ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ.თბილისი 30 მაისი 2024 წელი

ხელშეკრულების მხარეები:

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

(2) **ვალენტინა გაგნიძე** (პ/ნ 01025006103), (შემდგომში წოდებული, როგორც ,,მყიდველი");

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

მუხლი 1. ტერმინები

1.1. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. **მყიდველი** - ფიზიკური პირი **ვალენტინა გაგნიძე** (პ/ნ 01025006103);

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

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

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

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

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

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

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი/მდგომარეობა და მახასიათებლები

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველმა" გაყიდა, ხოლო „მყიდველმა" იყიდა „გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის რეკვზიტებია: მისამართი: ქ. თბილისი, ცაცხვების ქუჩა N12, **სართული 1, ბინა N1, ფართი (მშენებარე) 65.90კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 01.10.18.009.083.01.01.001**

2.2. ნასყიდობის საგანზე „გამყიდველის" საკუთრების უფლება დასტურდება განშლის ოქმით (წარდგენილია საჯარო რეესტრში - განცხადება #882024737069);

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

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ღირებულება

3.1. ნასყიდობის საგნის საფასური შეადგენს 105440 **(ასხუთიათას ოთხასორმოცი)** აშშ დოლარის შესაბამის ექვივალენტ ლარს გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელიც „მყიდველს" „გამყიდველისთვის" სრულად აქვს გადახდილი.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

_____ _____

მუხლი 6. საავტორო უფლებები და თანხმობები

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

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

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

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

6.5. ,,მყიდველი" აცნობიერებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით ,,მყიდველი" იძლევა ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ ,,გამყიდველმა" მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.083) გამიჯვნა/გაერთიანება ნებისმიერი პარამეტრებით, ,,გამყიდველის" ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით, სრულად და შეუზღუდავად. ასევე, ,,გამყიდველი" უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მიწის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება ან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.083) სამშენებლო პროექტ(ებ)ის და პირველადი განშლების მომზადება, წარდგენა, კორექტირება და შეთანხმება შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, „მყიდველი" გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს ,,გამყიდველის" მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის/გაერთიანების (სხვა საკადასტრო ერთეულებთან გაერთიანება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს), მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შეთანხმება) რეგისტრაციისათვის, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.083) ახალი პროექტის, გენერალური გეგმის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილებისა ან/და პროექტ(ებ)ის ან განშლების მომზადების, წარდგენის, კორექტირებისათვის, შეთანხმებისათვის საჭირო თუ მიზანშეწონილი ნებისმიერი სხვა მოქმედება. ,,მყიდველი" აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას მასზედ, რომ პროექტის კორექტირების დროს შესაძლებელია მოხდეს მშენებარე საცხოვრებელი სახლ(ებ)ზე სართულების დამატებაზე და გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს ,,გამყიდველის" მიერ პროექტის იმგვარი კორექტირება, სადაც მოხდება მშენებარე საცხოვრებელ სახლებზე სართულების დამატება.

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

6.7. განშლ(ებ)ის ოქმებისთვის (მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სართულებრივი გეგმის ცვლილების რეგისტრაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში), განშლ(ებ)ის ოქმების კორექტირების ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო წილობრივ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან ინდივიდუალური საკუთრების საგნების განსაზღვრის მიზნებისთვის, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე „მყიდველის" ხელისმოწერა წარმოადგენს ,,მყიდველის" თანხმობას და ,,გამყიდველს" ეძლევა უფლება წარადგინოს იგი

სარეგისტრაციოდ მარეგისტრირებელ ორგანოში. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით დამატებით არ მოითხოვება „მყიდველის“ თანხმობა, წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველის“ სრული და გამოუთხოვადი თანხმობა გაცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით. არ ექნება მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე. „გამყიდეველი“ აცხადებს სრულ და გამოუხმობად თანსმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ქონების გარდა არანაირი მოთხოვნის უფლება ან/და პრეტენზია არ ექნება მიწის ნაკვეთზე მომავალში ასაშენელ/აშენებულ საცხოვრებელ სახლ(ებ)ში ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

განხორციელდება ცვლილებები წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველის“ მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების ნაწილში.

მუხლი 8. დავები

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

მუხლი 9. შეტყობინებები.

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

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

9.3. „მყიდველის“ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია: **ვალენტინა გაგნიძე** (პ/ნ 01025006103) მისამართი: ქ. თბილისი, ცაცხვების ქუჩა 12, ბინა 1. ტელ.: 599076000, ელექტრონული ფოსტა: gagnidzevako@gmail.com ;

მუხლი 10. დასკვნითი დებულებები

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

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

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

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

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

10.6. წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

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

მხარეთა რეკვიზიტები

გამყიდველი	**მყიდველი**
შპს „ლისი ფიჭვები“ (ს/კ 405582472)	**ვალენტინა გაგნიძე** (პ/ნ 01025006103)
დირექტორი: ბათია ჯანაძე (პ/ნ 60001139827)	
მისამართი:ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35	ქ. თბილისი, ცაცხვების ქუჩა 12, ბინა 1
ტელ: 571222233	ტელ.: 599076000
საბანკო რეკვიზიტები: მიმღები: შპს „ლისი ფიჭვები“, საქართველოს ბანკი, ბანკის კოდი: BAGAGE22, ანგარიშის ნომერი: GE68BG0000000540128760	

გამყიდველი ბათია ჯანაძე

ვალენტინა გაგნიძე მყიდველი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სსიპ რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2815
თარიღი "30" 05 2024 წ.
გვ.რაოდენობა 6 ხელმოწერა 6

ხელშეკრულების დანართი №1

„მყიდველისთვის" გადასაცემი 2.1. პუნქტში მოცემული ქონების მდგომარეობა

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

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

ხელშეკრულების დანართი №2

მყიდველისთვის საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტში შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა

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

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

ᲝᲡᲢᲠᲝ
ᲐᲕᲔᲜᲢᲝ
202 წ.

გამყიდველი

მყიდველი

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

ქ.თბილისი 30 აგვისტო 2024
წელი

ხელშეკრულების მხარეები:
(1) **შპს ლისი ფიჭვები"** (ს/კ 405582472) (შემდგომში წოდებული, როგორც ,,გამყიდველი"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბათია ჯანაძის (პ/ნ 60001139827) სახით,
(2) **პეტრე ჩხეიძე (პ/ნ 65007000250)**, (შემდგომში წოდებული, როგორც ,,მყიდველი");

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

მუხლი 1. ტერმინები
1.1. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
1.1.1. **მყიდველი** - ფიზიკური პირი **პეტრე ჩხეიძე (პ/ნ 65007000250)**;
1.1.2. **გამყიდველი** - იურიდიული პირი **შპს ლისი ფიჭვები" (ს/კ 405582472)**;
1.1.3. **ნასყიდობის საგანი** - ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ქონება.
1.1.4. **უფლებრივად უნაკლო ნივთი** - ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო.
1.1.5. **ნივთობრივად უნაკლო ნივთი** - ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა თუ იგი მხარეების მიერ შეთანხმებული ხარისხისაა. ნაკლს უთანაბრდება, თუ გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას ვერ მოახდენს შესრულებაზე.
1.1.6. **არქიტექტურული პროექტი** - საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის საპროექტო დოკუმენტაცია (პროექტი);
1.1.7. **ხელშეკრულების მოქმედების ვადა** - ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრული ვადა.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი/მდგომარეობა და მახასიათებლები
2.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით „გამყიდველმა" გაყიდა, ხოლო „მყიდველმა" იყიდა „გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის რეკვზიტებია:

1. **მისამართი: ქ.თბილისი, ცაცხვების ქუჩა N12, ფართი (მშენებარე) სართული 3, ბინა N8,(ნიშნული +7.6) 149.80კვ.მ., ანტრესოლი (ნიშნული +10.9) 37.80კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 01.10.18.009.083.01.01.008**

2. **მისამართი: ქ.თბილისი, ცაცხვების ქუჩა N12, ავტოსადგომი (მშენებარე) სართული -1, ავტოსადგომი N4, 15.00კვ.მ., და საკადასტრო კოდი: 01.10.18.009.083.01.02.004**

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

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ღირებულება
3.1. „გამყიდვლის" მიერ „მყიდველისათვის" წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემი უძრავი ქონების, **ბინა N8**-ის საერთო ღირებულებაა **311400(სამასათერთმეტიათას ოთხასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხა ეროვნულ ვალუტაში ლარში, გადახდის დღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი

გამყიდველი მყიდველი

კურსის შესაბამისად, დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემი უძრავი ქონების, **ავტოსადგომი N4**-ის საერთო ღირებულებაა **12600(თორმეტიათას ექვსასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხა ეროვნულ ვალუტაში ლარში, გადახდის დღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, დღგ-ს ჩათვლით. რომელიც(ორივე უძრავი ქონების ღირებულება) „მყიდველს“ „გამყიდველისთვის“ სრულად აქვს გადახდილი.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

მუხლი 5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და ფართების მოვლა-პატრონობა

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

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

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველი“, როგორც მომავალი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, წინასწარ აცხადებს თანხმობას პრინციპზე, რომლის საფუძველზეც შემუშავდება და დამტკიცდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

წესდება და იმ ნებაყოფლობით შეზღუდვებზე, რომელიც სავალდებულო იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრისთვის.

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

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

მუხლი 6. საავტორო უფლებები და თანხმობები

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

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

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

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

6.5. ,,მყიდველი” აცნობიერებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი” იძლევა ცალსახა, უპირობო და გამოუხმობ თანხმობას მასზედ, რომ ,,გამყიდველმა” მოახდინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.083) გამიჯვნა/გაერთიანება ნებისმიერი პარამეტრებით, ,,გამყიდველის“ ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით, სრულად და შეუზღუდავად. ასევე, ,,გამყიდველი“ უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მიწის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება ან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.083) სამშენებლო პროექტ(ებ)ის და პირველადი განშლების მომზადება, წარდგენა, კორექტირება და შეთანხმება შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, „მყიდველი“ გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ უფლებაზე სამომავლოდ შეეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს ,,გამყიდველის“ მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის/გაერთიანების (სხვა საკადასტრო ერთეულებთან გაერთიანება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს), მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შეთანხმება) რეგისტრაციისათვის, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.10.18.009.083) ახალი პროექტის, გენერალური გეგმის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილებისა ან/და პროექტ(ებ)ის ან განშლების მომზადების, წარდგენის, კორექტირებისათვის, შეთანხმებისათვის საჭირო თუ მიზანშეწონილი ნებისმიერი სხვა მოქმედება. ,,მყიდველი“ აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას მასზედ, რომ პროექტის კორექტირების დროს შესაძლებელია მოხდეს მშენებარე საცხოვრებელი სახლ(ებ)ზე სართულების დამატებაზე და გამოუხმობად უარს ამბობს ყოველგვარ

უფლებაზე სამომავლოდ შეეწინააღმდეგოს ან სხვაგვარად გააპროტესტოს ან სადაო გახადოს ,,გამყიდველის“ მიერ პროექტის იმგვარი კორექტირება, სადაც მოხდება მშენებარე საცხოვრებელ სახლებზე სართულების დამატება.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული, ანუ წარმოადგენს მხარისთვის დაუძლეველ ძალას, არ არის

გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ან გაუფრთხილებელი ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

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

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

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

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

მუხლი 8. დავები

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

მუხლი 9. შეტყობინებები.

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

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

9.3. „მყიდველის“ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია: პეტრე ჩხეიძე (პ/ნ 65007000250) ქ. თბილისი, პაბლო პიკასოს ქუჩა N4 , ტელ.:599162413 ელექტრონული ფოსტა: petre.chkheidze@outlook.com

მუხლი 10. დასკვნითი დებულებები

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

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

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

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

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

10.6. წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

გამყიდველი მყიდველი

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

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №1589
თარიღი "30" ივლისი 2024წ.
გვ.რაოდენობა 7 ხელმოწერა

მხარეთა რეკვიზიტები

გამყიდველი	მყიდველი
შპს „ლისი ფიჭვები“ (ს/კ 405582472)	პეტრე ჩხეიძე (პ/ნ 65007000250)
დირექტორი: ბათია ჯანაძე (პ/ნ 60001139827)	
მისამართი:ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი №35	ქ. თბილისი, პაბლო პიკასოს ქუჩა N4
ტელ: 571222233	ტელ.:599162413
საბანკო რეკვიზიტები: მიმღები: შპს „ლისი ფიჭვები“, საქართველოს ბანკი, ბანკის კოდი: BAGAGE22, ანგარიშის ნომერი: GE68BG0000000540128760	

ბათია ჯანაძე   პეტრე ჩხეიძე

ხელშეკრულების დანართი №1

„მყიდველისთვის" გადასაცემი 2.1. პუნქტში მოცემული უძრავი ქონების (ბინის) მდგომარეობა

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

- შენობა-ნაგებობის პერიმეტრზე ჩასმული ალუმინის კარ-ფანჯრები;
- ფართში შესასვლელი რკინის კარი დამონტაჟებული;
- დენის, წყალსადენის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული;

ხელშეკრულების დანართი №2

მყიდველისთვის საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტში შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა

1. მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის ქონების საკუთრებაში გადაცემის მომენტში შენობა-ნაგებობა იქნება შემდეგ მდგომარეობაში:
    - გარე ფასადი დასრულებული სახით გარე კარ-ფანჯრების დამონტაჟებით;
    - სადარბაზო დასრულებული, იატაკი მოპირკეთებული;
    - სახურავი გადახურული პროექტის მიხედვით;
    - ლიფტები დამონტაჟებული;
    - ეზო კეთილმოწყობილი პროექტის მიხედვით;
    - ცენტრალური კომუნიკაციები შეყვანილი (გაზი, წყალი, ელ.ენერგია).

გამყიდველი ბათია ჯანაძე   მყიდველი პეტრე ჩხეიძე