის აშენების (სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების) მთლიანი პროცესის სრულ დაფინანსებას.

4.4.3. მშენებლობის სრულ უზრუნველყოფას მასალით, მოწყობილობებითა და მუშახელით, აგრეთვე სხვა ობიექტებითა და ინვენტარით.

4.5. „ინვესტორი" ვალდებულია „ფიზიკური პირების" მიერ 3.6. პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების ვადის ამოწურვიდან არაუმეტეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა დაიწყოს შეთანხმებული სამშენებლო პროექტის შესაბამისად ფაქტობრივი სამშენებლო სამუშაოების შესრულება.

მუხლი 5. ფართების განაწილების პრინციპი

5.1. „ინვესტორსა" და ფიზიკურ პირებს", შორის ფართები განაწილდება ყოველ ცალკეულ სართულზე, მათი წილების პროპორციულად, გარდა პირველი და ბოლო სართულისა, რომლებიც მთლიანად გადაეცემა „ინვესტორს" და ფიზიკურ პირებისთვის ჩანაცვლდება 2/3 სართულებით. ფართების სართულებზე განთავსება (ორიენტაცია) უნდა იყოს სამართლიანი, კერძოდ, დაცული უნდა იქნას უკეთესი-ნაკლებად უკეთესი განთავსების/ორიენტაციის მონაცვლეობის პრინციპით.

5.2. „ინვესტორი" და „ფიზიკური პირები" თანხმდებიან, რომ ასაშენებელი პროექტით გათვალისწინებულის შემთ შორის დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვაში არ იქნება გათვალისწინებული კომერციული ფართები.

მუხლი 6. "ფიზიკური პირებისთვის" გადასაცემი ფართი

6.1. „ინვესტორი" ვალდებულია საკუთრებაში გადასცეს „ფიზიკურ პირებს":

6.1.1. ზურაბ მაჭარაშვილი (პ/ნ 01008011804) - 100 (ასი) + 70 (სამოცდაათი), ჯამში 170 (ას სამოცდაათი) კვ.მ.

- ირმა პატარაია (პ/ნ 01011027942) - 70 (სამოცდაათი) კვ.მ.

მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ მხარეთა სურვილის და შეთანხმების შემთხვევაში, ფიზიკური პირები შეიძენენ 1 (ერთი) ავტოფარეხს (იქნება მათთვის გათვალისწინებული).

6.1.2. ამ მუხლის მიზნებისთვის სამუშაოს ღირებულება განისაზღვრება ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად, ხოლო 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ღირებულება განისაზღვრება 700 (შვიდასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში.

6.2. "ფიზიკური პირებისთვის" გადაცემის მომენტში ფართები უნდა იყოს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:

- ბინის კონტურის კედლები;
- გაზის მილი (შეერთების და მრიცხველის გარეშე); შიდა გაყვანილობის გარეშე;
- ელ. გაყვანილობის დგარი, შიდა გაყვანილობით (შეერთებით და მრიცხველის გარეშე);
- ტიხრების დაყენება და ტიხრების და კონტურის კედლების შელესვა გაკვით (გარდა სველი წერტილების ადგილისა);
- წყლისა და კანალიზაციის ცენტრალური დგარების მონტაჟი;
- იატაკის მოჭიმვა (გარდა აბაზანისა და ტუალეტის ფართისა);
- ბინის შემოსასვლელი რკინის კარი;
- გარე პერიმეტრზე მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები;

მოწესრიგებული სადარბაზო;

ფასადის და სახურავის მოწყობა;

ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

6.2.1. ამ ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებული მახასიათებლების შესაბამისად „ფიზიკური პირების" ამენებული ფართების გადაცემის შესახებ უნდა გაფორმდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი.

6.3. მხარეები ადიარებენ, რომ საჭიროების შემთხვევაში, პროექტის სათანადო წესით შეთანხმების შემდეგ, განშლის შესაბამისად, მოახდენენ 6.1.1. პუნქტში მითითებული ფართების კორექტირებას. 6.1.1. პუნქტით განსაზღვრული ფართების კორექტირებისას „ფიზიკური პირებისთვის" გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის გაზრდის შემთხვევაში „ფიზიკური პირები" „ინვესტორს" აუნაზღაურებენ გადაცემული მეტი ფართის ღირებულებას 6.1.2. პუნქტით განსაზღვრული ოდენობით. იგივე პრინციპი მოქმედებს თუ კი „ფიზიკური პირებისთვის" გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების კვადრატულობა შემცირება. „ინვესტორი" აუნაზღაურებს განსხვავებას „ფიზიკური პირებს" 6.1.2. პუნქტით განსაზღვრული ოდენობით. მაქსიმალური ზღვარი შემცირება - გაზრდის არ უნდა აღემატებოდეს 20 (ოცი) კვადრატულ მეტრს.

6.4. ამ შეთანხმებით „ინვესტორი" აღიარებს და ადასტურებს, რომ „ფიზიკურ პირებთან" შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ასაშენებელი საცხოვრებელი ფართის სართულების ოდენობა არ აღემატება 4-5 სართულს. „ინვესტორი" ვალდებულია ასაშენებელი საცხოვრებელი ფართის სართულების ოდენობის გაზრდის საჭიროების შემთვევაში მოახდინოს დამატებითი შეთანხმება „ფიზიკურ პირებთან" და გადასცეს მათ დამატებითი საცხოვრებელი ფართები შეთანხმებული ოდენობით ან ფულადი ეანხა. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში „ინვესტორი" ვალდებულია გააგრძელოს ამ შეთანხმებით განსაზღვრული პირობების შესრულება სრულად.

მუხლი 7. "ინვესტორის" ნილი

7.1. შენობის ის ნაწილები რომლებიც „ფიზიკურ პირებს" არ გადაეცემათ და შესაბამისად არ არის ასახული მე-7 მუხლში, მთლიანად „ინვესტორის" კუთვნილებაა და ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისი შეზღუდვების გათვალისწინებით დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში „ინვესტორის" საკუთრებად, გარდა შენობის საერთო სარგებლობისთვის ნაწილებისა, როგორიცაა სადარბაზო, მახტა, ეზო და სხვა, რომლებშიც წილები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 8. განშლა

8.1. "ინვესტორი" ვალდებულია შენებლობის ნებართვის მიღებიდან 1 (ერთი) თვის განმავლობაში უზრუნველყოს მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია (ფართების განშლა), რომლის თანახმადაც მოხდება მე-7 მუხლით გათვალისწინებულ ფართებზე "ფიზიკური პირების" უფლებების რეგისტრაცია სამშენებლო საკუთრების უფლებით.

8.2. „ფიზიკური პირები" აცხადებენ თანხმობას, რომ ამ ხელშეკრულების 9.1. პუნქტით შეთანხმებული პირობის შესრულებისთვის „ინვესტორი" უფლებამოსილია მიმართოს შესაბამის ორგანოებს მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით, რაც არ საჭიროებს დამატებით თანხმობას ან რაიმე დამატებითი დოკუმენტის არსებობას, საკმარისია მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულება

მუხლი 9. სამშენებლო ხარჯების წინასწარი გაანგარიშება

9.1. მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 2 (ორი) თვის განმავლობაში "ინვესტორმა" უნდა უზრუნველყოს ასაშენებელი სახლის პროექტის ხარჯთაღრიცხვის შედგენა მშენებლობის ეტაპების მიხედვით და გადასცეს ამ სარჯთაღრიცხვის ერთი ხელმოწერილი ეგზემპლარი "ფიზიკურ პირებს".

მუხლი 10. მშენებლობის ეტაპები

10.1. მხარეები თანხმდებიან მშენებლობის შემდეგ ეტაპებზე:

10.1.2. შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულება;

10.1.3. შენობა-ნაგებობის ყოველი მომდევნო სართულის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (მონოლითი) დასრულება;

10.1.4. შენობის გადახურვა;

10.1.5. გარე ფასადის მოწყობა, შიდა კედლების აშენება, სადარბაზოების მოპირკეთება, ლიფტების მონტაჟი;

10.1.6."ფიზიკურ პირებისთვის" განკუთვნილი ფართების წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანა;

10.1.7. ეზოს კეთილმოწყობა;

10.1.8. შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შეყვანა.

მუხლი 11. მარეგულირებელი სამართლისა და დავების გადაწყვეტის წესის შესახებ

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

11.2. მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა წყდება ურთიერთშეთანხმებით.

11.3. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 12. შეტყობინების წესების შესახებ

12.1. მხარეებმა შეტყობინებები უნდა განახორციელონ წერილობით. წერილობით შეტყობინებად მიიჩნევა ელექტრონული გზავნილიც შემდეგ ელ ფოსტის მისამართზე: ელ. ფოსტის მისამართი: geooil_aisi@yahoo.com

12.2. მხარისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება, როგორც უშუალოდ ადრესატისთვის, ასევე, ადრესატის ოჯახის წევრის ან სხვა მასთან მუდმივად მცხოვრები პირისთვის გადაცემის შემთხვევაში. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე ან სხვა გზით აარიდებს თავს მის მიღებას.

მუხლი 13. ფორს-მაჟორის შესახებ

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა, ან დაგვიანება გამოწვეული, ან განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორით, რაც ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, პანდემიური სიტუაციები მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, რომელიც შეუძლებელს ხდიან სამშენებლო სამუშაოების ფაქტობრივად გაგრძელებას, სამოქალაქო არეულობები, სასამართლოს გადაწყვეტილებები/განჩინებები,

13.2. ფორს-მაჟორად არ განიხილება ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამოწვეულია მხარის განზრახ ან გაუფრთხილებელი არამართლზომიერი ქმედებებით, დაუდევრობით, უმოქმედობით, მოქმედებისგან თავის შეკავებით, წინდაუხედაობითა ან/და გულგრილობით.

13.3. ნებისმიერი ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომა დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს მეორე მხარეს. ყოველმა მხარემ უნდა გამოიყენოს სრული ძალისხმევა, რათა შეაჩეროს ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე და აღმოფხვრას, ან შეამციროს ამგვარი გარემოებით გამოწვეული შედეგები.

13.4. ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების გადადება მოხდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

13.5. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან სამ თვეზე მეტი ხნის მანძილზე, მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან სახელშეკრულებო ურთიერთობების მოწესრიგების წესზე.

მუხლი 14. განსაკუთრებული და დასკვნითი დებულებების შესახებ

14.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით რაც საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

14.2. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს რაც საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

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

14.4. ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ი დანომრილია და დასათაურებულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს ხელშეკრულების ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

14.5. ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთახმებული პირობებით.

14.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 2 თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს მისი რეგისტრაციისთვის.

14.7. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

14.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება ხელმოწერილ უნდა იქნეს და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ხელშეკრულება ძალაში შედის ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად და მოქმედებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე ან/და მის შეწყვეტამდე.

14.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ფასი, როგორც მიწის ნაკვეთის, ასევე, სანაცვლოდ გადასაცემი ბინების შემთხვევაში, განისაზღვრება კერძო აუდიტორის (შემფასებლის) მიერ დადგენილი საბაზრო ფასების გათვალისწინებით. მხარეები დასაშვებად მიიჩნევენ ზემოაღნიშნული ქონებების ღირებულებები განსხვავებას 10%-ის ფარგლებში. დასახელებული გარემოება, ისევე როგორც მშენებარე სახლის ბინებზე ან/და "მიწის ნაკვეთზე" საბაზრო ღირებულების ცვლილება, გავლენას არ მოახდენს მხარეების უფლებებსა და მოვალეობებზე.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

ზურაბ მაკარაშვილი

(პ/ნ 01008011804)

მისამართი: ქ. თბილისი, ბაგები, გზატკეცილი წყნეთი, N36-ის მიმდებარე.

წარმოდგენილი მინდობილი პირის სახით: ცეზარი ფუტკარაძე (პ/ნ 21001007917)

ცეზარი ფუტკარაძე

ირმა პატარაია

(პ/ნ 01011027942)

მისამართი: თბილისი, ვარკეთილი 3, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 28, ბინა 26.

ირმა პატარაია

ი. პატარაია

შპს „ირ.აბაშიძე 555" (ს.ნ. 402204299)

დირექტორი: ირმა ხუციშვილი

იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონი, თევდორე მღვდლის ქ. N 15

ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი, ირ.აბაშიძის ქ. N60.

ირმა ხუციშვილი

ი. ხუციშვილი

საქართველოს იუსტიციის [illegible] სამინისტრო
საჯარო რეესტრის [illegible] სააგენტო
[illegible] №432
თარიღი 21-04 20[illegible]