ხელშეკრულება
უძრავი ქონების ნასყიდობის (გაცვლის) შესახებ

ქ. თბილისი 18 აპრილი, 2024 წ.

პრეამბულა:

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი, ერთი მხრივ, ლევან მარუაშვილი (პირადი N 01018001454), (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც „უძრავი ქონების მესაკუთრე“ ან „გამყიდველი“) და მეორე მხრივ, შპს „პილარ სამგორი“ (ს.ნ. 404680010), დირექტორი – თენგიზ იმნაიშვილი (პირადი 61001021318) სახით (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც „მყიდველი“ ან „ინვესტორი“ (ხოლო ერთად ხელშეკრულებაში მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები“), ვითვალისწინებთ რა, რომ:

- მიწის მესაკუთრე ან უძრავი ქონების მესაკუთრე საკუთრების უფლებით ფლობს უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი #22ა, მიწის ნაკვეთის ფართი: 114 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 01.17.10.010.039 (შემდგომში წოდებული, როგორც „გადასაცემი უძრავი ქონება“).
- ინვესტორს კი განზრახული აქვს მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის აშენება, მისი შემდგომი რეალიზაციის და/ან ფლობის და/ან ეკონომიკურ საქმიანობაში გამოყენების მიზნით.
- ინვესტორი გამოხატავს მზაობას აწარმოოს მშენებლობა და უზრუნველყოს უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობაში სანაცვლო უძრავი ქონების გადაცემა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად.
- უძრავი ქონების მესაკუთრე თანახმაა გადასცეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფართების გადაცემის სანაცვლოდ.
- წინამდებარე ხელშეკრულებით განისაზღვრება ხელშეკრულების ძირითადი პირობები, როგორიც არის ფასი, საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი ფართ(ებ)ის საერთო ფართობი და მდგომარეობა, პირობები რომელზეც მხარეები წინასწარ არიან შეთანხმებულები და რომელიც ორივე მხარისათვის მისაღებია, როგორც უძრავი ქონების ნასყიდობის(გაცვლის) ხელშეკრულების ძირითადი და არსებითი პირობები.

საქართველოს კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების/ნასყიდობის საგანი

1.1. წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის (გაცვლის) ხელშეკრულებით უძრავი ქონების მესაკუთრე ყიდის (სრული საკუთრებაში გადასცემს მყიდველს), ხოლო მყიდველი ყიდულობს უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი #22ა, მიწის ნაკვეთის ფართი: 114 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 01.17.10.010.039 მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მიზნით.

1.2 თავის მხრივ მყიდველი იღებს ვალდებულებას, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით დადგენილი პირობებითა და წესით გადაუხადოს უძრავი ქონების მესაკუთრეს ნასყიდობის საგნის ღირებულება (გაუცვალოს ქონება).

1.3. ნასყიდობის საგნის საკუთრების ფაქტი დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან:

უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.17.10.010.039

- ზონა თბილისი 01.
- სექტორი ისანი 17.
- კვარტალი 10.
- ნაკვეთი 010/039.
- მისამართი: ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი #22ა
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თასაკუთრება.
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო.
- მიწის ნაკვეთის ფართი: 114 კვ.მ.

1.4. უძრავი ქონების მესაკუთრე ადასტურებს, რომ ნასყიდობის საგანი არის მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.17.10.010.039) და მასზე ვრცელდება მისი (გამყიდველის) საკუთრების უფლება, იგი არ არის დაყადაღებული, ის არ წარმოადგენს დავის საგანს და მესამე პირებს არ შეიძლება ჰქონდეთ რაიმე სახის პრეტენზია.

1.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის მყიდველი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, როგორც ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე, ხოლო გამყიდველი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში, როგორც მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის მომავალი მესაკუთრე. მყიდველი ვალდებულია, ვიდრე სრულად არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს (გამყიდველისათვის ფართების „თეთრი კარკასის" კონდიციაში საკუთრებაში გადაცემა) არ გაასხვისოს (გააჩუქოს, გაყიდოს, გაცვალოს) ან/და უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთოს (ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს ცალმხრივად (გამყიდველის თანხმობის გარეშე) ეძლევა უფლება იპოთეკით დატვირთოს ნასყიდობის საგნის მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 01.17.10.010.039) ან/და ნასყიდობის საგნის მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.17.10.010.039) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანების შედეგად მიღებული გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი (განახლებული საკადასტრო კოდით) საქართველოს ნებისმიერ კომერციულ ბანკში, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მრავალბინიანი / მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის წარმატებულად განხორციელების მიზნით) ნასყიდობის საგანი (მშენებლობის ნებართვამისაღები მიწის ნაკვეთი) მთლიანად ან ნაწილობრივ და არ გამიჯნოს (დაყოს ნაწილებად) იგი. მყიდველს ეძლევა უფლება ცალმხრივად გამყიდველის თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნასყიდობის საგნის მიწის ნაკვეთის (ს/კ:

01.17.10.010.039) მის მომიჯნავე უძრავ ქონებებთან (საკადასტრო კოდები: 01.17.10.010.010, 01.17.10.010.030, 01.17.10.010.038, 01.17.10.010.066 ან/და სხვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები) გაერთიანება. აღნიშნული პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვები ვალდებულების სახით უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში. მხარეები თანხმდებიან, რომ მიწის საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული ვალდებულება არ უნდა ზღუდავდეს მყიდველის მიერ უძრავი ქონების (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.17.10.010.039) გაერთიანებას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან (უძრავ ქონებებთან). საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირებული ჩანაწერები 1.3 პუნქტით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგანზე (მიწის ნაკვეთზე) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აკრძალვების შესახებ, სრულად გაუქმდება 3.3 პუნქტით განსაზღვრული წესით.

მუხლი 2. გასაცვლელი ქონების/ნასყიდობის საგნის ღირებულება და მახასიათებლები

2.1. გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გადასაცემ უძრავ ქონებას წარმოადგენს **მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.17.10.010.039).**

2.2. ინვესტორის მიერ გაცვლის საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი უძრავი ქონება შემოიფარგლება მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3.1 პუნქტში მითითებული ქონებით.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3 პუნქტში მოცემულ ქონებაზე (უძრავი ქონება) საკუთრების უფლების შეძენის სანაცვლოდ მყიდველი გადასცემს, ხოლო უძრავი ქონების მესაკუთრე წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით იძენს საკუთრების უფლებას ინვესტორის მიერ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ახალაშენებულ მრავალბინიან/მრავალფუნქციურ შენობა-ნაგებობაში შემდეგ ქონებაზე:

2.3.1. **გამყიდველისათვის გადასაცემი** საცხოვრებელი ფართი, საერთო ფართით 100 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი აივნების ფართის ჩათვლით), რომელიც გადაცემულ იქნება 2 საცხოვრებელ ბინის სახით, თითოეული 50 კვ.მ. ფართის ოდენობით. არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ გეგმარებიდან გამომდინარე შესაძლებელია გადასაცემი ფართის ოდენობის კორექტირება არაუმეტეს +-3%-ის ოდენობით. არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის შემცირების შემთხვევაში, გამყიდველი გადაუხდის მყიდველს შემცირებული ფართის სხვაობის ღირებულებას. არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის გაზრდის შემთხვევაში, მყიდველი გადაუხდის გამყიდველს გაზრდილი (ნამეტი)_ფართის ღირებულებას. ფართის ღირებულება ორივე შემთხვევაში განისაზღვრება ბინის გადაცემის დროს გამყიდველის მიერ დაწესებული ბინის სარეალიზაციო ფასს გამოკლებული 20%. გადასაცემი საცხოვრებელი ფართი განთავსებული იქნება საცხოვრებელი სართულის მე-4 ან მე-5 სართულებზე. გამყიდველისათვის გადასაცემი შესაბამისი საცხოვრებელი ფართის იდენტიფიცირება, მისი სართულისა ან/და მრავალბინიან სახლში ლოკაციის ადგილის შერჩევა მოხდება ასაშენებელი მრავალბინიანი სახლის საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენის, არქიტექტურული პროექტის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეთანხმებისა და სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში, ამასთან, საცხოვრებელი ფართის შერჩევა უნდა მოხდეს სამართლიანობის პრინციპის შესაბამისად; ფართების შერჩევის შესახებ მხარეები დამატებით გააფორმებენ წერილობით

შეთანხმებას, რომელიც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების შემადგენელი ნაწილი. არქიტეტურული პროექტის რაოდენობრივად ინდივიდუალურ ფართებად დაყოფა, არქიტექტურული პროექტიდან შერჩევა და ფართების ადგილმდებარეობა ზემოაღნიშნული შეთანხმების საფუძველზე დაზუსტდება საჯარო რეესტრში საცხოვრებელი, ავტოსადგომების და არასაცხოვრებელი/კომერციული ფართების განაწილების გეგმის ე.წ. „განშლის" რეგისტრაციის მომენტისათვის, რასაც ხელი უნდა მოაწეროს /დაეთანხმოს უძრავი ქონების მესაკუთრე.

2.3.2. განშლაზე უძრავი ქონების მესაკუთრის თანხმობა ნიშნავს მხოლოდ იმას, რომ გამყიდველი დაეთანხმა ფართების განაწილების ოქმში/განშლაში ასახული მისთვის გადასაცემი ფართების ადგილმდებარეობას და აღნიშნული არ ათავისუფლებს მყიდველს მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებისაგან დაასრულოს მშენებლობა და გადასცეს/ჩააბაროს შესაბამის კონდიციამდე მიყვანილი ფართები. მხარეთა შეთანხმებით აღნიშნული ფართები გამყიდველს უნდა გადაეცეს დასრულებულ მშენებლობაში ე.წ. „თეთრი კარკასის" მდგომარეობით არაუგვიანეს მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში.

2.3.3. მხარეთა შეთანხმებით, მყიდველის მიერ გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3.1 ქვეპუნქტით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართი უნდა გადაეცეს ე.წ. „თეთრი კარკასი"-ს მდგომარეობაში და იგი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

- მშენებლობა დასრულებული.
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები მოწყობილი.
- ბინაში შესასვლელი ლითონის კარი დამონტაჟებული.
- ბინაში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, დენი, გაზი) დგარები(გამრიცხველიანებით ან მის გარეშე) სადარბაზოში დამონტაჟებული ცენტრალური ელექტროგაყვანილობა, ბუნებრივი გაზის მილები, სასმელი წყლისა და წყალარინების მილები დაქსელილი, კომუნიკაციები შეყვანილი ბინებში ცენტრალურ წერტილებამდე, კერძოდ: წყალი და წყალარინება, ელ. ენერგია, ბუნებრივი გაზი.
- შიდა ტიხრები მოწყობილი *პროექტის* შესაბამისად და კედლები შელესილი.
- იატაკი მოჭიმული.
- აივნები (საზაფხულო ფართები) მოწყობილი შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად.
- სადარბაზო და კიბის უჯრედი კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.
- სადარბაზოში შესასვლელი რკინის კარი.
- ეზო მოპირკეთებული პროექტის შესაბამისად.

მუხლი 3. ურთიერთგასაცვლელი ქონებების საკუთრების უფლების გადაცემა, ვალდებულების ჩანაწერი, ვალდებულების გავრცელებისა და მოხსნის წესი

3.1. უძრავი ქონების მესაკუთრის მიერ ამ ხელშეკრულების 1.3 პუნქტში მოცემულ უძრავ ქონებაზე/ნასყიდობის საგანზე, საკუთრების უფლების გადაცემა ინვესტორზე ხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეების მიერ ხელმოწერისთანავე და ის რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

3.2. გამყიდველის მიერ ინვესტორისგან მისაღები ქონება არის სამომავლო და გამყიდველი რეგისტრირდება ვალდებულების გრაფაში მისთვის მისაღები ქონების მომავალ მესაკუთრედ; მხარეთა შეთანხმებით საჯარო რეესტრში ბინების/ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის, ე.წ. „განშლის" საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან აღნიშნული ვალდებულება გავრცელდება მხოლოდ მიწის მესაკუთრისათვის საკუთრებაში გადასაცემ ფართებზე, რის საფუძველზეც ინვესტორს არ ექნება უფლება აღნიშნული ფართების გასხვისების, იპოთეკით ან/და სხვა ვალდებულებით დატვირთვისა.

3.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირებული ჩანაწერები ნასყიდობის საგანზე (მიწის ნაკვეთზე) 1.5 და 3.2 პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვების შესახებ, სრულად გაუქმდება შემდეგი წესით: მხარეთა შეთანხმებით საჯარო რეესტრში ინდივიდუალური ფართების განაწილების დოკუმენტის – ე.წ. „განშლის" საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან აღნიშნული ვალდებულება გავრცელდება მხოლოდ გამყიდველისათვის საკუთრებაში გადასაცემ ინდივიდუალურ ფართებზე, რომლის საფუძველზეც გამყიდველი დარეგისტრირდება მისთვისვე გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის მომავალ მესაკუთრედ, ხოლო მყიდველს არ ექნება უფლება აღნიშნული ფართის გასხვისების, იპოთეკით ან/და სხვა ვალდებულებით დატვირთვისა; აღნიშნულის საფუძველზე ავტომატურად გაუქმდება 1.3 პუნქტით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგანზე (მიწის საკადასტრო კოდზე) რეგისტრირებული ვალდებულება/ვალდებულებების ჩანაწერები საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ განშლის დოკუმენტის სისწორე თავისი ხელმოწერებით(თანხმობით) უნდა დაამოწმონ გამყიდველებმაც, რითაც დადასტურება, რომ გამყიდველები ეთანხმებიან განშლის დოკუმენტის მიხედვით გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების მომავალი მესაკუთრის სტატუსს(ვალდებულების ასახვას ინდივიდუალურ საკადასტრო კოდებზე) და თანხმობას აცხადებენ, რათა ნასყიდობის საგანზე (1.3 პუნქტით განსაზღვრულ ქონებაზე) რეგისტრირებული ვალდებულება გაუქმდეს(შეწყდეს).

3.4. მყიდველის მიერ აშენებული ინდივიდუალური ფართის/ფართების გამყიდველისათვის „თეთრი კარკასის" მდგომარეობით გადაცემა განხორციელდება ორმხრივი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელსაც ხელს აწერენ შესაბამისი მხარეები.

3.5. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის შემდეგ გამყიდველზე გადადის ქონების დაზიანების ან დაღუპვის რისკი. ამასთან, იგი ვალდებულია ისე ფლობდეს ქონებას, რომ დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და არ განახორციელოს ისეთი ქმედება, რაც ხელს შეუშლის შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს სამშენებლო სამუშაოების დასრულებაში.

3.6. უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.17.10.010.039) მყიდველის საკუთრებაში მიღებასთან დაკავშირებით სათანადო დოკუმენტაციის დამოწმების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ყველა ხარჯებს (მათ შორის ვალდებულების რეგისტრაციის ხარჯებს), ასევე გამყიდველისათვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართების ყველა ხარჯებს) ანაზღაურებს ინვესტორი.

მუხლი 4. ურთიერთგასაცვლელი/გადასაცემი ქონების მდგომარეობა/გარანტიები

4.1. გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ინვესტორს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო უძრავი ქონება. ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ

იგულისხმება უძრავი ქონება, რომელიც აკმაყოფილებს ამ ხელშეკრულებაში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გამყიდველის მიერ გაცემულ გარანტიებს.

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებასთან (წასყიდობის საგანთან) დაკავშირებით გამყიდველი იძლევა შემდეგ გარანტიებს:

4.2.1. ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის მისთვის არ არის ცნობილი უძრავი ქონების ისეთი ნაკლის შესახებ, რაც შეამცირებს მის ღირებულებას ან ხელს შეუშლის მშენებლობისთვის მის გამოყენებას; ამასთან, მყიდველი ადასტურებს, რომ ის წარმოადგენს დეველოპერულ კომპანიას, რომლის საქმიანობის ძირითადი საგანი არის სამშენებლო საქმიანობის განხორციელება, შესაბამისად, წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე მის მიერ საკუთარი კომპეტენციისა და ცოდნის გათვალისწინებით, შემოწმებულია მიწის ნაკვეთი (მათ შორის, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება, ფუნქციური ზონები და სხვა მშენებლობის უფლების განმსაზღვრელი კლასიფიკაციები და კატეგორიები) და აღნიშნულის შემოწმების საფუძველზე დადგენილი აქვს, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთებზე, შესაძლებელია მის მიერ დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება.

4.2.2. უძრავი ქონების მესაკუთრეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით.

4.2.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერი ზუსტად ასახავს უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლებებს და უძრავი ქონების სამართლებრივ მდგომარეობას. არ არსებობს ისეთი გარემოება, რაც შეცვლიდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ მონაცემებს. უძრავი ქონება არ არის დატვირთული იპოთეკით და/ან სხვა ვალდებულებებით, არ არსებობს სხვა მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს უძრავ ქონებაზე უფლებები.

4.2.4. უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ ადევს ყადაღა, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით. უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემის მომენტისთვის სრულად იქნება დაფარული უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი საგადასახადო თუ კომუნალური დავალიანება (მათ შორის გაზის, წყლის, დენის, დასუფთავების), ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

4.3. ინვესტორი ვალდებულია გადასცეს უძრავი ქონების მესაკუთრეს 2.3.1 პუნქტში მოცემული ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო უძრავი ქონება. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ იგულისხმება უძრავი ქონება, რომელიც აკმაყოფილებს ამ ხელშეკრულებაში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ინვესტორის მიერ გაცემულ გარანტიებსა და ვალდებულებებს.

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3.1 პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ინვესტორი იძლევა შემდეგ გარანტიებს:

4.4.1. მშენებლობას აწარმოებს შესაბამის სახელმწიფო სტრუქტურებთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად და მშენებლობის ნებართვის ვადების დაცვით. ინვესტორი ვალდებულია მშენებლობა დაასრულოს პროექტის შესაბამისი სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 36 (ოცდათექვსმეტი) კალენდარულ თვეში.

4.4.2. უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი უძრავი ქონება იქნება ნივთობრივად უნაკლო; ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ქონებას იმ მდგომარეობაში, რაც გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3.3 ქვეპუნქტით.

საქართველო
საჯარო რეე
თარიღი "..
გვ.რაოდენ

სტრო
სააგენტო
.. 202 წ.

4.4.3. მშენებლობა იწარმოებს და აშენებული შენობა-ნაგებობა სრულ შესაბამისობაში იქნება საქართველოში მოქმედ მშენებლობის სტანდარტებთან/ნორმებთან.

4.4.4. არ იარსებებს სხვა მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს უძრავ ქონებაზე უფლებები, მათ შორის საკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობის უფლება. უძრავი ქონება არ იქნება გაცემული იჯარის/ქირავნობის და/ან ქვექირავნობის უფლებით.

4.4.5. უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის 2.3.1 ქვეპუნქტის შესაბამისად გადაცემული უძრავი ნივთი თავისუფალი იქნება ყოველგვარი ვალდებულებისაგან, არ იქნება დატვირთული იპოთეკით ან/და სხვა უფლებით მესამე პირების სასარგებლოდ.

4.5. მყიდველს/ინვესტორს უფლება არ აქვს, წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედების შემდეგ, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები და ვალდებულებები გადასცეს მესამე პირ(ებ)ს. მესამე პირებისათვის მყიდველის მიერ უფლებებისა და ვალდებულებების გადაცემა მოხდება მხოლოდ გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობით.

მუხლი 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარეები პასუხს აგებენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვან და სრულ შესრულებაზე.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, ბრალეული მხარე ვალდებულია სრულად აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

5.3. თუ გამყიდველის მიერ, ინვესტორისთვის/მყიდველისთვის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონება აღმოჩნდება ნაკლის მქონე, ან წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული რომელიმე გარანტია აღმოჩნდება არასწორი, მცდარი ან/და გამყიდველი რაიმე ფორმით, ნებისმიერი მისი მოქმედებით ან უმოქმედობით შეაფერხებს ინვესტორის საქმიანობას, ასეთ შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია სრულად აუნაზღაუროს ინვესტორს/მყიდველს მიყენებული ზიანი.

5.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ უძრავი ქონება(ნსყიდობის საგანი) აღმოჩნდება ნაკლის მქონე, გამყიდველის მიერ გაცემული გარანტიები აღმოჩნდება არასწორი/უზუსტო და აღნიშნული გავლენას ახდენს/მოახდენს ინვესტორის/მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე შესასრულებელი ვალდებულებების ვადებზე. ინვესტორის მიერ ვალდებულებების შესრულების ვადებიც გაიზრდება ინვესტორის მიერ განსაზღვრული იმ გონივრული ვადით, რა ვადითაც აღმოჩენილი ნაკლი გავლენას ახდენს ინვესტორის მიერ შესასრულებელ ვალდებულებებზე.

5.5. მყიდველი/ინვესტორი აცხადებს, რომ უძრავ ქონებას ყიდულობს სამშენებლო (მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების) პროექტის განხორციელების მიზნით. შესაბამისად, სამშენებლო საქმიანობისათვის მიწის ნაკვეთის ვარგისიანობის განსაზღვრისას მის მიერ სრულად იქნა შემოწმებული მიწის ნაკვეთი 4.2.1 ქვეპუნქტით განსაზღვრული წესით. შესაბამისად, მყიდველს არ აქვს უფლება მომავალში განაცხადოს პრეტენზიები და მოითხოვოს გრძელვადიანი ხელშეკრულების მოშლა შექმნილ ვითარებასთან მისადაგების მოტივით სამომავლოდ შეცვლილი გარემოებების გამო, თუ აღმოჩნდება, რომ მიწის ნაკვეთზე შეუძლებელია მის მიერ დაგეგმილი სამშენებლო საქმიანობის განხორციელება.

5.6. თუ ინვესტორის მიერ გამყიდველისატვის გადაცემული უძრავი ქონება აღმოჩნდება ნივთობრივი ნაკლის მქონე, ან წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლით გათვალისწინებული რომელიმე გარანტია აღმოჩნდება არასწორი, მცდარი, დაუზუსტებელი, ინვესტორი ვალდებული იქნება სრულად აუნაზღაუროს გამყიდველს მიყენებული ზიანი.

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი/ინვესტორი ვერ უზრუნველყოფს გამყიდველისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის გამყიდველისათვის საკუთრებასა და ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემას წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში და მდგომარეობაში, ან/და საკუთრებაში გადაცემული ფართები არ იქნება ამ ხელშეკრულების 2.3.3 ქვეპუნქტით განსაზღვრულ კონდიციებში, ინვესტორს დამატებით მიეცემა 6 (ექვსი) თვის ვადა ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების მიზნით.

მუხლი 6. ინვესტორის/მყიდველის მიერ შეძენილ ქონებაზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოება, მშენებლობის ვადები/ეტაპები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3 პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებაზე ან/და მითითებული უძრავი ქონების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე მყიდველი/ინვესტორი უზრუნველყოფს შესაბამისი სამშენებლო სამუშაოების წარმოებას მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის აშენების მიზნით. მყიდველმა საკუთარი ხარჯით უნდა უზრუნველყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით საპროექტო დოკუმენტაციის დამუშავება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში და მშენებლობის ნებართვის მიღება.

6.2. ინვესტორმა/მყიდველმა უნდა განახორციელოს მშენებლობის დასრულება და გამყიდველისათვის ფართების „თეთრი კარკასის" კონდიციაში გადაცემა პროექტის შესაბამისი სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 36 (ოცდათექვსმეტი) კალენდარულ თვეში.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველი აცხადებს თანხმობას, რათა ინვესტორმა/მყიდველმა თავის შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის პროექტირება და/ან მშენებარე/აშენებული მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის და/ან სამშენებლო მიწის ნაკვეთის კორექტირება, ნუმერაციის და სხვა სახის ცვლილება ნებისმიერ სტადიაზე, ისე, რომ უზრუნველყოფილი იყოს გამყიდველისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ფართის შესაბამის კონდიციაში გადაცემა. ამ მიზებისათვის, მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულებითვე უფლებამისილია, გამყიდველის თანხმობის გარეშე წარადგინოს შესაბამისი განაცხადი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში(ყველა საქალაქო სამსახურში), სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის საკრებულოში 1.3 პუნქტით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგანზე (მიწის ნაკვეთზე) განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის განხორციელების, ასაშენებელი მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით.

6.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით, გამყიდველი თანხმობას აცხადებს, რათა მყიდველმა/ინვესტორმა განახორციელოს ვალდებულებარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი(დემონტაჟის შესახებ შესაბამისი ნებართვის მიღების საფუძველზე) და დემონტაჟის დასრულების შემდეგ

შესაბამისი რეგისტრაცია(რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილება) საჯარო რეესტრში.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულებით ინვესტორს/მყიდველს ასევე ენიჭება სრული უფლებამოსილება გამყიდველის თანხმობის გარეშე სამშენებლო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.17.10.010.039) გააერთიანოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდები: 01.17.10.010.010, 01.17.10.010.030, 01.17.10.010.038, 01.17.10.010.066 ან/და სხვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები) და ა.შ. განახორციელოს სახვა საქმიანობა, რაც ხელს შეუწყობს სამშენებლო პროექტის წარმატებით განხორციელებასა და მის დასრულებას.

6.6. ინვესტორი/მყიდველი მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობას დაიწყებს სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში არქიტიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და შესაბამისი სამშენებლო ნებართვის აღებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში და დაასრულებს სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 36 (ოცდათექვსმეტი) კალენდარულ თვეში. მყიდველის/ინვესტორის მიერ სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში არქიტიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების სამშენებლო ნებართვის აღების ვადა მოიცავს 4 (ოთხი) თვიან პერიოდს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან.

6.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ 6.6 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში ვერ მოხდა სამშენებლო ნებართვის აღება, ინვესტორს/მყიდველს დამატებით მიეცემა 3 (სამი) თვის ვადა სამშენებლო არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის ასაღებად.

6.8. ვიწაიდან წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტში შენობა-ნაგებობა არის ასაშენებელი, მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართები ზუსტად უნდა შეესაბამებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3.1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოცულობას.

6.9. მხარეები აცხადებენ, რომ მყიდველს/ინვესტორს ეკუთვნის ასაშენებელი მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებიბების არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლება. ინვესტორი/მყიდველი უფლებამოსილია, მიწის მესაკუთრის/გამყიდველის დამატებითი თანხმობის გარეშე, საპროექტო დოკუმენტაციაში შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება, მათ შორის შენობის ფასადში, კონსტრუქციულ ნაწილში, სამშენებლო მოცულობაში და ა.შ. ყოველგვარი ორაზროვნების გამოსარიცხად, ინვესტორი ასევე უფლებამოსილია, შეცვალოს შენობა-ნაგებობის სართულის ან/და სადარბაზოს სახელწოდება/ნუმერაცია, ფართის ნუმერაცია, შეამციროს ან გაზარდოს საერთო ფართობი და სხვა მაიდენტიფიცირებელ რეკვიზიტებში შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილება იმ დათქმით, რომ ამ ცვლილებებით მიწის მესაკუთრისათვის/გამყიდველისათის გადასაცემი უძრავი ქონება ფაქტობრივად და ფუნქციურად, დარჩება უცვლელი. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, არ შელახოს შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ პროექტთან, ექსტერიერის/ინტერიერი დიზაინთან დაკავშირებული საავტორო უფლებები და რაიმე სახის ცვლილება, რაც გულისხმობს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: საერთო სარგებლობის შიდა სივრცეებში ღიობის ამოშენება, მიშენება, დაშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა ან დაგვიანება განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორული გარემოებებით; ფორს-მაჟორულ გარემოებებში იგულისხმება შემდეგი გარემოებები:

ა) გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მასობრივი არეულობები;

ბ) საგანგებო მდგომარეობა;

გ) სტიქიური უბედურებები, მეტეოროლოგიური პირობები;

დ) ეპიდემიები/პანდემიები;

ე) ხელისუფლების აქტები და მოქმედებები. ამ პუნქტის მიზნებისათვის, ხელისუფლების აქტებსა და მოქმედებებში იგულისხმება კანონმდებლობის მოულოდნელი ცვლილება, მორატორიუმი მშენებლობაზე, ან სხვა ისეთი ქმედება, რაც არის ზოგადი ხასიათის, არ არის განხორციელებული ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ კონკრეტულ მშენებლობასთან დაკავშირებით და ამავდროულად, გავლენას ახდენს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

7.2. ფორს-მაჟორულ გარემოებად არ მიიჩნევა ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამოწვეულია მხარის არამართლზომიერი ქმედებებით, დაუდევრობით, წინდაუხედაობითა ან/და გულგრილობით, ან ცუდი მენეჯმენტით, კანონდარღვევით ან სხვა ისეთი გარემოება, რომლის წარმოშობასა და შეწყვეტაზე გავლენას ახდენს მხარე, ან დამოკიდებულია მის ნებაზე.

7.3. ნებისმიერი ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომისას მხარემ დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ და გამოიყენოს სრული ძალისხმევა, რათა შეამციროს ფორს-მაჟორული გარემოების გავლენა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. ამასთანავე, ფორს-მაჟორულ გარემოებაზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოება შეუძლებელს ხდის, ან აბრკოლებს ვადადამდგარი ვალდებულების შესრულებას.

7.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების განმავლობაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოება შეუძლებელს ხდის, ან აბრკოლებს ვადადამდგარი ვალდებულების შესრულებას, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება გადავადდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე შესაბამისი პროპორციით.

7.5. იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან ექვს თვეზე მეტ ხანს, ნებისმიერ მხარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მოლაპარაკების დაწყება სახელშეკრულებო ურთიერთობების სხვაგვარად მოწესრიგების შესახებ. თუ მოლაპარაკების დაწყებიდან ორ თვეში მხარეები ვერ შეთანხმდებიან, ან რომელიმე მხარე თავს აარიდებს მოლაპარაკებას, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს.

7.6. ფორს-მაჟორული გარემოებით გამოწვეული არცერთი ცვლილება (მათ შორის ხელშეკრულების შეწყვეტა) არ შეიძლება გახდეს მყიდველის მიერ ცვლილებამდე (შეწყვეტამდე) გაღებული ხარჯების გამყიდველისაგან მოთხოვნის საფუძველი.

მუხლი 8. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მისი მოქმედების ვადა

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერისა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე.

8.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით ნებისმიერ დროს;

მუხლი 9. მარეგულირებელი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

9.1. ხელშეკრულება დადებულია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავას მხარეებს შორის, რაც გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან ან/და დაკავშირებულია ამ ხელშეკრულების შესრულებასთან/შეუსრულებლობასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, უნდა მოგვარდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკებებით, ხოლო ამგვარის წარუმატებლობის შემთხვევაში, უნდა გადაწყდეს საქართველოს შესაბამისი სასამართლოს მიერ.

9.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მათ შორის წარმოშობილი დავის სასამართლოს მიერ განხილვის შემთხვევაში, დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ერთ-ერთი მხარის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] პუნქტის შესაბამისად მიქცეულ იქნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მუხლი 10. ზოგადი დებულებანი

10.1. მხარეები სრულად არიან გაცნობილნი წინამდებარე ხელშეკრულებას, აცხადებენ რომ ეს უკანასკნელი სრულად გამოხატავს მათ ნამდვილ ნებას და ეთანხმებიან მასში მოყვანილ ყველა პირობას.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ მათ გააჩნიათ შესაბამისი უფლებამოსილება დადონ ეს ხელშეკრულება და შეასრულონ ყველა მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებები.

10.3. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება, შესწორება და დამატება იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ მხარეთა მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მისი რეგისტრაციის შემთხვევაში, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

10.4. თუ ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა არაკანონიერად, ბათილად ან აღუსრულებლად, შესაბამისი დებულება არ გამოიყენება, მაგრამ ეს არ იქონიებს გავლენას მთლიანი ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილების (დებულებების) ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ ბათილი დებულება

წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების მნიშვნელოვან დებულებას, მაშინ ისინი თავიდან წერილობით შეთანხმდებიან შესაბამისი პირობ(ებ)ის თაობაზე.

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგანაც ერთი გადაეცემა გამყიდველებს, მეორე - მყიდველს, ხოლო მესამე წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციოდ.

მუხლი 11. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:	მყიდველი/ინვესტორი:
ლევან მარუაშვილი	შპს „პილარ სამგორი"
(პირადი N 01018001454)	საიდ. კოდი: 404680010
მის: თბილისი, მოსე თოიძე-მიხეილ	დირექტორი: თენგიზ იმნაიშვილი
ბუხაიძის ქუჩა #2/10	მის: თბილისი, კრწანისის I ჩიხი, N28,
ტელ.: 551 22 88 18	ტელ.: 599 25 48 25

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2718
თარიღი "18." 04 2024წ.
გვ.რაოდენობა 12 ხელმოწერა 1

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2809
თარიღი "18." აპრილი 2024წ.
გვ.რაოდენობა 12 ხელმოწერა