საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 01/10/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ლევანი ასპანიძე პ/ნ 01027019215 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:

ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.006

მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

საკუთრება: სართული 3, ფართობი 92.1 კვ.მ ბინა № 6

„გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე,

გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 82 890 (ოთხმოცდაორიათასრვაასოთხმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 16 100

(თექვსმეტიათასასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 66 790(სამოცდაექვსიათასშვიდასოთხმოცდაათ) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადაიხდის გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი N 1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. დანართით განსაზღვრული დავალიანების ნაშთის გადახდა განხორციელდეს ამ ხელშეკრულების მუხლი 5 საკუთრების უფლების გადასვლა პუნქტი 5.1-ით.გადაუხდელობის ან გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ამოქმედდება მუხლი 5-ის პუნქტი 5.2

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის

წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას

იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილი ზემო პლატოს მე-2 მიკრორაიონი მე-2 კორპუსი ბინა 133
ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილი ზემო პლატოს მე-2 მიკრორაიონი მე-2 კორპუსი ბინა 133
ტელეფონი: 593745232 ელ-ფოსტა არ აქვს ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	ლევანი ასპანიძე
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	პ/ნ 01027019215
ს/კ 402144452	593 745 232

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	28.09.2024	$82 890	$16 100	$66 790
2	28.10.2024	$66 790	$700	$66 090
3	28.11.2024	$66 090	$700	$65 390
4	28.12.2024	$65 390	$700	$64 690
5	28.01.2025	$64 690	$700	$63 990
6	28.02.2025	$63 990	$700	$63 290
7	28.03.2025	$63 290	$700	$62 590
8	28.04.2025	$62 590	$700	$61 890
9	28.05.2025	$61 890	$700	$61 190
10	28.06.2025	$61 190	$700	$60 490
11	28.07.2025	$60 490	$700	$59 790
12	28.08.2025	$59 790	$700	$59 090
13	28.09.2025	$59 090	$700	$58 390
14	28.10.2025	$58 390	$700	$57 690
15	28.11.2025	$57 690	$700	$56 990
16	28.12.2025	$56 990	$700	$56 290
17	28.01.2026	$56 290	$700	$55 590
18	28.02.2026	$55 590	$700	$54 890
19	28.03.2026	$54 890	$700	$54 190
20	28.04.2026	$54 190	$700	$53 490
21	28.05.2026	$53 490	$700	$52 790

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 25 /09/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ნატო გოზალიშვილი პ/ნ 40001033000 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:

ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.033

მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

საკუთრება: სართული 7, ფართობი 65.2 კვ.მ, ბინა № 33

„გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე,

გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 65 200 (სამოცდახუთიათასორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 20 000

(ოციათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 45 200 (ორმოცდახუთიათასორას) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს

მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით

შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და

შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქ. სიღნაღი, სოფელი ვაქირი
ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, ვარდისუბნის ქ N 6, სადარბაზო 3 სართ.8
ტელეფონი: 551 441 105 ელ-ფოსტა natogozalishvili@gmail.com ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	ნატო გოზალიშვილი
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	პ/ნ 40001033000
ს/კ 402144452	551 441 105

ვახტანგ ხოჭოლავა

ნატო გოზალიშვილი

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	25.09.2024	$65 200	$20 000	$45 200
2	25.10.2024	$45 200	$1 883	$43 317
3	25.11.2024	$43 317	$1 883	$41 434
4	25.12.2024	$41 434	$1 883	$39 551
5	25.01.2025	$39 551	$1 883	$37 668
6	25.02.2025	$37 668	$1 883	$35 785
7	25.03.2025	$35 785	$1 883	$33 902
8	25.04.2025	$33 902	$1 883	$32 019
9	25.05.2025	$32 019	$1 883	$30 136
10	25.06.2025	$30 136	$1 883	$28 253
11	25.07.2025	$28 253	$1 883	$26 370
12	25.08.2025	$26 370	$1 883	$24 487
13	25.09.2025	$24 487	$1 883	$22 604
14	25.10.2025	$22 604	$1 883	$20 721
15	25.11.2025	$20 721	$1 883	$18 838
16	25.12.2025	$18 838	$1 883	$16 955
17	25.01.2026	$16 955	$1 883	$15 072
18	25.02.2026	$15 072	$1 883	$13 189
19	25.03.2026	$13 189	$1 883	$11 306
20	25.04.2026	$11 306	$1 883	$9 423
21	25.05.2026	$9 423	$1 883	$7 540

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 20/09/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ რამზეს ჩიტიშვილი პ/ნ 01027011021 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:

ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.01 5

მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

საკუთრება: სართული 4, ფართობი 65.1 კვ.მ ბინა № 15

„გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე,

გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 65 100(სამოცდახუთიათასასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 19 500

(ცხრამეტიათასხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების ნაწილს 7 200 (შვიდიათასორას) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დაფარავს 2025 წლის 20 სექტემბერს, დარჩენილ ღირებულებას 38 400 (ოცდათვრამეტიათასოთხასი)აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით გადაიხდის მუხლი 5 პუნქტი 5.1-ის მიხედვით.

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს

მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით

შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და

შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილი ზემო პლატო მე-2 მიკრორაიონი,კორპუსი 2 ბინა 45
ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, დიდი დიღომი მიკრორაიონი 3 კორპუსი25 ბ ბლოკი ბინა 50
ტელეფონი: 995 03 35 61 ელ-ფოსტა sofitchumburidze@yahoo.com ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	რამზეს ჩიტიშვილი
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	01027011021
ს/კ 402144452	995 03 35 61

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 20/09/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ რამზეს ჩიტიშვილი 01027011021 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:

ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.014

მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

საკუთრება: სართული 4, ფართობი 47.2 კვ.მ ბინა № 14

„გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე,

გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 47 200 (ორმოცდაშვიდიათასორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 13 500

(ცამეტიათასხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების ნაწილს 4 800 (ოთხიათასხვაას) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დაფარავს 2025 წლის 20 სექტემბერს, დარჩენილ ღირებულებას 29 900 (ოცდაცხრაათასცხრაას)აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით გადაიხდის მუხლი 5 პუნქტი 5.1-ის მიხედვით.

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს

მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით

შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და

შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილი ზემო პლატო მე-2 მიკრორაიონი,კორპუსი 2 ბინა 45
ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, დიდი დიღომი მიკრორაიონი 3 კორპუსი25 ბ ბლოკი ბინა 50
ტელეფონი: 995 03 35 61 ელ-ფოსტა: sofitchumburidze@yahoo.com ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	რამზეს ჩიტიშვილი
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	01027011021
ს/კ 402144452	995 03 35 61

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 17/ 09/ 2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000885 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ვერა ვაშალომიძე პ/ნ 02001004233, შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:

ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.038

მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

საკუთრება: სართული 8, ფართობი 47,2 კვ.მ ბინა № 38

„გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე,

გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 47 200 (ორმოცდაშვიდიათასორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 20 000

(ოციათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 27 200 (ოცდაშვიდიათასორასი) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. **საკუთრების უფლების გადასვლა**

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის

წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას

იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილი 33-ა მიკრორაიონი,კორპუსი 336, ბ 31
ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილი 33-ა მიკრორაიონი, კორპუსი 336, ბ 31
ტელეფონი: 558 49 18 88 ელ-ფოსტა veravashalomidze@gmail.com ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	ვერა ვაშალომიძე
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	პ/ნ 02001004233
ს/კ 402144452	

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	14.09.2024	$47 200	$20 000	$27 200
2	14.10.2024	$27 200	$1 360	$25 840
3	14.11.2024	$25 840	$1 360	$24 480
4	14.12.2024	$24 480	$1 360	$23 120
5	14.01.2025	$23 120	$1 360	$21 760
6	14.02.2025	$21 760	$1 360	$20 400
7	14.03.2025	$20 400	$1 360	$19 040
8	14.04.2025	$19 040	$1 360	$17 680
9	14.05.2025	$17 680	$1 360	$16 320
10	14.06.2025	$16 320	$1 360	$14 960
11	14.07.2025	$14 960	$1 360	$13 600
12	14.08.2025	$13 600	$1 360	$12 240
13	14.09.2025	$12 240	$1 360	$10 880
14	14.10.2025	$10 880	$1 360	$9 520
15	14.11.2025	$9 520	$1 360	$8 160
16	14.12.2025	$8 160	$1 360	$6 800
17	14.01.2026	$6 800	$1 360	$5 440
18	14.02.2026	$5 440	$1 360	$4 080
19	14.03.2026	$4 080	$1 360	$2 720
20	14.04.2026	$2 720	$1 360	$1 360
21	14.05.2026	$1 360	$1 360	$0

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი _13.09.2024წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 0102900088 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ზინა ბაკირიან პ/ნ 01013006028 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:

   ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი

   ქ. თბილისი

   სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

   ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

   ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.19.20.002.119.01.01.011

   მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

   საკუთრება: სართული IV, ფართობი 69.3 კვ.მ ბინა № 11

   ავტოსადგომი № 5 ფართობი 12,5კვ. მ.

   ავტოსადგომის საკ.კოდი: 01.19.20.002.119.01.04.005

   „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

   2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

   2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

   3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

   3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

   3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე, გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 62 370 (სამოცდაორიათასსამასსამოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 17.000 (ჩვიდმეტიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 45 370 (ორმოცდახუთიათასსამასსამოცდათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, ავტოსადგომის ნასყიდობის ღირებულებაა - 4500 (ოთხიათასხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით. აღნიშნულ თანხას მყიდველი იხდის დანართი №1.1 გრაფიკის შესაბამისად

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების

გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდა ორი თვის ვადით.

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის

ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის

შესაძლებლობა ექნება გამყიდველის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილის მასივი,ზემო პლატო, II მიკრო რაიონი, კორპუსი X ბინა 119
ფაქტიური მისამართი: (იგივე)
ტელეფონი: 555 44 52 02 ელ-ფოსტა nata.private@bk.ru ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	ზინა ბაკირიან
შპს „რასტა/დეველოპმენტი“	პ/ნ 01013006028
ვახტანგ ხოჭოლავა	ზინა ბაკირიან

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	26.08.2024 წ	62.370$	17 000 $	45.370 $
2	26.09.2024 წ	45.370 $	500 $	44.870 $
3	26.10.2024 წ	44.870 $	500 $	44.370 $
4	26.11.2024 წ	44.370 $	500 $	43.870 $
5	26.12.2024 წ	43.870 $	500 $	43.370 $
6	26.01.2025 წ	43.370 $	500 $	42.870 $
7	26.02.2025 წ	42.870 $	500 $	42.370 $
8	26.03.2025 წ	42.370 $	500 $	41.870 $
9	26.04.2025 წ	41.870 $	500 $	41.370 $
10	26.05.2025 წ	41.370 $	500 $	40.870 $
11	26.06.2025 წ	40.870 $	500 $	40. 370 $
12	26.07.2025 წ	40.370 $	500 $	39.870 $
13	26.08.2025 წ	39.870 $	500 $	39.370 $
14	26.09.2025 წ	39.370 $	500 $	38.870 $
15	26.10.2025 წ	38.870 $	500 $	38.370 $
16	26.11.2025 წ	38.370 $	500 $	37.870 $
17	26.12.2025 წ	37.870 $	500 $	37.370 $
18	26.01.2026 წ	37.370 $	500 $	36.870 $
19	26.02.2026 წ	35.870 $	500 $	35.370 $
20	26.03.2026 წ	35.370 $	500 $	34.870 $
21	26.04.2026 წ	34.870 $	500 $	34.370 $
22	26.05.2026 წ	34.370 $	500 $	33.870 $
23	26.06.2026 წ	33.870 $	500 $	33.370 $
24	26.07.2026 წ	33.370 $	500 $	32.870 $

დანართი №1.1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	26.10.2024 წ	4.500 $	150 $	4.350 $
2	26.11.2024 წ	4.350 $	150 $	4.200 $
3	26.12.2024 წ	4.200 $	150 $	4.050 $
4	26.01.2025 წ	4.050 $	150 $	3.900 $
5	26.02.2025 წ	3.900 $	150 $	3.750 $
6	26.03.2025 წ	3.750 $	150 $	3.600 $
7	26.04.2025 წ	3.600 $	150 $	3.450 $
8	26.05.2025 წ	3.450 $	150 $	3.300 $
9	26.06.2025 წ	3.300 $	150 $	3.150 $
10	26.07.2025 წ	3.150 $	150 $	3.000 $
11	26.08.2025 წ	3.000 $	150 $	2.850 $
12	26.09.2025 წ	2.850 $	150 $	2.700 $
13	26.10.2025 წ	2.700$	150 $	2.550 $
14	26.11.2025 წ	2.550 $	150 $	2.400 $
15	26.12.2025 წ	2.400 $	150 $	2.250 $
16	26.01.2026 წ	2.250 $	150 $	2.100 $
17	26.02.2026 წ	2.100 $	150 $	1.950 $
18	26.03.2026 წ	1.950 $	150 $	1.800 $
19	26.04.2026 წ	1.800 $	1800 $	1.800 $

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 17/09 /2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 0102900088 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ დავით დანელია პ/ნ 62004011737 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:

ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.009

მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

საკუთრება: სართული 3, ფართობი 64.9 კვ.მ ბინა № 9

„გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე,

გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 64 900 (სამოცდაოთხიათასცხრაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 12 980

(თორმეტიათასცხრაასოთხმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 51 920 (ორმოცდათერთმეტიათასცხრაასოცი) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, დანართით განსაზღვრული დავალიანების ნაშთის გადახდა 41 920 (ორმოცდაერთიათასცხრაასოცი) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით განხორციელდეს ამ ხელშეკრულების მუხლი 5 (საკუთრების უფლების გადასვლა) პუნქტი 5.1-ით.

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის

წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას

იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, დასახლება ზღვისუბანი(ყოფ.თემქა) მიკრორაიონი XI კვარტალი 2 კორპუსი 21 -ა
ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, ვარკეთილი მებრძოლთა ქუჩა 29,ბინა 1
ტელეფონი: 571 71 17 25 ელ-ფოსტა არა აქვს, ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	დავით დანელია
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	პ/ნ 62004011737
ს/კ 402144452	

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	14.09.2024	$64 900	$12 980	$51 920
2	14.10.2024	$51 920	$500	$51 420
3	14.11.2024	$51 420	$500	$50 920
4	14.12.2024	$50 920	$500	$50 420
5	14.01.2025	$50 420	$500	$49 920
6	14.02.2025	$49 920	$500	$49 420
7	14.03.2025	$49 420	$500	$48 920
8	14.04.2025	$48 920	$500	$48 420
9	14.05.2025	$48 420	$500	$47 920
10	14.06.2025	$47 920	$500	$47 420
11	14.07.2025	$47 420	$500	$46 920
12	14.08.2025	$46 920	$500	$46 420
13	14.09.2025	$46 420	$500	$45 920
14	14.10.2025	$45 920	$500	$45 420
15	14.11.2025	$45 420	$500	$44 920
16	14.12.2025	$44 920	$500	$44 420
17	14.01.2026	$44 420	$500	$43 920
18	14.02.2026	$43 920	$500	$43 420
19	14.03.2026	$43 420	$500	$42 920
20	14.04.2026	$42 920	$500	$42 420
21	14.05.2026	$42 420	$500	$41 920

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

15/10/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ვლადიმერ მიქელაძე პ/ნ: 01032000446 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. **ხელშეკრულების საგანი:**

   ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. **სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი**

   ქ. თბილისი

   სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

   ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

   ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.019

   მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

   საკუთრება: სართული 5, ფართობი 59.3 კვ.მ, ბინა №19

   ავტოსადგომის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.19.20.002.119.01.04.007

   ავტოსადგომი № 7, ფართობი 12,5

   „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

   2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

   2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. **მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები**

   3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

   3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

   3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე, გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 59 300 (ორმოცდაცხრამეტიათასისამასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, ავტოსადგომის ნასყიდობის ფასია 6 500 (ექვსიათასხუთსი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ბინის) და ავტოსადგომის სრულ ღირებულებას. საცხოვრებელი ბინის 59 300 (ორმოცდაცხრამეტიათასისამასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული

ბანკის კურსის მიხედვით და ავტოფარეხის ღირებულება ფასია 6 500 (ექვსიათასხუთსი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით.

4.3 განსაზღვრული დავალიანების ნაშთის გადახდა, მისი არსებობის შემთხვევაში განახორციელდეს ამ ხელშეკრულების მუხლი 5 საკუთრების უფლების გადასვლა პუნქტი 5.1-ით.გადაუხდელობის ან გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ამოქმედდება მუხლი 5-ის პუნქტი 5.2

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული

ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი,

ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ორხევი, გიორგი მუხაძის 6/3 ბინა 22
ფაქტიური მისამართი: ორხევი, გიორგი მუხაძის 6/3 ბინა 22
ტელეფონი: 599 103 557 ელ-ფოსტა vladimermikeladze@gmail.com
ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“

ვახტანგ ხოჭოლავა
შპს „რასტა დეველოპმენტი“
ს/კ 402144452

„მყიდველი“

ვლადიმერ მიქელაძე
პ/ნ 01032000446
599 103 557

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 15/10/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ჰასან მამედოვი პ/ნ: 36801055494 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. **ხელშეკრულების საგანი:**

   ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. **სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი**

   ქ. თბილისი

   სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

   ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

   ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.023

   მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

   საკუთრება: სართული 6, ფართობი 69,3 კვ.მ ბინა № 23

   „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

   2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

   2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. **მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები**

   3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

   3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

   3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

   3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე, გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 72 765 (სამოცდათორმეტიათასშვიდასსამოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 22 000 (ოცდაორიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 50 765 (ორმოცდაათიათასშვიდასსამოცდახუთი) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს

ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, დანართით განსაზღვრული დავალიანების ნაშთის გადახდა განახორციელდეს ამ ხელშეკრულების მუხლი 5 საკუთრების უფლების გადასვლა პუნქტი 5.1-ით.გადაუხდელობის ან გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ამოქმედდება მუხლი 5-ის პუნქტი 5.2

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი", ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი" გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. **საკუთრების უფლების გადასვლა**

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის" მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს" უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს

ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: საგარეჯოს რაიონი, სოფელი პალტო
ფაქტიური მისამართი: საგარეჯოს რაიონი, სოფელი პალტო
ტელეფონი: 555 426 443 ელ-ფოსტა elshanm7@gmail.com
ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	**„მყიდველი“**
ვახტანგ ხოჭოლავა	ელშან მამედოვი
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	პ/ნ 36801055494
ს/კ 402144452	555426443
ვახტანგ ხოჭოლავა	ელშან მამედოვი

ბინა N 23

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	10/15/2024	$72,765	$22,000	$50,765
2	11/30/2024	$50,765	$730	$50,035
3	12/30/2024	$50,035	$730	$49,305
4	1/30/2025	$49,305	$730	$48,575
5	2/28/2025	$48,575	$730	$47,845
6	3/30/2025	$47,845	$730	$47,115
7	4/30/2025	$47,115	$730	$46,385
8	5/30/2025	$46,385	$730	$45,655
9	6/30/2025	$45,655	$730	$44,925
10	7/30/2025	$44,925	$730	$44,195
11	8/30/2025	$44,195	$730	$43,465
12	9/30/2025	$43,465	$730	$42,735
13	10/30/2025	$42,735	$730	$42,005
14	11/30/2025	$42,005	$730	$41,275
15	12/30/2025	$41,275	$730	$40,545
16	1/30/2026	$40,545	$730	$39,815
17	2/28/2026	$39,815	$730	$39,085
18	3/30/2026	$39,085	$730	$38,355
19	4/30/2024	$38,355	$730	$37,625
20	5/30/2024	$37,625	$730	$36,895
21	6/30/2024	$36,895	$730	$36,165

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 15/10/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ აბელ მაჭარაშვილი პ/ნ: 43001000622 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. **ხელშეკრულების საგანი:**

ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. **სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი**

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი-01.19.20.002.119.01.01.025

მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

საკუთრება: სართული 6, ფართობი 59,3 კვ.მ, ბინა № 25

„გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. **მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები**

3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების გაწშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე, გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. **ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი**

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 62 265 (სამოცდაორიათასორასსამოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 12 500 (თორმეტიათასხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 49 765 (ორმოცდაცხრაათასშვიდასსამოცდახუთი) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს

ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, დანართით განსაზღვრული დავალიანების ნაშთის გადახდა განახორციელდეს ამ ხელშეკრულების მუხლი 5 საკუთრების უფლების გადასვლა პუნქტი 5.1-ით.გადაუხდელობის ან გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ამოქმედდება მუხლი 5-ის პუნქტი 5.2

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. **საკუთრების უფლების გადასვლა**

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს

ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი,

ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მობოხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: ქარელის რაიონი, სოფელი ქვენატკოცა
ფაქტიური მისამართი: ქარელის რაიონი, სოფელი ქვენატკოცა
ტელეფონი: 599 039 720 ელ-ფოსტა macharashvili265@gmail.com
ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
ვახტანგ ხოჭოლავა	აბელ მაჭარაშვილი
შპს „რასტა დეველოპმენტი“	პ/ნ 43001000622
ს/კ 402144452	599039720

ვახტანგ ხოჭოლავა

აბელ მაჭარაშვილი

ბინა N 25

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	10/15/2024	$62,265	$12,500	$49,765
2	11/27/2024	$49,765	$550	$49,215
3	12/27/2024	$49,215	$550	$48,665
4	1/27/2025	$48,665	$550	$48,115
5	2/27/2025	$48,115	$550	$47,565
6	3/27/2025	$47,565	$550	$47,015
7	4/27/2025	$47,015	$550	$46,465
8	5/27/2025	$46,465	$550	$45,915
9	6/27/2025	$45,915	$550	$45,365
10	7/27/2025	$45,365	$550	$44,815
11	8/27/2025	$44,815	$550	$44,265
12	9/27/2025	$44,265	$550	$43,715
13	10/27/2025	$43,715	$550	$43,165
14	11/27/2025	$43,165	$550	$42,615
15	12/27/2025	$42,615	$550	$42,065
16	1/27/2026	$42,065	$550	$41,515
17	2/27/2026	$41,515	$550	$40,965
18	3/27/2026	$40,965	$550	$40,415
19	4/27/2026	$40,415	$550	$39,865
20	5/27/2026	$39,865	$550	$39,315
21	6/27/2026	$39,315	$550	$38,765

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 08/10/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ნაილა აბაზოვა პ/ნ:12001047022 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. **ხელშეკრულების საგანი:**

   ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. **სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი**

   ქ. თბილისი

   სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119

   ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ

   ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.026

   მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452

   საკუთრება : სართული 6, ფართობი 47,2 კვ.მ ბინა № 26

   ავტოსადგომის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი : 01.19.20.002.119.01.04.015

   ავტოსადგომი № 6, ფართობი 12,5

   „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას

   2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე

   2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. **მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები**

   3.1. „გამყიდველი” ვალდებულია

   3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში

   3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)

3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც

ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე, გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 47 200 (ორმოცდაეორიათასორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, ავტოსადგომის ნასყიდობის ფასია 5 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომლის გადახდასაც განახორციელებს დანართი N1.1_ის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 18 880 (თვრამეტიათასრვაასოთხმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 28 320 (ოცდარვაათასსამასოცი) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, დანართით განსაზღვრული დავალიანების ნაშთის გადახდა განახორციელდეს ამ ხელშეკრულების მუხლი 5 საკუთრების უფლების გადასვლა პუნქტი 5.1-ით.გადაუხდელობის ან გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ამოქმედდება მუხლი 5-ის პუნქტი 5.2

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან

არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში),

პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს

რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: გარდაბნის რაიონი, სართიჭალა
ფაქტიური მისამართი: გარდაბნის რაიონი, სართიჭალა
ტელეფონი: 5515222212, 595764301 ელ-ფოსტა elvin.bairamovi.1@iliauni.edu.ge
ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“

ვახტანგ ხოჭოლავა
შპს „რასტა დეველოპმენტი“
ს/კ 402144452

ვახტანგ ხოჭოლავა

„მყიდველი“

ნაილა აბაზოვა
პ/ნ : 12001047022
551522212

ნაილა აბაზოვა

ნ.ა

ბინა 26_ის

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	10/8/2024	$47,200	$18,880	$28,320
2	11/8/2024	$28,320	$1,000	$27,320
3	12/8/2024	$27,320	$1,000	$26,320
4	1/8/2025	$26,320	$1,000	$25,320
5	2/8/2025	$25,320	$1,000	$24,320
6	3/8/2025	$24,320	$1,000	$23,320
7	4/8/2025	$23,320	$1,000	$22,320
8	5/8/2025	$22,320	$1,000	$21,320
9	6/8/2025	$21,320	$1,000	$20,320
10	7/8/2025	$20,320	$1,000	$19,320
11	8/8/2025	$19,320	$1,000	$18,320
12	9/8/2025	$18,320	$1,000	$17,320
13	10/8/2025	$17,320	$1,000	$16,320
14	11/8/2025	$16,320	$1,000	$15,320
15	12/8/2025	$15,320	$1,000	$14,320
16	1/8/2026	$14,320	$1,000	$13,320
17	2/8/2026	$13,320	$1,000	$12,320
18	3/8/2026	$12,320	$1,000	$11,320
19	4/8/2026	$11,320	$1,000	$10,320
20	5/8/2026	$10,320	$1,000	$9,320

ავტოსადგომი N 6_ის

დანართი №1.1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	10/8/2024	$5,000	$2,000	$3,000
2	11/8/2024	$3,000	$105	$2,895
3	12/8/2024	$2,895	$105	$2,790
4	1/8/2025	$2,790	$105	$2,685
5	2/8/2025	$2,685	$105	$2,580
6	3/8/2025	$2,580	$105	$2,475
7	4/8/2025	$2,475	$105	$2,370
8	5/8/2025	$2,370	$105	$2,265
9	6/8/2025	$2,265	$105	$2,160
10	7/8/2025	$2,160	$105	$2,055
11	8/8/2025	$2,055	$105	$1,950
12	9/8/2025	$1,950	$105	$1,845
13	10/8/2025	$1,845	$105	$1,740
14	11/8/2025	$1,740	$105	$1,635
15	12/8/2025	$1,635	$105	$1,530
16	1/8/2026	$1,530	$105	$1,425
17	2/8/2026	$1,425	$105	$1,320
18	3/8/2026	$1,320	$105	$1,215
19	4/8/2026	$1,215	$105	$1,110
20	5/8/2026	$1,110	$105	$1,005

5.11

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 09/10/2024 წ.

ერთის მხრივ „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ ხოჭოლავა პ/ნ 01029000588 მიერ, შემდგომში წოდებული როგორც „გამყიდველი“ და მეორე მხრივ ვასილი მახარობლიშვილი პ/ნ 36001010795 შემდგომში წოდებული როგორც „მყიდველი“ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

1. ხელშეკრულების საგანი:
   ხელშეკრულების საგანია გამყიდველის და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემთხვევაში

მუხლი 2

2. სამომავლო საკუთრების უფლების საგანი
   ქ. თბილისი
   სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, ვარკეთილის დასახლება, ზემო პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ, ს/კ 01.19.20.002.119
   ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 1140 კვ.მ
   ბინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი- 01.19.20.002.119.01.01.021
   მესაკუთრე: შპს „რასტა დეველოპმენტი“ ს/კ 402144452
   საკუთრება: სართული 5, ფართობი 65,1 კვ.მ ბინა № 21
   „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალ ქონებას
   2.1 ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ ქონებას-საცხოვრებელ ბინას ამ ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტით განსაზღვრულ სტადიაზე
   2.2 უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ „მყიდველი“ და „გამყიდველი“ გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ და ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს სადავო

მუხლი 3

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები
   3.1. „გამყიდველი“ ვალდებულია
      3.1.1 გადასცეს „მყიდველს“ ნასყიდობის საგანი ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრულ მდგომარეობაში
      3.1.2 დაასრულოს მშენებლობა ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე, მშენებლობის დაწყებიდან (2024 წლის 01 სექტემბერი 18-24 თვის განმავლობაში)
      3.1.3 განახორციელოს ყველა კანონიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია „მყიდველის“ წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და კეთილსინდისიერად შესრულებისათვის

3.1.4 „მყიდველი“ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველს შეუძლია მისი დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობს აგრეთვე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე გამყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ მესამე პირზე გაასხვისოს მიწის ნაკვეთი მთლიანად ან ნაწილობრივ ან/და მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა (ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი იკისრებს გამყიდველის მიერ მყიდველის წინაშე აღებულ ვალდებულებებს და მასვე წარმოეშვება მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ)

3.2 „მყიდველი“ ვალდებულია:

3.2.1 მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები

3.2.2 გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად

3.2.3 არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შელებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, აივნების მოაჯირების იერსახის შეცვლა და სხვა) არ გადაადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მყიდველი ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მყიდველი ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ „გამყიდველის“ და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს სადარბაზოს წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები

3.2.4 თავისი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა ქმედება. მყიდველი ვალდებულია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი) მას შემდეგ რაც ძირითადი დგარები გამყიდველის მხრიდან მიყვანილი იქნება სართულზე,

გამრიცხველიანება (ანუ გაზის, წყალის და დენის მრიცხველები) შეიძინოს თავისი ხარჯებით.

3.2.5 მიიღოს „გამყიდველისაგან“ ნებისმიერ დროს ინფორმაცია საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ

3.2.6 მოითხოვოს „გამყიდველისაგან“ მისთვის საკუთრებაში გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნაკლის გამოსწორება, რაც გამოწვეული იქნება ამ კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის გამო

3.2.7 კომპანიის წარმომადგენლისაგან მიღებული შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში „მყიდველი“ ვალდებულია შეათანხმოს გეგმარების (ტიხრების) პროექტი. თუ „მყიდველი“ ამ პუნქტით დადგენილ ვადაში არ შეათანხმებს გეგმარების პროექტს, ტიხრების ამოყვანა მოხდება სტანდარტული გეგმარების მიხედვით

3.2.8 მყიდველი ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში, აღნიშნული ვადის გადაცილების შემთხვევაში დაჯარიმდება 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით. ამავდროულად სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას სისუფთავე, არ დაყაროს სამშენებლო ნაგავი მისი ბინის გარეთ, სადარბაზოში, საცხოვრებელი სახლის ეზოში, მის მიმდებარე ტერიტორიაზე და ა.შ. არ შეიტანოს სამშენებლო მასალები ლიფტში, აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა 3 000 (სამი ათასი) ლარის ოდენობით

მუხლი 4

4. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

4.1 მყიდველი“ ადასტურებს, რომ ნასყიდობის ფასის შეთავაზება გამყიდველის მხრიდან განხორციელდა ლარში, მიუხედავად ამისა მხარეები თანხმდებიან რომ ნასყიდობის ფასია 70 308 (სამოცდაათიათასისამასრვა) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი იხდის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღები ბანკი:

საქართველოს ბანკი

ბანკის კოდი: BAGAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE47BG0000000498447559GEL

ტერა ბანკი:

ბანკის კოდი: TEBAGE22

მიმღების დასახელება: შპს „რასტა დეველოპმენტი“

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE97KS0000000360208474

4.2 მყიდველი ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) კალენდარული დღის ვადაში გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე რიცხავს საავანსო ღირებულებას, რომელიც შეადგენს ნასყიდობის საერთო ღირებულების ნაწილს 21 100

(ოცდაერთიათასასს) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით

4.3 მყიდველი ნასყიდობის ღირებულების დარჩენილ თანხას 49 208 (ორმოცდაცხრაათასორასრვა) დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის მიხედვით დანართი №1-ში მითითებული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, დანართით განსაზღვრული დავალიანების ნაშთის გადახდა განახორციელდეს ამ ხელშეკრულების მუხლი 5 საკუთრების უფლების გადასვლა პუნქტი 5.1-ით.გადაუხდელობის ან გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ამოქმედდება მუხლი 5-ის პუნქტი 5.2

4.4 მხარეთა შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფასურს იხდის მყიდველი

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართი მოიცავს ბინის შიდა პერიმეტრში მოქცეულ ფართობს შიდა ტიხრების, კოლონების და შახტების ჩათვლით, მათ შორის აივნებსაც. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით შესაძლებელია ბინის საერთო ფართის 1 კვ.მ ფარგლებში ცვლილება (მეტობა ან ნაკლებობა) განიცადოს ბინის ფართის ოდენობამ. ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ასეთ შემთხვევაში არანაირი პრეტენზია არ ექნებათ ერთმანეთის მიმართ და ამ ოდენობით ბინის მოცულობის ცვლილება არ გამოიწვევს არანაირ ურთიერთვალდებულებებს (თანხის დამატება ან/და თანხის დაბრუნება). იმ შემთხვევაში თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება მე-2 მუხლით გათვალისწინებულ ფართზე (ცდომილების დაშვებული ზღვრის ზევით), მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თანხას 1 კვ.მ-ზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინის ღირებულების შესაბამისად.

მუხლი 5

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 წინარე ხელშეკრულებით მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება როდესაც შესრულდება ამ ხელშეკრულების დანართი №2 ით განსაზღვრული პირობები (თეთრი კარკასის მდგომარეობა) რაზედაც მხარეები (გამყიდველი და მყიდველი) გააფორმებენ მიღება ჩაბარების აქტს, აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ, გამყიდველმა შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება - მყიდველს ჩააბარა საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში. ამ პირობების დადგომის შემდეგ მყიდველი ვალდებულია 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაფაროს გამყიდველის მიმართ არსებული დავალიანება. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ „მყიდველის“ მიერ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის შემთხვევაში თანხის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს ორი კვირის ვადაში ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენა და შესაბამისად ფართზე ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „გამყიდველს“ უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება იმ შემთხვევაში თუ მყიდველს გადაცილებული აქვს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვადას ორი თვის ვადით

5.3 ხელშეკრულების 5.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებით ან თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და ვადაგადაცილება აღემატება ორ თვეს) გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე

მუხლი 6

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება

6.2 თუ მყიდველი გადააცილებს ხელშეკრულების 4.2, 4.3. 4.4 პუნქტებით განსაზღვრული თანხის გადახდის ვადას და ვადაგადაცილება შეადგენს ორ თვეს, გამყიდველს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად

6.3 თუ ხელშეკრულება წყდება 6.2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამყიდველი არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მყიდველს ბინაში გაკეთებული რემონტის ღირებულება

6.4 მყიდველის ან გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში მყიდველს გადახდილი თანხა აუნაზღაურდება მხოლოდ მისი ბინის ხელახლა გაყიდვის შემდეგ. მყიდველისათვის უკან დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლდება ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო ხელშეკრულების დადგენილ ვადაზე ადრე მოშლისთვის და გამყიდველისათვის მიყენებული შესაძლო სხვა ზიანი

6.5 ფორს მაჟორული მდგომარეობის გარდა „მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების დანართი №1 გათვალისწინებული ყოველთვიური ვალდებულებების დაგვიანებით შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს გამოიყენოს საჯარიმო სანქცია, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.2% ოდენობით

6.6 მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გარდა ხელშეკრულების 6.10 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, მყიდველი უხდის გამყიდველს პირგასამტეხლოს ქონების 10%-ის ოდენობით

6.7 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს მხარეთა მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას

6.8 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი საცხოვრებელი სახლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის (პუნქტი 3.1.2) შესრულებას გადააცილებს ექვს თვეზე მეტი ვადით, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 0.02% ოდენობით წერილობითი მოთხოვნიდან ყოველ გადაცილებულ დღეზე

6.9 იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველი ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულებას გადააცილებს 6.9 მუხლით გათვალისწინებული ვადით და ამის შემდგომ კიდევ სამი თვის ვადაში არ ექნება შესრულებული 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ მყიდველს უფლება ექნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამყიდველისგან მოითხოვოს მის მიე გადახდილი ნასყიდობის თანხის უკან დაბრუნება, რომელსაც გამყიდველი აანაზღაურებს ბინის ხელახალი გაყიდვის შემდგომ

6.10 მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები მის მიერ შეძენილ ქონებაში მხოლოდ გამყიდველის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ და ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტის შესაბამისად

6.11 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველმა ბინაში ან სხვაგან ობიექტის ტერიტორიაზე განათავსა ნივთები, მიუხედავად იმისა თუ ვის სარგებლობაშია ქონება, გამყიდველი პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დანაკარგზე

6.12 3.2.3 პუნქტში აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა ერთი თვის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 2 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით და მოხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა იძულებით, რომლის ხარჯებსაც გადაიხდის მყიდველი

6.13 მყიდველი თანხმობას აცხადებს, რომ გაეცნო უსაფრთხოების წესებს და იმისთვის რომ არ შეფერხდეს სამშენებლო პროცესი, მის მიერ შეძენილი ობიექტის ნახვის შესაძლებლობა ექნება გამყიდვლის მიერ გამოყოფილ კონკრეტულ დროს კომპანიის წარმომადგენლის თანხლებით

6.14 ობიექტზე ვიზიტის წინასწარ დაჯავშნის გარეშე შესვლა დაუშვებელია

6.15 მშენებარე ობიექტზე მისვლისას უსაფრთხოების სამსახურის წარმომადგენელი გაგაცნობთ უსაფრთხოების წესებს, რის შემდგომაც ამავე სამსახურის

წარმომადგენელთან ერთად და შესაბამისი აღჭურვილობით შეძლებს გადაადგილებას ტერიტორიაზე

6.16 გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც მყიდველს შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს

6.17 სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პროცესში „მყიდველმა“ (ან/და მის მიერ დაქირავებულმა მუშებმა) არ უნდა დაანგრიოს/დააზიანოს ნასყიდობის საგნისა და

საერთო სარგებლობის ფართების კედლები, ჭერი, კოლონები, რიგელები, კანალიზაციისა და ვენტილაციის შახტები. ამ მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის ჩადენის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებული იქნება აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად არაუმეტეს 20 კალენდარული დღის ვადაში

მუხლი 7

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან თუკი ვალდებულების შესრულება გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი და ცენტრალური ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას

7.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით

7.3 თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე

მუხლი 8

8. სხვა პირობები

8.1 მხარეები, მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად

8.2 მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და ადასტურებს, რომ გასაყიდ ქონებაზე ან მის ნაწილზე ან/და მიწაზე, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, არსებობს ან/და მომავალში იარსებებს რეგისტრირებული იპოთეკა, პროექტის/ობიექტის კომპლექსის ფინანსირების მიზნით და პრეტენზია არ გააჩნია. ამასთან მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას

იპოთეკით დაიტვირთოს გასაყიდი ქონება ან/და მიწა, რომელზედაც უნდა აშენდეს გასაყიდი ქონება, ან მისი ნაწილი, ასევე პროექტში შემავალი ყველა ტერიტორია და შენობა/ნაგებობა პროექტის დაფინანსებისათვის საჭირო კრედიტი/სესხის მიღების უზრუნველსაყოფად და საჭიროების შემთხვევაში გასცეს თანხმობა (წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული თუ სხვა ფორმით, რაც აუცილებელი იქნება დაფინანსების მიზნებისთვის)

8.3 ზემოთხსენებული იპოთეკა მოიხსნება გასაყიდ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, 10 სამუშაო დღის ვადაში, მას შემდეგ რაც მყიდველი სრულად დაფარავს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას და ამასთანავე ჯეროვნად ექნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

8.4 წინამდებარე კონტრაქტის მოქმედების პერიოდში მყიდველი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს განახორციელოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების გაფორმება (სუბიექტის ცვლილება) რა დროსაც მესამე პირზე უცვლელად გადადის წინამდებარე კონტრაქტის პირობები

8.5 შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება რომელიმე შემდეგ მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: საგარეჯოს რაიონი, სოფელი მანავი
ფაქტიური მისამართი: საგარეჯოს რაიონი, სოფელი მანავი
ტელეფონი: 593 318 181 ელ-ფოსტა არ აქვს , ჩაითვლება მყიდველისთვის ოფიციალურად მიღებულ შეტყობინებად

8.6 „მყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილების სარგებლობის გადასახადები, კერძოდ: ლიფტით სარგებლობა და მოვლა-შენახვა, სადარბაზოს და კიბის უჯრედის განათება, დასუფთავება და მოვლა-შენახვა, პერიმეტრის დაცვა მათი არსებობის შემთხვევაში

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე ეგზემპლარი ბარდება საჯარო რეესტრში

მუხლი 9

9. მხარეთა რეკვიზიტები

„გამყიდველი“

ვახტანგ ხოჭოლავა
შპს „რასტა დეველოპმენტი“
ს/კ 402144452

„მყიდველი“

ვასილი მახარობლიშვილი
პ/ნ 36001010795
593318181

დანართი №2

ჩაბარების პირობები

- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული
- შენობის ფასადი დასრულებული
- სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი
- დამონტაჟებული ლიფტები
- ექსტერიერზე ალუმინის კარ-ფანჯარა ორმაგი მინაპაკეტით
- წყლის ძირითადი დგარი მიყვანილი ბინამდე
- სანტექნიკური დგარები (კანალიზაცია, ვენტილაცია)
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი ბინამდე
- გაზის ძირითადი ვერტიკალური დგარი მიყვანილი ბინამდე
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი
- შიდა ელეწტროობა გაყვანილი
- მოჭიმული იატაკი
- კედლები გალესილი გიპერით
- სველი წერტილი (ტუალეტი, აბაზანა) ლესვის გარეშე

ბინა 21_ის

დანართი №1

№1	თარიღი	საწყისი ბალანსი	გადახდა	ნაშთი
1	08.10.2024	$70 308	$21 100	$49 208
2	08.11.2024	$49 208	$1 000	$48 208
3	08.12.2024	$48 208	$1 000	$47 208
4	08.01.2025	$47 208	$1 000	$46 208
5	08.02.2025	$46 208	$1 000	$45 208
6	08.03.2025	$45 208	$1 000	$44 208
7	08.04.2025	$44 208	$1 000	$43 208
8	08.05.2025	$43 208	$1 000	$42 208
9	08.06.2025	$42 208	$1 000	$41 208
10	08.07.2025	$41 208	$1 000	$40 208
11	08.08.2025	$40 208	$1 000	$39 208
12	08.09.2025	$39 208	$1 000	$38 208
13	08.10.2025	$38 208	$1 000	$37 208
14	08.11.2025	$37 208	$1 000	$36 208
15	08.12.2025	$36 208	$1 000	$35 208
16	08.01.2026	$35 208	$1 000	$34 208
17	08.02.2026	$34 208	$1 000	$33 208
18	08.03.2026	$33 208	$1 000	$32 208
19	08.04.2026	$32 208	$1 000	$31 208
20	08.05.2026	$31 208	$1 000	$30 208
21	08.06.2026	$30 208	$1 000	$29 208