მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი

სამუშაოთა ჩამონათვალი	I თვე	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII
	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
არსებული შენობის დემონტაჟი	30																	
სამშენებლო ნაგვის გატანა		30																
საძირკვლისა და კარკასის მოწყობა					150													
გარე კედლების მოწყობა							120											
შიდა ტიხრების მოწყობა									120									
გარე კედლების სამღებრო და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები											90							
აივნების მოწყობა														90				
შიდა ელ. გაყვანილობის სამუშაოები															90			
წყალ-კანალის სამუშაოები															90			
საშშენებლო ნაგვის გატანა																	30	
ტერიტორიის კეთილმოწყობა																		30

არსებული შენობის დემონტაჟი — 30

საშშენებლო ნაგვის გატანა — 30

საძრკვლისა და კარკასის მოწყობა — 150

გარე კედლების მოწყობა — 120

შიდა ტიხრების მოწყობა — 120

გარე კედლების სამღებრო და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები — 90

აივნების მოწყობა — 90

შიდა ელ. გაყვანილობის სამუშაოები — 90

წყალ-კანალის სამუშაოები — 90

საშშენებლო ნაგვის გატანა — 30

ტერიტორიის კეთილმოწყობა — 30

შენიშვნები

პროექტში ცვლილებები შეთანხმებული უნდა იქნეს ავტორებთან და შესაბამის საქალაქო სამსახურებთან

შ.პ.ს.
"ლ.ლ. და კომპანია"

დამკვეთი:	შპს "არქიტექსი"
ობიექტი:	პროექტის შეთანხმება
მისამართი:	ქ. თბილისი, ცაგარელის 100

არქიტექტურული ნაწილი

შშენებლობის გრაფიკი

მასშტაბი: 1:100

დირექტორი:	მ. ლოსაბერიძე
პრ. მთ. არქიტექტორი:	რ. ტყემალაძე
დაამუშავა:	რ. ტყემალაძე
შეამოწმა:	დ. ლოსაბერიძე
ფურცელი:	ფურცლები:

ხელშეკრულება

(მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ ახლად აშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში იპოთეკის უზრუნველყოფით ფართების მიღების შესახებ)

ქ. თბილისი 14 მარტი 2013 წელი

ერთის მხრივ შპს„არქიტექსი" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404914508) მისი დირექტორის ნიკოლოზ ბახსოლიანის (პ/ნ 01024034079) სახით, (შემდგომში„მშენებელი")

და

მეორეს მხრივ ანტონ სარდლიშვილი (პ/ნ 01024044400) დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

ტერმინთა განმარტება:

1. **უძრავი ქონება** – დანართი #1-ით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები.
2. **ფართი** – უძრავი ქონების სანაცვლოდ მშენებლის მიერ მესაკუთრესათვის საცხოვრებელ კორპუსში გადასაცემი საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართი (აივნების ფართის ჩათვლით), რაც განისაზღვრება დანართი #2-ით.
3. **სასარგებლო ფართი** – მშენებლის მიერ საცხოვრებელ კორპუსში სარეალიზაციოდ გათვალისწინებული ნებისმიერი საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართი, გარდა #2 დანართში მითითებული ფართისა.
4. **საცხოვრებელი კორპუსი** – ცაგარელის ქუჩის #100-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.14.023.014) ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსი.
5. **პროექტი** – მესაკუთრესთან შეთანხმებული და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დამტკიცებული სამშენებლო დოკუმენტაცია, რომელიც მომზადდება მშენებლის დაკვეთით და წარმოადგენს მის საკუთრებას.
6. **მესაკუთრე** - ანტონ სარდლიშვილი (პ/ნ 01024044400).
7. **მხარეები** -წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმომწერნი კონტექსტის შესაბამისად.
8. **მესამე პირი** -ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი გარდა მხარეებისა.
9. **საწყისი თარიღი** -წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი.

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით გადაცემა მშენებლის საკუთრებაში.

1.2. მშენებლის მიერ უძრავ ქონებაზე შენობების დემონტაჟი, პროექტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი კორპუსის აშენება და ამ კორპუსში დანართ #2-ით გათვალისწინებული ფართების მესაკუთრისათვის ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით გადაცემა.

1.3. მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, 2.2 ქვეპუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა მესაკუთრის სასარგებლოდ.

2. მშენებლისათვის გადასაცემი უძრავი ქონება

2.1. მესაკუთრის მიერ მშენებლისათვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების ჯამური ღირებულება შეადგენს 48 412 (ორმოცდარვაათას ოთხასთორმეტი) აშშ დოლარს.

2.2. გადასაცემი უძრავი ქონება განთავსებულია შემდეგი მახასიათებლების მიწის ნაკვეთზე:
სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კოდი: 01; სექტორი: საბურთალო, კოდი: 10; კვარტალი#14; ნაკვეთი # 023/014; დაზუსტებული ფართობი: 76.00კვ.მ; მისამართი: ქ. თბილისი, ცაგარელის ქუჩა #100; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.14.023.003 შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: #1; #2; #3. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.14.023.014

2.3. მესაკუთრე აცხადებს, რომ:

2.3.1. უძრავი ქონება არის უფლებრივად უნაკლო;

2.3.2. უძრავი ქონება არ არის სადავო, მესამე პირის მიერ არ არის აღძრული სარჩელი ამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობის ან სხვა უფლების მოპოვების მიზნით;

2.3.3. მესამე პირებს არ გააჩნიათ რაიმე უფლება უძრავ ქონებაზე;

2.3.4. უძრავ ქონებაზე არ არის მიმართული აღსრულება;

2.3.5. უძრავი ქონება არ არის დაყადაღებული;

2.3.6. უძრავი ქონების გადაცემის მომენტისათვის გადახდილია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა კომუნალური ან სხვა გადასახადი;

2.3.7. უძრავი ქონება არ არის იჯარით, ქირავნობით ან სხვა სარგებლობის უფლებით გადაცემული.

2.4. მშენებელი აცხადებს, რომ უძრავი ქონება აკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს და მისაღებია მასზე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი კორპუსის ასაშენებლად.

2.5. მხარეები წინასწარ აცხადებენ თანხმობას, რომ მშენებლობის მიზნებისათვის, მშენებელს უფლება აქვს მესაკუთრის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთი გააერთიანოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან მხოლოდ იმ პირობით, რომ დაცული იქნება მესაკუთრის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და ახალ უფლების ობიექტზე (მიწის ნაკვეთი და/ან მშენებარე შენობა ნაგებობები) უცვლელად იქნება გადატანილი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იპოთეკის უფლებები.

3. სამშენებლო სამუშაოების მართვა და შეზღუდვები

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მშენებლობას მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად უხელმძღვანელებს და მართავს მშენებელი.

3.2. მშენებელს უფლება არა აქვს გაასხვისოს ან მესამე პირ(ებ)ის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთოს დანართი #2-ით განსაზღვრული ფართები.

3.3. მესაკუთრეს უფლება არა აქვს ჩაერიოს მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება და/ან სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობა

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1. მესაკუთრე ვალდებულია:

4.1.1. საკუთრებაში გადასცეს მშენებელს უძრავი ქონება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად (დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში);

4.1.2. მშენებლის მოთხოვნიდან 1 თვის განმავლობაში ფიქტორმრივად გადასცეს მშენებელს და გაანთავისუფლოს უძრავი ქონება, რაზეც გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი;

4.1.3. მოთხოვნის შემთხვევაში გადასცეს მშენებელს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია;

4.1.4. მშენებლის მოთხოვნის შემთხვევაში უძრავი ქონების გადაცემისას, გადასცეს მშენებელს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გაცდასახადის გადახდის (დავალიანების დაფარვის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

4.2. მესაკუთრეს უფლება აქვს:

4.2.1. მოსთხოვოს მშენებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების ჯეროვნად შესრულება;

4.3. მშენებელი ვალდებულია:

4.3.1. უზრუნველყოს სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება და საპროექტო სამუშაოების ორგანიზება, რაც მოიცავს – ტოპოგადაღებებს, გეოლოგიურ სამუშაოებს, არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების, ტექნიკური პირობების დადგენას პროექტისა და საპროექტო ტექნიკური დოკუმენტაციის დადგენილი წესით ჩამოწერას;

4.3.2. თავისი სარჯებით მოამზადოს და შესაბამისი უწყებებიდან მიიღოს საცხოვრებელი კორპუსის აღმართვისა (აშენების) და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი (ნებართვა);

4.3.3. სრულად დააფინანსოს და ორგანიზება გაუწიოს (წარმართოს) საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობას;

4.3.4 ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება ამავე ხელშეკრულებით იპოთეკით დატვირთოს მესაკუთრის სასარგებლოდ ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით;

4.3.5. მესაკუთრის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთოს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 01.10.14.023.014(მესაკუთრე დარეგისტრირდება პირველი რიგის იპოთეკარად);

4.3.6. განშლის შემდგომ უზრუნველყოს საჯარო რეესტრში მესაკუთრის საშიმაღლო საკუთრების უფლების დარეგისტრირება დანართი #2-ით გათვალისწინებულ ფართზე.(უფლების რეგისტრაციის ხარჯები დააკისროს მშენებლის მიერ);

4.3.7. საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში შესვლიდან 1 (ერთი) თვის განმავლობაში უზრუნველყოს დანართი #2-ით გათვალისწინებული ფართების მესაკუთრის საკუთრებად დარეგისტრირება;

4.3.8. პროექტის არსებითი ცვლილება და/ან ისეთი ცვლილება, რომელიც უშუალოდ მესაკუთრეების მიერ მისაღებ ფართებს ეხება შეათანხმოს მესაკუთრესთან;

4.3.9. სამშენებლო სამუშაოები აწარმოოს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და მხარეთა შორისა და წესართის გამცემ ორგანოსთან შეთანხმებული ან კორექტირებული პროექტის შესაბამისად;

4.3.10. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

4.3.11. მანამ სანამ, მესაკუთრეს საკუთრებაში არ გადასცემს დანართით გათვალისწინებულ ფართებს, სასარგებლო ფართების რეალიზაციიდან მიღებული თანხა უპირატესად მოახმაროს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას.

4.3.12. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წებისმიერი და ყველა სარეგისტრაციო წარმოების ხარჯებს, მათ შორის სანოტარო ხარჯებს, დაფარავს მშენებელი.

4.4. მშენებელს უფლება აქვს:

4.4.1. საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის პროცესში მესაკუთრესთან თანხმობის გარეშე, განახორციელოს პროექტის და სამშენებლო დოკუმენტაციის კორექტირება, ამ ხელშეკრულების 4.3.8. ქვეპუნქტით დადგენილი შეზღუდვის გათვალისწინებით.

4.4.2. მესამე პირებზე გაასხვისოს სასაოვებლიო ფართი, რომელიც არ არის დანართი #2-ით გათვალისწინებული.

5. მესაკუთრეებისათვის გადასახდელი ფულადი კომპენსაცია

5.1. მშენებელი კისრულობს ვალდებულებას ამ ხელშეკრულებით გაწხაზულული ქონების გადაცემისათვის, მესაკუთრეს ფასის ნაწილი გადაუხადოს ფულით, თანხის ოდენობა და გადახდის წესი დეტალურად განისაზღვრება ხელშეკრულების დანართი #2-ში.

5.2. ამ შემთხვევაში თუ თანხა განისაზღვრება უცხოურ ვალუტაში, ანგარიშსწორება განხორციელდება გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად ლარში ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებელი დააგვიანებს დანართი #2-ის შესაბამისად ვადამოსული თანხის გადახდას, მესაკუთრე უფლებამოსილია დაარიცხოს მშენებელს პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6. ინდივიდუალურ ბინებზე იპოთეკის მოხსნის პირობები

6.1. მშენებლის მიერ საჯარო რეესტრში საცხოვრებელი კორპუსის გაჩუქების დარეგისტრირების შემთხვევაში, მიწაზე რეგისტრირებული იპოთეკა ავტომატურად გადავა მშენებარე ფართებზე მესაკუთრის სასარგებლოდ.

6.2. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას:

6.2.1. მშენებლის მიერ საცხოვრებელი კორპუსის მიწისზედა 3 (სამი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, ანუ 3 დამე-4 სართულებს შორის რკინაბეტონის სართულსშუა გადახურვის ფილა დასხმული) ამწეებისთანავე, საცხოვრებელი კორპუსის 500 კვ. მეტრზე და 2 ავტოსადგომზე მოხსნას იპოთეკა მშენებლის სასარგებლოდ.

6.2.2. მშენებლის მიერ საცხოვრებელი კორპუსის 7 (შვიდი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, მეშვიდე სართულის ჭერის ჩათვლით) ამწეებისთანავე, საცხოვრებელი კორპუსის 300 კვ. მეტრზე და 3 ავტოსადგომზე მოხსნას იპოთეკა მშენებლის სასარგებლოდ.

6.2.3. საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღების და მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისთანავე, საცხოვრებელი კორპუსზე სრულად მოხსნას იპოთეკა.

6.3. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იპოთეკისაგან განთავისუფლებული ბინების და/ან ავტოსადგომების ჩამონათვალი განისაზღვრება მშენებლის მიერ.

6.4. მესაკუთრე ვალდებულია მშენებლის მოთხოვნიდან 5 სამუშაო დღეში უზრუნველყოს იპოთეკის მოხსნა (გასცეს შესაბამისი წერილობითი თანხმობა), მშენებლის მოთხოვნაში მითითებულ ყოველ კონკრეტულ ბინაზე და/ან ავტოსადგომებზე.

6.5. იმ შემთხვევაში თუ ამ მუხლით გათვალისწინებული გასათავისუფლებელი ფართი არ ემთხვევა ზუსტად მშენებლის მიერ გასათავისუფლებლად მემთავაზებული სახლების ფართების ჯამს, მესაკუთრე ვალდებულია დაეთანხმოს მშენებელს და გაათავისუფლოს მემთავაზებული ოდენობის ფართები, მაგრამ არაუმცტეს ამ მუხლით დადგენილი ფართებზე 10% მეტი ფართისა. ამასთან, თუ ამგვარ შემთხვევას ექნება ადგილი, შემდეგი ეტაპის გათავისუფლებისას მშენებელმა უნდა შესთავაზოს იმ ოდენობის ფართის გათავისუფლება, რომ წინა ეტაპზე გათავისუფლებული და შემოთავაზებული ფართის ჯამი, არ აღემატებოდეს ამ მუხლით დადგენილი შესაბამისი ეტაპებისათვის გათვალისწინებული ფართების ჯამს, და ასე ყოველ შემდგომ ჯერზე.

7. სამშენებლოსამუშაოებისწარმოებისვადები

7.1. მშენებლის მიერ სამშენებლო სამუშაობის წარმოება განხორციელდება შემდეგი გრაფიკის შესაბამისად:

7.1.1. საცხოვრებელი კორპუსის საძირკვლის მოწყობა - საწყისი თარიღიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში.

7.1.2. საცხოვრებელი კორპუსის მიწიდან ზედა 3 (სამი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, მე-3 და მე-4 სართულებს შორის რკინაბეტონის სართულს შუა გადახურვის ფილა დასხმული) აშენება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 10 (ათი) თვის ვადაში;

7.1.3. საცხოვრებელი კორპუსის 7 (შვიდი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, შეშვიდე სართულის ჭერის ჩათვლით) აშენება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 14 (თოთხმეტი) თვის ვადაში;

7.1.4. საცხოვრებელი კორპუსის ყველა სართულის კონსტრუქციის და გარე პერიმეტრული კედლების აშენება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 16 (თექსმეტი) თვის ვადაში;

7.1.5. საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის (ექსპლოატაციაში შესვლა) დასრულება და მშენებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 21(ოცდაერთი) თვის ვადაში.

7.2. ვადის დარღვევად არ ჩაითვლება მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვადების გადაცდენა, თუ სამშენებლო სამუშაოების შეფერხება გამოწვეული იქნება მესაკუთრისას ან/და პირის ბრალეული ქმედებით ან უმოქმედობით.

7.3. მესაკუთრის, მომთხოვნავე პირის მესაკუთრეების ან მესამე პირის მიერ სამშენებლო სამუშაოების შეჩერების (შეფერხების) შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადები გაიზრდება შეჩერებული (შეფერხებული) პერიოდის შესაბამისად.

8. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი

8.1. მშენებლის მიერ მესაკუთრეზე გადასაცემი ფართები და მათი მდებარეობა დეტალურად განისაზღვრება დანართი #2-ით.

8.2. თუ მშენებლობის დასრულებისას, მშენებლის მიერ მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართის მოცულობა (კვადრატულობა) განსხვავდება (გაზრდილია ან შემცირებულია) დანართი #2-ში მოცემული კვადრატულობისაგან, მხარეები მოახდენენ გადასაცემი ფართის დაზუსტებას.

8.3. ფართის შემცირების შემთხვევაში მშენებელი მესაკუთრეს უკადრისდის შემცირებული ფართის ღირებულებას ან გამოუყოფს დამატებით ფართს. ხოლო ფართის გაზრდის შემთხვევაში მესაკუთრე აუნაზღაურებს მშენებელს გაზრდილი ფართის ღირებულებას საბაზრო ფასის შესაბამისად.

8.4. საცხოვრებელ კორპუსში საერთო საკუთრებად დარჩება საძირკველი, სადარბაზო, კიბის (ლიფტის) უკრედი, ინდივიდუალური ავტონომიებთან მისასვლელი გზები, საერთო კომუნალური გაყვანილობები და სხვა საერთო უზრუნველყოფის ობიექტები, რაც საქართველოს კანონმდებლობითა და პროექტით გათვალისწინებული ასეთად და რაზეც ინდივიდუალური საკუთრების უფლება არ რეგისტრირდება.

9. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეიძლება შეწყდეს:

9.2.1. მხარეთა შეთანხმებით;

9.2.2. მესაკუთრის ინიციატივით, მშენებლის მხრიდან ამ ხელშეკრულების 10.4 პუნქტით გათვალისწინებული დამატებითი 6 (ექვსი) თვიანი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში;

9.2.3. კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას აუნაზღაუროს მშენებელს მის მიერ მიყენებული ზიანი.

10.2. მესაკუთრეს სამშენებლო სამუშაოების ყოველი შეჩერებული ან შეფერხებული დღისათვის, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 6.4. და 4.1.2 პუნქტებით გათვალისწინებული ვადის დარღვევისათვის, დაეკისრება მშენებლის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს გადახდა, მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ჯამური ღირებულების 0.1%-ისოდენობით.

10.3. მესაკუთრეზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა მოხდება თანხით ან არაპირდაპირი გადახდის გზით: მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი, მისი ღირებულების შესაბამისად შემცირდება პირგასამტეხლოს ოდენობის პროპორციულად.

10.4. მშენებლის მიერ ხელშეკრულების 7.1.5 პუნქტითა და 4.3.7 პუნქტებით გათვალისწინებული ვადების 6 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნით დარღვევის შემთხვევაში მშენებელს მესაკუთრის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა, მესაკუთრისათვის გადაუცემელი ფართის ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

10.5. მშენებელზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა მოხდება თანხით ან არაპირდაპირი გადახდის გზით: მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი, მისი ღირებულების შესაბამისად გაიზრდება პირგასამტეხლოს ოდენობის პროპორციულად.

11. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნები

11.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იპოთეკით უზრუნველყოფილია მესაკუთრის ის მოთხოვნები, რომლებიც გამომდინარეობს ამ ხელშეკრულებიდან, კერძოდ:

11.1.1. მესაკუთრის ძირითადი მოთხოვნა: ფართის მიღებაზე. შესაბამისად მესაკუთრის ფულადი მოთხოვნა გამოითვლება მის მიერ მისაღები ფართის ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ფასის შესაბამისად.

11.1.2. მესაკუთრის სამომავლო მოთხოვნები, რომლებიც შესაძლოა წარმოიშვას მშენებლის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით, კერძოდ პირგასამტეხლო.

11.1.3. ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული ზიანი.

12. ფორს-მაჟორი

12.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან, თუ ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია მხარისაგან დამოუკიდებელი ფორს-მაჟორული გარემოებებით (საგანგებო და საომარი მდგომარეობა, სტიქიური უბედურება, ხანძარი, წყალდიდობა, ეპიდემია და ა.შ.).

12.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისას მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოებების არსებობის შესახებ, გარდა იმ შემთხვევისა; როცა თავად გარემოებები აშკარად გამორიცხავდნენ შეტყობინების შესაძლებლობას.

12.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დამთავრების შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან განაახლონ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

13. დავათა განხილვა

13.1. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს საქართველოს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უძრავი ნივთის ადგილსამყოფელის მიხედვით ტერიტორიულად განსჯად სასამართლოში.

14. დასკვნითი დებულებები

14.1. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერი ცვლილება უნდა გაფორმდეს დანართის სახით, რომელიც ჩაითვლება ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილად.

14.2. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

ხელმოწერები:

შპს „არქიტექსი"

დირექტორი ნ. ზახსოლიანი

მესაკუთრე

ანზორ სარდლიშვილი

მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ ახლად აშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში იპოთეკის უზრუნველყოფით ფართების მიღების შესახებ 2013 წლის 14 მარტის ხელშეკრულების

დანართი #2

1. მხარეები:
   1.1 შპს „არქიტექსი"(საიდენტიფიკაციო კოდი: 404914508) მისი დირექტორის ნიკოლოზ ბახსოლიანის (პ/ნ 01024034079) სახით, (შემდგომში „მშენებელი")
   1.2 ანტონ სარდლიშვილი(პ/ნ 01024044400), (შემდგომში „მესაკუთრე")
2. უძრავი ქონების სანაცვლოდ მშენებლის მიერ მესაკუთრისათვის საცხოვრებელ კორპუსში გადასაცემი ფართებია:
   2.1 მე-3 სართულზე მდებარე ბინა საერთო ფართით 40 კვ.მ (აივნით);
   2.2 მე-3 სართულზე მდებარე ბინა საერთო ფართით 80 კვ.მ (აივნით))
   2.3 ერთი ავტოსადგომი.

3. მშენებლის მიერ ფულადი კომპენსაცია 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარი მესაკუთრისათვის გადახდილ უნდა იქნეს ძირითადი ხელშეკრულების 4.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან ერთი თვის ვადაში.
4. დანართის 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ბინა მესაკუთრეს უნდა ჩაბარდეს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, კერძოდ, ბინაში იატაკი მოჭიმული, კედლები გაჯით გალესილი, სველი წერტილები და კომუნიკაციები მიყვანილი, გარე კარ-ფანჯარა და რკინის კარი ჩასმული, ელექტრობა გაყვანილიმესაკუთრესთან შეთანხმებული ტექნიკური პროექტის შესაბამისად. ხოლო 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული ბინა მესაკუთრეს უნდა ჩაბარდეს სრულად გარემონტებული, რომელიც მოიცავს ფართში შესასვლელ რკინის კარს, მეტალო პლასტმასის ორმაგ მინაპაკეტიან გარე კარ-ფანჯარას, გაჯით გალესილ და შპალერგაკრულ კედლებს, ელექტრო გაყვანილობას მესაკუთრესთან შეთანხმებული ტექნიკური პროექტის შესაბამისად, მოჭიმულ იატაკს და სველ წერტილებამდე მიყვანილ სანტექნიკის მილებს, გათბობის სისტემის მილებს დამონტაჟებულს, წყალგაყვანილობის სისტემას დამონტაჟებულს, იატაკზე დაგებულ ლამინატს, სველ წერტილებში დაგებულ მეტლახს და გაკრულ კაფელს. ორივე ბინა უნდა იყოს აბონენტად დარეგისტრირებული დენზე, გაზზე და წყალზე, უნდა იყოს დამონტაჟებული შესაბამისი მრიცხველები.
5. დანართის 2.2 პუნქტით გათვალისწინებულ ბინაში მშენებლის მიერ განსახორციელებელი დანართის მე-4 პუნქტში მითითებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება განისაზღვრება არაუმეტეს 70 აშშ დოლარის ოდენობით ერთ კვ.მ-ზე.

ხელმოწერები:

შპს „არქიტექსი"	მესაკუთრე
დირექტორი ნ. ბახსოლიანი	ანტონ სარდლიშვილი
ნიკოლოზ ბახსოლიანი	ანტონ სარდლიშვილი

N 01.10.14.023.014

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882011176044 - 14/04/2011 11:39:37

მოქმედების თარიღი
03/05/2011 17:51:38

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	საბურთალო		
01	10	14	023/014

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ცაგარელი , N 100

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაშენებული ფართობი: 76.00 კვ.მ
ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.14.023.003;
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 , N2 , N3

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882011158285 , თარიღი 05/04/2011 14:38:30
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 17/04/2011

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების უზრუნველყოფის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი 27/04/2011 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- განჩინება N2-6069-09 , დამოწმების თარიღი 16/11/2009 , ქ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მესაკუთრეები:
ანგონ სარდლიშვილი ,P/N: 01024044400

მესაკუთრე: ანგონ სარდლიშვილი

ხელწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო ვალდებულება:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოთხოვნა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის 2 წლამდე ვადით საკუთრების ბრძანებულების მეორე მუხლის, ამ კოდექსის ძალაში შესვლამდე წლის განმავლობაში 1000 ლარის არ მეტი ღირებულების ტრანსპორტის საშუალებით გადაადგილების უფლებრივი საქმე ამოწურა წლის მიმდევრული წლის 1 ოქტომბერს, რომ შესაძლებელ ადამიანის ცალი პირი ისინი ვალდებულია ამ კანონის საფუძველზე. აღნიშნული ქალაქების შეცნობილობა წარმოადგენს საფრთხეს ამ ნაწილის მიხედვით, ან ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ქონების XVIII საუკუნის მიხედვით."

ამრიგად, ფიზიკური პირის საქმიანობის ნებისმიერი ფორმით საქმიანობა ან ნებისმიერი ქონების ცალკეული ნივთი წარმოადგენდა განსაკუთრებით http://public.revesti.gov.ge ის დოკუმენტებზე. 25.15.27, 405.33.31.81). მეწარმეთა ანგარიშების სიტყვა შეიცავდა ამ ცვლილება ცალმხრივად. ამავე ხარვეზიანობის ნაშთის ერთი ან "დიდება ბიჭის" ხელმოწერა ვალიდური

ორიათასცამეტი წლის თხუთმეტ მარტს მე, მაია ბრეგვაძეს, ნოტარიუსს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ბაზალეთის ქ. №1, მომმართეს [illegible] [illegible] და [illegible] [illegible] მათ წარმოადგინეს ხელშეკრულება და მოითხოვეს მასზე ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად [illegible] [illegible] (დაბ.08.02.1986 ცაგერი მცხ. თბილისი მთამარაშვილის ქუჩა 17, ბინა 60, პირადი №01024034079) და [illegible] [illegible] (დაბ.17.07.1951 თეთრიწყარო მცხ. თბილისი ალავერდელის ქუჩა №100, პირადი №1024044400) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მათ განემარტათ, რომ ხელმოწერით დოკუმენტის შინაარსი არ მოწმდება, რაზედაც მათ განაცხადეს თანხმობა და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი მათ მიერ წარმოდგენილ წინამდებარე ხელშეკრულებას.
გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური 8.00 ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის. მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ დადგენილების (საფუძველი: 29.12.2011 წლის საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507) 31-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა, დღგ 1.44 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლით. 2.00 ლარი – რეგისტრაციის საფასური 39-ე მუხლის I-ლი პუნქტისა, სულ გადახდილია: 11,44 ლარი

ნოტარიუსი მაია ბრეგვაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N130247430
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	15.03.2013 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამ
ნოტარიუსი	მაია ბრეგვაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ.თბილისი, ბაზალეთის ქ
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 29-40-92
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	21313238976213



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

ხელშეკრულება

(მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ ახლად აშენებულ საცხოვრებელ კორპუსში იპოთეკის უზრუნველყოფით ფართების მიღების შესახებ)

ქ. თბილისი 20 ივლისი 2012 წელი

ერთის მხრივ შპს „არქიტექსი" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404914508) მისი დირექტორის ნიკოლოზ ბახსოლიანის (პ/ნ 01024034079) სახით, (შემდგომში „მშენებელი")

და

მეორეს მხრივ მალვინა შაშიაშვილი (პ/ნ 01003020483), დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

ტერმინთა განმარტება:

1. **უძრავი ქონება** – დანართი #1-ით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები.
2. **ფართი** - უძრავი ქონების სანაცვლოდ მშენებლის მიერ მესაკუთრისათვის საცხოვრებელ კორპუსში გადასაცემი საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართი, რაც განისაზღვრება დანართი #2-ით.
3. **სასარგებლო ფართი** – მშენებლის მიერ საცხოვრებელ კორპუსში სარეალიზაციოდ გათვალისწინებული ნებისმიერი საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართი, გარდა #2, დანართში მითითებული ფართისა;
4. **საცხოვრებელი კორპუსი** – ცაგარელის ქუჩის #100-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.14.023.013), პროექტის შესაბამისად ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსი.
5. **პროექტი** – მესაკუთრესთან შეთანხმებული და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დამტკიცებული სამშენებლო დოკუმენტაცია, რომელიც დამზადებულია მშენებლის დაკვეთით და წარმოადგენს მის საკუთრებას.
6. **მესაკუთრე** - მალვინა შაშიაშვილი (პ/ნ 01003020483).
7. **მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი** - ქალაქ თბილისში, ცაგარელის ქუჩის #100-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.10.14.023.014) მესაკუთრე ანტონ სარდლიშვილი.
8. **მხარეები** - წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერნი კონტექსტის შესაბამისად.
9. **მესამე პირი** - ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი გარდა მხარეებისა.
10. **საწყისი თარიღი** - წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი.

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მესაკუთრის მიერ ხელშეკრულების 2.2. პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ფასით გადაცემა მშენებელის საკუთრებაში.

1.2. მშენებლის მიერ უძრავ ქონებაზე არსებული შენობების დემონტაჟი, პროექტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი კორპუსის აშენება და ამ კორპუსში დანართ #2-ით გათვალისწინებული ფართების მესაკუთრისათვის ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით გადაცემა.

1.3. მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, 2.2 ქვეპუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა მესაკუთრის სასარგებლოდ.

2. მშენებლისათვის გადასაცემი უძრავი ქონება

2.1. მესაკუთრეების მიერ მშენებლისათვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების ჯამური ღირებულება შეადგენს 243 334 (ორასორმოცდასამი ათას სამას ოცდათოთხმეტი) აშშ დოლარს.

2.2. გადასაცემი უძრავი ქონება განთავსებულია შემდეგ მახასიათებლების მიწის ნაკვეთზე: სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კოდი: 01; სექტორი: საბურთალო, კოდი: 10; კვარტალი#14, ნაკვეთი #023/013, დაზუსტებული ფართობი: 382 კვ.მ; მისამართი: ქ. თბილისი ცაგარელის ქუჩა #100; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.14.023.003.

2.3. მესაკუთრე აცხადებს, რომ:

2.3.1. უძრავი ქონება არის უფლებრივად უნაკლო;

2.3.2. უძრავი ქონება არ არის სადავო, მესამე პირის მიერ არ არის აღძრული სარჩელი ამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობის ან სხვა უფლების მოპოვების მიზნით;

2.3.3. მესამე პირებს არ გააჩნიათ რაიმე უფლება უძრავ ქონებაზე;

2.3.4. უძრავ ქონებაზე არ არის მიმართული აღსრულება;

2.3.5. უძრავი ქონება არ არის დაყადაღებული;

2.3.6. უძრავი ქონების გადაცემის მომენტისათვის გადახდილია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა კომუნალური ან სხვა გადასახადი;

2.3.7. უძრავი ქონება არ არის იჯარით, ქირავნობით ან სხვა სარგებლობის უფლებით გადაცემული.

2.4. მშენებელი აცხადებს, რომ უძრავი ქონება აკმაყოფილებს მათ მოთხოვნებს და მისაღებია მასზე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი კორპუსის ასაშენებლად.

2.5. მხარეები წინასწარ აცხადებენ თანხმობას, რომ მშენებლობის მიზნებისათვის, მშენებელს უფლება აქვს მესაკუთრეების მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთი გააერთიანოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან, მხოლოდ იმ პირობით, რომ დაცული იქნება მესაკუთრის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და ახალ უფლების ობიექტზე (მიწის ნაკვეთი და/ან მშენებარე შენობა ნაგებობები) უცვლელად იქნება გადატანილი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იპოთეკის უფლებები.

3. სამშენებლო სამუშაოების მართვა და შეზღუდვები

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მშენებლობას მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად უხელმძღვანელებს და მართავს მშენებელი.

3.2. მშენებელს უფლება არა აქვს გაასხვისოს აწ მესამე პირის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთოს დანართ #2-ით განსაზღვრული ფართი.

3.3. მესაკუთრეს უფლება არა აქვს შეაფერხოს მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება და/ან სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობა.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1. <u>მესაკუთრე ვალდებულია:</u>

4.1.1. საკუთრებაში გადასცეს მშენებელს უძრავი ქონება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად (დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრში);

4.1.2. მშენებლის მოთხოვნიდან 1 თვის განმავლობაში ფაქტობრივად გადასცეს მშენებელს და გაანთავისუფლონ უძრავი ქონება, რაზეც გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი;

4.1.3. მოთხოვნის შემთხვევაში გადასცეს მშენებელს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია.

4.1.4 მშენებლის მოთხოვნის შემთხვევაში უძრავი ქონების გადაცემისას, გადასცეს მშენებელს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გადასახადის გადახდის (დავალიანების დაფარვის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

4.2. <u>მესაკუთრეს უფლება აქვს:</u>

4.2.1. მოთხოვოს მშენებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების ჯეროვნად შესრულება;

4.3. <u>მშენებელი ვალდებულია:</u>

4.3.1. უზრუნველყოს სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება და საპროექტო სამუშაოების ორგანიზება, რაც მოიცავს – ტოპოგადაღებებს, გეოლოგიურ სამუშაოებს, არქიტექტურულ გეგმარებით დავალებას, ტექნიკური პირობების დადგენას, პროექტისა და საპროექტო ტექნიკური დოკუმენტაციის დადგენილი წესით შეთანხმებას;

4.3.2. თავისი ხარჯებით მოამზადოს და შესაბამისი უწყებებიდან მიიღოს საცხოვრებელი კორპუსის აღმართვისა (აშენების) და ექსპლოატაციაში მიღებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი (ნებართვა);

4.3.3. სრულად დააფინანსოს და ორგანიზება გაუწიოს (წარმართოს) საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობას;

4.3.4. ხელშეკრულების 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება ამავე ხელშეკრულებით იპოთეკით დატვირთოს მესაკუთრის სასარგებლოდ ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით.

4.3.5. მესაკუთრის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთოს მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 01.10.14.023.013 (მესაკუთრე დარეგისტრირდება პირველი რიგის იპოთეკარად).

4.3.6. განშლის შემდგომ უზრუნველყოს საჯარო რეესტრში მესაკუთრის სამომავლო საკუთრების უფლების დარეგისტრირება დანართი #2-ით გათვალისწინებულ ფართზე. (უფლების რეგისტრაციის ხარჯები დაიფარება მშენებლის მიერ);

4.3.7. საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლოატაციაში შესვლიდან 1 (ერთი) თვის განმავლობაში უზრუნველყოს დანართი #2-ით გათვალისწინებული ფართის მესაკუთრის საკუთრებად დარეგისტრირება;

4.3.8. მხოლოდ პროექტის არსებითი ცვლილება და/ან ისეთი ცვლილება, რომელიც უშუალოდ მესაკუთრის შიერ მისაღებ ფართს ეხება შეათანხმოს მესაკუთრესთან;

4.3.9. სამშენებლო სამუშაოები აწარმოოს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და მხარეთა შორისა და ნებართვის გამცემ ორგანოსთან შეთანხმებული ან კორექტირებული პროექტის შესაბამისად;

4.3.10. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

4.3.11. მანამ სანამ, მესაკუთრეს საკუთრებაში არ გადასცემს დანართით გათვალისწინებულ ფართებს, სასარგებლო ფართების რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა უპირატესად მოახმაროს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას. არ გაანაწილოს მოგება, არ გასცეს სესხები, არ განახორციელოს ვალის აღიარება, არ იკისროს მესამე პირების წინაშე თავდებობა ან რაიმე სხვა ვალდებულებები ან სხვაგვარად არ გადასცეს მესამე პირებს აქტივები, თუ ეს უშუალოდ არ არის დაკავშირებული სამშენებლო მიზნების განხორციელებასთან და/ან მშენებარე ფართების რეალიზაციასთან და არ სცდება გონივრულობის ფარგლებს.

4.3.12. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი და ყველა სარეგისტრაციო წარმოების ხარჯებს, მათ შორის სანოტარო ხარჯებს, დაფარავს მშენებელი.

4. მშენებელს უფლება აქვს:

4.4.1. საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის პროცესში მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, განახორციელოს პროექტის და სამშენებლო დოკუმენტაციის კორექტირება, ამ ხელშეკრულების 4.3.8. ქვეპუნქტით დადგენილი შეზღუდვის გათვალისწინებით.

4.4.2. მესამე პირებზე გაასხვისოს სასარგებლო ფართი, რომელიც არ არის დანართ #2-ით გათვალისწინებული.

5. მესაკუთრეებისათვის გადასახდელი ფულადი კომპენსაცია

5.1. მშენებელი კისრულობს ვალდებულებას ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონების გადაცემისათვის, მესაკუთრეს ფასის ნაწილი გადაუხადოს ფულით. თანხის ოდენობა, გადახდის გრაფიკი და გადახდის წესი დეტალურად განისაზღვრება ხელშეკრულების დანართ #2-ში.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ თანხა განისაზღვრება უცხოურ ვალუტაში, ანგარიშსწორება განხორციელდება გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად ლარში ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებელი დააგვიანებს დანართის შესაბამისად ვადამოსული თანხის გადახდას, მესაკუთრე უფლებამოსილია დაარიცხოს მშენებელს პირგასამტეხლო მთლიანი ფულადი საკონმპენსაციო თანხის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

6. ინდივიდუალურ ბინებზე იპოთეკის მოხსნის პირობები

6.1. მშენებლის მიერ საჯარო რეესტრში საცხოვრებელი კორპუსის განშლის დარეგისტრირების შემთხვევაში, მიწაზე რეგისტრირებული იპოთეკა ავტომატურად გადავა მშენებარე ფართებზე მესაკუთრეების სასარგებლოდ.

6.2. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას:

6.2.1. მშენებლის მიერ საცხოვრებელი კორპუსის მიწის ზედა 3 (სამი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, მე-3 და მე-4 სართულებს შორის რკინაბეტონის სართულსშუა გადახურვის ფილა დასხმული) ამშენებისთანავე, საცხოვრებელი კორპუსის 500 კვ. მეტრზე და 2 ავტოფარეხზე მოხსნას იპოთეკა მშენებლის სასარგებლოდ,

6.2.2. მშენებლის მიერ საცხოვრებელი კორპუსის 7 (შვიდი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, მეშვიდე სართულის ჭერის ჩათვლით) ამშენებისთანავე, საცხოვრებელი კორპუსის 700 კვ. მეტრზე და 3 ავტოფარეხზე მოხსნას იპოთეკა მშენებლის სასარგებლოდ.

6.2.3. საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლოატაციაში მიღების და მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისთანავე, საცხოვრებელი კორპუსის 300 კვ. მეტრზე მოხსნას იპოთეკა მშენებლის სასარგებლოდ.

6.3. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, იპოთეკისაგან გასათავისუფლებელი ბინების და/ან ავტოფარეხების ჩამონათვალი განისაზღვრება მშენებელის მიერ.

6.4. მესაკუთრე ვალდებულია მშენებლის მოთხოვნიდან 5 სამუშაო დღეში უზრუნველყოს იპოთეკის მოხსნა (გასცენ შესაბამისი წერილობითი თანხმობა), მშენებლის მოთხოვნაში მითითებულ ყოველ კონკრეტულ ბინაზე და/ან ავტოფარეხზე.

6.5. იმ შემთხვევაში თუ ამ მუხლით გათვალისწინებული გასათავისუფლებელი ფართი არ ემთხვევა ზუსტად მშენებლის მიერ გასათავისუფლებლად შემოთავაზებული ბინების ფართების ჯამს, მესაკუთრე ვალდებულია დაეთანხმოს მშენებელს და გაუთავისუფლოს შემოთავაზებული ოდენობის ფართები, მაგრამ არაუმეტეს ამ მუხლით დადგენილი ფართებზე 10% მეტი ფართისა.

ამასთან, თუ ამგვარ შემთხვევას ექნება ადგილი, შემდეგი ეტაპის გათავისუფლებისას მშენებელმა უნდა შესთავაზოს იმ ოდენობის ფართის გათავისუფლება, რომ წინა ეტაპზე გათავისუფლებული და შემოთავაზებული ფართის ჯამი, არ აღემატებოდეს ამ მუხლით დადგენილი შესაბამისი ეტაპებისათვის გათვალისწინებულ ფართების ჯამს, და ასე ყოველ შემდგომ ჯერზე.

7. სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადები

7.1. მშენებლის მიერ სამშენებლო სამუშაობის წარმოება განხორციელდება შემდეგი გრაფიკის შესაბამისად:

7.1.1. საცხოვრებელი კორპუსის საძირკველის მოწყობა - საწყისი თარიღიდან 6 თვის ვადაში.

7.1.2. საცხოვრებელი კორპუსის მიწის ზედა 3 (სამი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, მე-3 და მე-4 სართულებს შორის რკინაბეტონის სართულსშუა გადახურვის ფილა დასხმული) აშენება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 10 თვის ვადაში;

7.1.3. საცხოვრებელი კორპუსის 7 (შვიდი) სართულის კონსტრუქციის (რიგელები და სვეტები ჩასხმული, მეშვიდე სართულის ჭერის ჩათვლით) აშენება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 14 თვის ვადაში;

7.1.4. საცხოვრებელი კორპუსის ყველა სართულის კონსტრუქციის და გარე პერიმეტრული კედლების აშენება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 16 თვის ვადაში;

7.1.5. საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის (ექსპლოატაციაში შესვლა) დასრულდება და მშენებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულება - არაუგვიანეს საწყისი თარიღიდან 21 თვის ვადაში.

7.2. ვადის დარღვევად არ ჩაითვლება მშენებლის მიერ წინამდებარე ხელშკრულების 7.1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვადების გადაცდენა, თუ სამშენებლო სამუშაოების შეფერხება გამოწვეული იქნება მესაკუთრის ან მესამე პირის ბრალეული ქმედებით ან უმოქმედობით.

7.3. მესაკუთრის, მომიჯნავე მიწის მესაკუთრის ან მესამე პირის მიერ სამშენებლო სამუშაოების შეჩერების (შეფერხების) შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადები გაიზრდება შეჩერებული (შეფერხებული) პერიოდის შესაბამისად.

8. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი

8.1. თუ რა მდგომარეობაში უნდა მოიყვანოს მშენებელმა მესაკუთრეზე გადასაცემი ფართები დეტალურად განისაზღვრება შესაბამისად დანართი #2-ით.

8.2. თუ მშენებლობის დასრულებისას, მშენებლის მიერ მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართის მოცულობა (კვადრატულობა) განსხვავდება (გაზრდილია ან შემცირებულია) დანართი #2-ში მოცემულ კვადრატულობისაგან, მხარეები მოახდენენ გადასაცემი ფართის დაზუსტებას.

8.3. ფართის შემცირების შემთხვევაში მშენებელი მესაკუთრეს გამოუყოფს დამატებით ფართს ან გადაუხდის შემცირებული ფართის ღირებულებას საბაზრო ფასის შესაბამისად.

8.4. საცხოვრებელ კორპუსში საერთო საკუთრებად დარჩება ფუნდამენტი, სადარბაზო, კიბის (ლიფტის) უჯრედი, ინდივიდუალური ავტოსადგომთან მისასვლელი გზები, საერთო კომუნალური გაყვანილობები და სხვა საერთო უზრუნველყოფის ობიექტები, რაც საქართველოს კანონმდებლობითა და პროექტით მიჩნეულია ასეთად და რაზეც ინდივიდუალური საკუთრების უფლება არ რეგისტრირდება.

9. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეიძლება შეწყდეს:

9.2.1. მხარეთა შეთანხმებით;

9.2.2. მესაკუთრის ინიციატივით, მშენებლის მიერ ამ ხელშეკრულების 10.4 პუნქტით გათვალისწინებული დამატებითი 6 (ექვსი) თვიანი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში;

9.2.3. მშენებლის ინიციატივით, თუ მშენებელი საწყისი თარიღის დადგომამდე ვერ შეძლებს სამშენებლო სამუშაოების დაწყებას.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას აუნაზღაუროს მშენებელს მის მიერ მიყენებული ზიანი.

10.2. მესაკუთრეს სამშენებლო სამუშაოების ყოველი შეჩერებული ან შეფერხებული დღისათვის, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 6.4. და 4.1.2 პუნქტებით გათვალისწინებული ვადის დარღვევისათვის, დაეკისრება მშენებლის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს გადახდა, მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართის ჯამური ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით.

10.3. მესაკუთრეზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა მოხდება თანხით ან არაპირდაპირი გადახდის გზით: მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი, მისი ღირებულების შესაბამისად შემცირდება პირგასამტეხლოს ოდენობის პროპორციულად.

10.4. მშენებლის მიერ ხელშეკრულების 7.1.5 პუნქტითა და 4.3.77 პუნქტებით გათვალისწინებული ვადების 6 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნით დარღვევის შემთხვევაში მშენებელს მესაკუთრის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა, მესაკუთრისათვის მისაღები ფართის ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

10.5. მშენებელზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა მოხდება თანხით ან არაპირდაპირი გადახდის გზით: მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი, მისი ღირებულების შესაბამისად გაიზრდება პირგასამტეხლოს ოდენობის პროპორციულად.

11. იპოთეკითა და გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნები

11.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იპოთეკით უზრუნველყოფილია მესაკუთრის ის მოთხოვნები, რომელიც გამომდინარეობს ამ ხელშეკრულებიდან, კერძოდ:

11.1.1. მესაკუთრის ძირითადი მოთხოვნა ფართის მიღებაზე. შესაბამისად მესაკუთრის ფულადი მოთხოვნა გამოითვლება მის მიერ მისაღები ფართის ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ფასის შესაბამისად.

11.1.2. მესაკუთრის სამომავლო მოთხოვნები, რომლებიც შესაძლოა წარმოიშვას მშენებლის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით, კერძოდ პირგასამტეხლო.

11.1.3. ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული ზიანი.

12. ფორს-მაჟორი

12.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან, თუ ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია მხარისაგან დამოუკიდებელი ფორს-მაჟორული გარემოებებით (საგანგებო და საომარი მდგომარეობა, სტიქიური უბედურება, ხანძარი, წყალდიდობა, ეპიდემია და ა.შ.).

12.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისას მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოებების არსებობის შესახებ. გარდა იმ შემთხვევისა, როცა თავად გარემოებები აშკარად გამორიცხავდნენ შეტყობინების შესაძლებლობას.

12.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დამთავრების შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან განაახლონ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

13. დავათა განხილვა

13.1. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს საქართველოს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უძრავი ნივთის ადგილსამყოფელის მიხედვით ტერიტორიულ განსჯად სასამართლოში.

13.2. მხარეები თანახმანი არიან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

14. დასკვნითი დებულებები

14.1. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერი ცვლილება უნდა გაფორმდეს დანართის სახით, რომელიც ჩაითვლება ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილად.

14.2. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 4 (ოთხი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

ხელმოწერები:

შპს „არქიტექსი"

ნიკოლოზ ბახსოლიანი ნიკოლოზ ბახსოლიანი

მესაკუთრე:

მალვინა შაშიაშვილი მალვინა შაშიაშვილი

დანართი #2

(მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის საწაცვლოდ ახლად ამენებულ საცხოვრებელ კორპუსში იპოთეკის უზრუნველყოფით ფართების მიღების შესახებ)

1. მხარეები:
   1.1 შპს „არქიტექსი"
   1.2 მესაკუთრე - მალვინა შაშიაშვილი
2. უძრავი ქონების სანაცვლოდ მშენებლის მიერ მალვინა შაშიაშვილის საცხოვრებელ კორპუსში გადასაცემი ფართები მოიცავს:
   2.1 მე-2 სართულზე მდებარე ბინა #1-ს საერთო ფართით 100 კვ.მ (ხედით ცაგარელის ქუჩის მხარეს);
   2.2 მე-2 სართლზე მდებარე ბინა #2-ს საერთო ფართით 66 კვ.მ (ხედით საცხოვრებელი კორპუსის ეზოს მხარეს);
   2.3 მე-4 სართლზე მდებარე ბინა #3-ს საერთო ფართით 83 კვ.მ (ხედით ცაგარელის ქუჩის მხარეს);
   2.4 მე-4 სართულზე მდებარე ბინა #4-ს საერთო ფართით 83 კვ.მ (ხედით საცხოვრებელი კორპუსის ეზოს მხარეს;
   2.5 -1 სართულზე მდებარე ერთ ავტოსადგომს.
3. მესაკუთრისათვის გადასახდელი ფულადი კომპენსაციის 11620 აშშ დოლარის გადახდა მშენებლის მიერ უნდა განხორციელდეს ამ დანართის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ფართების მესაკუთრისათვის გადაცემიდან (საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირებიდან) 10 კალენდარულ დღეში.
4. მშენებლის მიერ ფულადი კომპენსაცია 400 აშშ დოლარი გადახდილ უნდა იქნეს ყოველთვიურად, არაუგვიანეს ყოველი თვის 30 რიცხვისა. ამ პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდა უნდა განხორციელდეს ძირითადი ხელშეკრულების 4.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან მშენებლის მიერ ამ დანართის მე-5 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
5. დანართის 2.1, 2.2, 2.3 და 2.4 პუნქტებით გათვალისწინებული ფართები მესაკუთრეს უნდა ჩაბარდეს შემდეგ მდგომარეობაში - თეთრი კარკასი: რომელიც მოიცავს ფართში შესასვლელ რკინის კარს, მეტალო-პლასტმასის 2მაგ მინაპაკეტის გარე კარ-ფანჯარას, გაყვით გალესილ კედლებს, ელექტრო გაყვანილობას მესაკუთრესთან შეთანხმებული ტექნიკური პროექტის შესაბამისად, მოჭიმულ იატაკს და სველ წერტილებამდე მიყვანილ სანტექნიკის მილებს.

ხელმოწერები:

შპს „არქიტექსი"

წიკოლოზ ბახსოლიანი

მესაკუთრე

მალვინა შაშიაშვილი

ორიათასთორმეტი წლის ოც ივლისს მე, მაია ბრეგვაძეს, ნოტარიუსს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ბაზალეთის ქ. №1, მომმართეს [illegible] [illegible] და [illegible] [illegible] მათ წარმოადგინეს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება და მოითხოვეს მასზე ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად [illegible] [illegible] (დაბ.08.02.1986 ცხოვრობს ქ. თბილისი მოსამართლის ქუჩა 17. ბინა 60, პირადი №01024034079) და [illegible] [illegible] (დაბ.02.10.1942 ცხოვრობს ქ. თბილისი მუხიანის დასახლება მე-2 მ/რ, კორპუსი 11. ბინა 74, პირადი №01003020483) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მათ განემარტათ, რომ ხელმოწერით დოკუმენტის შინაარსი არ მოწმდება, რაზედაც მათ განაცხადეს თანხმობა და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წინამდებარე ხელშეკრულებას.

გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური 8.00 ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების. მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ დადგენილების (საფუძველი: 29.12.2011 წლის საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507) 31-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა, დღგ 1.44 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლით. 2.00 ლარი – რეგისტრაციის საფასური 39-ე მუხლის I-ლი პუნქტისა, სულ გადახდილია: 11.44 ლარი

ნოტარიუსი მაია ბრეგვაძე