სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

14007995931913

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N130374596

რეგისტრაციის თარიღი

17.04.2013 წ

ნოტარიუსი: ცირა დიდებულიძე
მისამართი: თბილისი, მარჯანიშვილის ქ#29
ტელეფონი: 599904289

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

საქართველო

სანოტარო აქტი

გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და

იპოთეკის ხელშეკრულება

ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე – 2"

(გრიგოლ იმედაძე, ელგუჯა მუჭაურის რწმ: დავით მუჭაური,

ზაზა შენგელიას რწმ: ზურაბ შენგელია)

–

შპს „ჭავჭავაძის 33" (აკაკი გრძელაშვილი)

2013 წლის 17 აპრილი

ორიათასცამეტი წლის ჩვიდმეტ აპრილს მე, ნოტარიუსს **ცირა დიდებულიძეს**, ჩემს სანოტარო იუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქუჩა №29, მომმართა **გრიგოლ იმედაძემ**, რომელმაც განაცხადა, რომ **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** საიდენტიფიკაციო კოდი 204986792, რეგისტრირებული 13.09.2002 წელს ქ. თბილისის საგადასახადო ორგანოს მიერ) თავმჯდომარეებს **გრიგოლ იმედაძეს, ელგუჯა მუჭაურის** (პირადი №59001012477) წარმუნებულს **დავით მუჭაურს, ზაზა შენგელიას** (პირადი №01024008865) რწმუნებულს **ზურაბ შენგელიას** და **შპს "ჭავჭავაძის 33"-ის** (რეგ: 19.03.2013 წელს, საიდენტიფიკაციო ნომერი: 406088807, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონში, ქ. წამებულის გამზ. №78, ბინა№11, ელექტრონული ფოსტა chavchavadze33@gmail.com) დირექტორს ბატონმა **აკაკი გრძელიშვილს** სურთ გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება და მოითხოვა, რომ სანოტარო მოქმედება შემესრულებინა შემდეგ მისამართზე: **ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ში**. მე წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენის შემდეგ ჩემს სანოტარო ბიუროში ტექნიკური საშუალებების გამოყენებით შევადგინე **სანოტარო აქტი**, რაც ხელშეკრულებასთან ერთად წარვუდგინე შემდეგ მისამართზე: **ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ში გრიგოლ იმედაძეს** (დაბადებული 08.09.1970 წელს თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, მე-5 კვ. კორპ. 20, ბინა №1, პირადი №01006013589, ბარათის №11IA67006, გაც: 09.11.2011 წელს იუსტიციის სამინისტროს მიერ), **დავით მუჭაურს** (დაბადებული 02.06.1978 წელს გორში, მცხ. თბილისი, კოსტავას ქუჩა №46/50, პირადი №59001001429, პ/მ №ა 0555366, გაც: 08.09.2004 წელს), **ზურაბ შენგელიას** (დაბადებული 25.01.1951 წელს სენაკში, მცხ. ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. კორპუსი 1, ბინა 76, პირადი №01024008864, პ/მ №დ 0443971, გაც: 19.02.2004 წელს) და **აკაკი გრძელიშვილს** (დაბ. 09.04.1986 წ. თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, ნ. ყიფშიძის ქუჩა №8, ბინა №39, პირადი №01008025909, ბარათის №12IC13198, გაც: 07.12.2012 წელს იუსტიციის სამინისტროს მიერ) და წავუკითხე მათ. მე შევამოწმე **გრიგოლ იმედაძის, ელგუჯა მუჭაურის და ზაზა შენგელიას** უფლებამოსილება. ისინი უფლებამოსილნი არიან წარმოადგინონ **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"** თანახმად ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმისა №1 დამოწმებული 05.04.2013 წელს ნოტარიუს თინათინ დევდარიანის მიერ რ№130330534. მე შევამოწმე **დავით მუჭაურის** უფლებამოსილება. იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს **ელგუჯა მუჭაური** თანახმად მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ 2012 წლის 14 ნოემბერს რ№121232351. მე შევამოწმე **ზურაბ შენგელიას** უფლებამოსილება. იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს **ზაზა შენგელია** თანახმად მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ 2013 წლის 17 აპრილს რ№130374127. მე შევამოწმე **აკაკი გრძელიშვილის** უფლებამოსილება. იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს **შპს "ჭავჭავაძის 33"** თანახმად ამონაწერისა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან განაცხადის ნომერი: 604458, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: **B13038745**. მომზადების თარიღი: 15/04/2013 16:27:17. მე შევამოწმე ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის და იპოთეკის საგანი (უძრავი ქონება) საკუთრების უფლებით ნამდვილად ეკუთვნის **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს**. ნასყიდობის და იპოთეკის საგანზე (უძრავ ქონებაზე) **ინდ.**

ნათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ის საკუთრების უფლება დასტურდება შემდეგი
ოკუმენტებით: ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი
01.14.14.005.116, განცხადების რეგისტრაცია №882013148470 – 05/04/2013 11:08:09, მომზადების თარიღი
/04/2013 12:12:09; მე ასევე შევამოწმე, რომ ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა. იგი არ
ის ყადაღადადებული, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
ესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ცნობით
ჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 102013098167,
ნცხადების რეგისტრაციის დრო: 17 აპრილი 2013 13:38, ცნობის მომზადების დრო: 17 აპრილი 2013
:38; მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და დავადგინე მხარეების ნების გამოვლენის
მდვილობა. შემდეგ გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისა და იპოთეკის
ლშეკრულება წავუკითხე და განვუმარტე მხარეებს. მხარეებმა პირადად წაიკითხეს
ლშეკრულება და განაცხადეს, რომ იგი სრულად შეესაბამება მათ ნებას. შემდეგ მხარეებმა ჩემი
ანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ლშეკრულებას. სანოტარო მოქმედება შევასრულე მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-
.

დახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ექვსიათას ცხრაასორმოცდათერთმეტი (6 951)
არი და თხუთმეტი (15) თეთრი, თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების
ნოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა
ლატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და
მსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ მე-7 და 23-ე მუხლისა, ერთი (1) ლარი თანახმად
ქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების 34-ე მუხლის II ნაწილისა სანოტარო მოქმედების
ნოტარო ბიუროს შენობის გარეთ შესრულებისათვის, ორი (2) ლარი (დამატებული ღირებულების
დასახადის ჩათვლით) თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების 39 მუხლისა,
ულ გადახდილია: ექვსიათას ცხრაასორმოცდათოთხმეტი (6 954) ლარი და თხუთმეტი (15) თეთრი.

ტარიუსი: ---------- / ცირა დიდებულიძე /

გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულება

ლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ;
ნამდებარე გარიგების მხარეები არიან:
„ამყიდველი":
აკუთრე" ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა ყიფშიძე-2 საიდენტიფიკაციო კოდი 86792 (რეგისტრირებული 13.09.2002 წელს ქ. თბილისის საგადასახადო ორგანოს მიერ) მოდგენილი მისი თამჯდომარეების გრიგოლ იმედაძის (პ/ნ№ 01006013589 მცხოვრები ქ. ლისი დ/მ მე-5 კვ. მე-20 კ. 91 ბ.) ელგუჯა მუჭაური (პ/ნ№59001012477) წარმოდგენილი ით მუჭაურის (პირ.ნომ 59001001429) სახით თანახმად ნოტარიუსს ნ.გინტურის მიერ 2012 ის 14 ნოემბერს დადასტურებული მინდობილობისა სარეგისტრაციო №121232351 და ზაზა გელია (პ/ნ№010224008865) წარმოდგენილი ზურაბ შენგელიას სახით (პ/ნ№01024008864) ით, თანახმად ნოტარიუსს ც. დიდებულიძის მიერ 2013 წლის 17 აპრილს დადასტურებული ბობილობისა სარეგისტრაციო №130374127;

I. აღნიშნულ პირთა უფლებამოსილება დასტურდება კრების ოქმით (დამოწმებული ნოტარიუსს თ. დევდარიანის მიერ 2013 წლის 06 აპრილს)

„მყიდველი":
ს "ჭავჭავაძის 33" საიდენტიფიკაციო ნომერი: 406088807, იურიდიული მისამართი: ქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონში, ქ. წამებულის გამზ. №78, ბინა№11, ლეფონის ნომერი: +995 555 38 60 41; ელექტრონული ფოსტა chavchavadze33@gmail.vom რმოდგენელი მისი დირექტორის აკაკი გრძელიშვილის (დაბ. 09.04.1986წ. თბილისში, მცხ. თბილისი, ნ. ყიფშიძის ქუჩა №8, ბინა№39) სახით.
მყიდველს" წარმოადგენს მისი დირექტორი აკაკი გრძელიშვილი და მისი ვლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:
I. ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა ესტრიდან შპს "ჭავჭავაძის 33" შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 19/03/2012; ნაცხადის ნომერი: 592291; განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: B13027357; იდენტიფიკაციო კოდი 406088807; სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2013);
შპს "ჭავჭავაძის 33." პარტნიორთა თანხმობა (ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებულია ტარიუსს თინათინ დევდარიანის);

ლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ;
ინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდით: 1.14.14.005.116, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, მე-9 საავადმყოფოს ჩრდილოეთით მდებარე 00.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი), რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იყიდება განვადებით, გირთება იპოთეკით და რომელზედაც მყიდველმა უნდა აღმართოს ნაგებობა.
ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ფუძველზე აღმართული საცხოვრებელი კორპუსი/სახლი.
გ) შეზღუდვა/აკრძალვა: მიწის ნაკვეთის გაყიდვის ან/და რაიმე სამართლებრივი ფორმით ტვირთვით შეზღუდვა.
მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი;
„გამყიდველი"-ს მიერ, ქალაქ თბილისში, მე-9 საავადმყოფოს ჩრდილოეთით მდებარე მიწის კვეთის (შემდგომში უძრავი ქონება) **„მყიდველისა"-თვის საკუთრებაში** გადაცემა და ნაცვლოდ **"მყიდველისგან", 700 000 (შვიდასი ათასი) აშშ დოლარის** ოდენობის თანხის ღება მხარეთა შორის შეთანხმებული გრაფიკის შესაბამისად და დამატებით მოცემულ

ე ახლად აშენებული სახლში (შემდგომში ხელშეკრულებაში წოდებული როგორც ვრებელი კორპუსი/სახლი) 4 550 (ოთხი ათას ხუთას ორმოცდაათი) კვ.მ. ვრებელი ბინების, 250 (ორას ორმოცდაათი) კვ.მ. კომერციული ფართისა და 41 ცდაერთი) ავტოსადგომების მიღება.

ი 4. მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ;

ამყიდველის" საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წინამდებარე ხელშეკრულებით იყიდება დებით „მყიდველზე", იტვირთება იპოთეკით "გამყიდველის" სასარგებლოდ და რომელზედაც ველმა" უნდა აღმართოს ნაგებობა. "მყიდველს" უფლება აქვს და ამასთანავე, ვალდებულია, ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ა-ნაგებობა.

ნამდებარე ხელშეკრულებით, "გამყიდველის" საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი იყიდება დებით და საკუთრებაში გადადის „მყიდველზე".

წის ნაკვეთის "გამყიდველის" საკუთრებაში გადასვლის შემდგომ, მიწის ნაკვეთი იტვირთება ეკით "გამყიდველის" სასარგებლოდ.

ყიდველს" ეკრძალება მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის შაოების დასრულების და განშლის რეგისტრაციამდე მოახდინოს "მიწის ნაკვეთის" გასხვისება ა რაიმე სამართლებრივი ფორმით დატვირთვა.

ყიდველს" მიერ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის სამუშაოების ულებისა და განშლის რეგისტრაციის შემდგომ, "მყიდველს" უფლება აქვს მოახდინოს ეკისგან და აკრძალვისგან განთავისუფლებული ფართების გასხვისება ან/და რაიმე რთლებრივი ფორმით დატვირთვა მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად.

ს ნაკვეთის მახასიათებლებია:

- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი: 3500.00 კვ. მ.
- ნაკვეთის წინა №5;
- მისამართი: ქ. თბილისი, მე-9 საავადმყოფოს ჩრდილოეთით
- სარეგისტრაციო ზონა 01:
- სექტორი: ვაკე, კოდი: 14;
- კვარტლის № 14;
- ნაკვეთის კოდი 005/116
- საკადასტრო კოდი: №01.14.14.005.116.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა მხარეთა შეთანხმებით შეადგენს 3 500 000 ი მილიონ ხუთასი ათასი) აშშ დოლარს ექვივალენტი ლარში.

ლი 5. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ;

"გამყიდველი" ადადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთზე მას აქვთ საკუთრების უფლება, რის ტურადაც წარმოადგინა შემდეგი დოკუმენტი:

ნაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია 882013148470 მომზადების თარიღი: 4.213, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.14.005.116, საქართველოს იუსტიციის ინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რ გაცემული ცნობა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის ერი: 102013098167, განცხადების რეგისტრაციის დრო: 17 აპრილი 2013 13:38, ცნობის მომზადების ო: 17 აპრილი 2013 15:38;

"გამყიდველი" ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა:

მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე უთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია დებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს "გამყიდველი"-ს უფლებებსა და მის ლებრივ მდგომარეობას.

მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის მიწის ის არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული ვალდებულებებით (იპოთეკითა და სხვა), რაც ურდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტით.

მყიდველი" აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის ილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

ი 6. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ;

ამყიდველმა" დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან "მყიდველს" ლსინდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

ამყიდველმა" განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა ველს" და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის თის წინამდებარე აქტით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

ყიდველმა" დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოიწონა დგომარეობა.

ი 7. შენობა-ნაგებობის დანიშნულების შესახებ;

წის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობას უნდა ჰქონდეს საცხოვრებელი და კომერციული შნულება.

მუხლი 8. "მყიდველის" ვალდებულებები და "გამყიდვლისათვის" გადასაცემი ქონება;

"მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას თავისი ინიციატივით და სახსრებით ქიოს და მოამზადოს მშენებლობისათვის საჭირო ყველა საბუთი, ასევე უზრუნველყოს ამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით განსაზღვრული ვალდებულებების რულება.

"მყიდველი" ვალდებულია გადაუხადოს "გამყიდვლს" უძრავი ქონების ნასყიდობის ხა 700 000 (შვიდასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით გადახდის გრაფიკით - შემდეგი ამიმდევრობის შესაბამისად:

300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარი – მყიდველის სახელზე ამონაწერის ამოსვლიდან 5 (ხუთ) შაო დღეში;

80 000 (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 ივნისამდე;

80 000 (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 ივლისამდე;

80 000 (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 აგვისტომდე;

80 000 (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 სექტემბრამდე;

80 000 (ოთხმოცი ათასი) აშშ დოლარი - 2013 წლის 15 ოქტომბრამდე;

"მხარეთა" შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, დველი"-ს მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით, გადახდის დღეს ართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის აბამისად.

გადახდა წარმოებს ჩარიცხვის გზით არსებული გრაფიკის შესაბამისად;

ნასყიდობის ფასის გარდა "მყიდველი" დამატებით გადასცემს "გამყიდველს" ხოვრებელ კორპუსში/სახლში შემდეგი სახის ფართებს:

4550 (ოთხიათას ხუთას ორმოცდაათი) კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი თეთრი კარკასის ომარეობაში. აივნების ფართი შედის საცხოვრებელ ფართში, მაგრამ არ უნდა აღემატებოდეს თეული ბინის საცხოვრებელი ფართის 5 (ხუთი)%-ს;

41 (ორმოცდაერთი) მოწესრიგებული და მოპირკეთებული ავტოსადგომი;
50 (ორასორმოცდაათი) კვ.მ. კომერციული ფართი თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.
მყიდველი" ვალდებულია განახორციელოს სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება და ოექტო სამუშაოების ორგანიზება.
მყიდველი" ვალდებულია თავისი სახსრებით მოიძიოს და მოამზადოს ყველა საჭირო თი (სანოტარო, სარეგისტრაციო, სამშენებლო, საფინანსო და სხვა). უზრუნველყოს ებლობისთვის საჭირო ყველა დოკუმენტის მიღება შესაბამისი უწყებებიდან და ებლობის ორგანიზება, რაც მოიცავს საცხოვრებელი კორპუსის აშენებისთვის ნმდებლობით დადგენილი ყველა ნებართვის და დოკუმენტის მიღებას, შემუშავებას, ანხმებას და დამტკიცებას; ყველა სხვა ქმედების განხორციელებას, რაც საჭირო იქნება ოვრებელი კორპუსის აღმართვის (აშენების) და დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში ბისათვის.
"მყიდველი" ვალდებულია მოახდინოს მშენებლობასთან პირდაპირ ან არაპირდაპირ ავშირებული მოქმედებების განხორციელება, დოკუმენტების გაფორმება და სტრაციის ხარჯების დაფარვა (გადახდა), რაც მოიცავს მშენებლობისათვის დადგენილ და სახელმწიფო გადასახადს, მოსაკრებელს, ბაჟს, დღგ-ს, საზღაურს და ა.შ.
"მყიდველი" ვალდებულია დააფინანსოს მშენებლობა და მოიზიდოს ინვესტიციები იმ რთებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან **36 /ოცდათექვსმეტი/ თვის** ავლობაში მოხდეს მშენებლობის დამთავრება და საცხოვრებელი კორპუსის ლუატაციაში მიღება, თუ სამშენებლო ნებართვით/პროექტით სხვა რამ არ იქნება ვალისიწნებული, რაზედაც მხარეები ცალკე შეთანხმებას გააფორმებენ, **იმ შემთხვევაში აღნიშნული არ გადაამეტებს მშენებლობისათვის შეთანხმებულ 36 თვიან ვადას 3 თვეზე** ვადით. "მყიდველს" უფლება აქვს მშენებლობის ვადები გადაწიოს **სამი თვით**, რაც არ ვლება მის მიერ ვალდებულებების დარღვევად.
"მყიდველი" ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით წარმართოს ებლობა და დაამთავროს შეთანხმებულ დროში (დამტკიცებული სამშენებლო კუმენტაციის, გრაფიკის და ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით). შესასრულებელი სამუშაოების ალი ხარისხის უზრუნველყოფა განახორციელოს შესაბამის მაკონტროლებელ ანოსთან საკონტაქტო ურთიერთობის გაფორმების საფუძველზე, რომელიც შესაბამისი ენებლო გრაფიკის მიხედვით სავალდებულოდ შეამოწმებს **"მყიდველის"** მიერ ხორციელებულ სამშენებლო პროცესს, შეძენილ სამშენებლო მასალასა და ხორციელებული სამუშაოების ხარისხთან შესაბამისობის საკითხებს. აღნიშნული ოწმების მიმდინარეობაზე მაკონტროლებლის მიერ შედგება შესაბამისი დოკუმენტაცია. კუმენტაციის მოთხოვნის და შემოწმების უფლება **"გამყიდველს"** ექნება მშენებლობის ლა ეტაპზე და მის შემდეგაც უვადოდ წერილობით მოთხოვნის საფუძველზე.
"მყიდველი" ვალდებულია "გამყიდველისთვის" გადასაცემი ბინები, ავტოსადგომები და ერციული ფართი აღირცხოს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულებით ანხმებული სიდიდეებით პროექტის განშლის რეგისტრაციისთანავე.
"მყიდველი" ვალდებულია გაუძღვეს მშენებლობისათვის საჭირო ყველა ორგანიზაციულ, ნიკურ, იურიდიულ და ფინანსურ საკითხებს.
"მყიდველი" არ მოსთხოვს "გამყიდველს" მშენებლობის დროს ან მის შემდგომ რაიმე ატებითი ქონებრივი ვალდებულების შესრულებას და არ შეიძლება მოსთხოვოს უხისმგებლობა მშენებლობის მიმდინარეობასა და მის შედეგებზე, თუ ეს "გამყიდველის" ბლეულობით არ იქნება გამოწვეული.

ყიდველი" ვალდებულია **მე-8 მუხლის მე-5 პუნქტით** განსაზღვრული ფართები
იდველს" გადასცეს ყველა ტიხრით და ყველა ლესვითი სამუშაოების (ჭერი, იატაკი,
ები, აივნები) შესრულებით (ე.წ. "თეთრი კარკასის" მდგომარეობით), ბინაში მიყვანილი
ის ქსელში ჩართული (რეგისტრირებული) კომუნიკაციებით (გაზი, დენი, წყალი,
ნტის კაბელი, ტელეფონი, გათბობის მილები) დამონტაჟებული **კონკრეტული** ფართის
უთრის მითითებების შესაბამისად.

ყიდველი" ვალდებულია გადასცეს **"გამყიდველს" ფართები** ისე, რომ თითოეული ბინის
თის) შიდა კედლების (ტიხრების) სიგანე ყველა ლესვითი სამუშაოს შემდგომ იყოს
აკლებ 15 (თხუთმეტი) სმ, გარე კედლების სიგანე და მეზობელი ბინის გამყოფი
ების სიგანე არანაკლებ 25 (ოცდახუთი) სმ. ბინის შიდა სიმაღლე (მანძილი იატაკის
წერტილსა და ჭერის ქვედა წერტილს შორის) ყველა სამუშაოს შემდეგ უნდა იყოს
აკლებ 3.05 (სამი მეტრი და 5 სმ) მ, ხოლო კომერციული ფართისათვის შიდა სიმაღლემ
აკლებ 3.5 (სამი მეტრი და 50 სმ) მ. გარეთა კარ-ფანჯარა უნდა იყოს მეტალო-
ტმასის (მინა-პაკეტით) და შესასვლელი კარი რკინის (ორმაგი საკეტით).

მყიდველი" ვალდებულია **"გამყიდველისათვის"** გადასაცემი ბინების და ფართების
ქტები და ყველა გაყვანილობის (გაზის, დენის, წყლის, გათბობის მილების, ინტერნეტის
ელეფონის კაბელის) სქემა შეათანხმოს მესაკუთრესთან. ოთახების ტიხრების, კარ-
ჩრის, გაყვანილობის და კვანძების კონფიგურაცია, მდებარეობა, რაოდენობა და ზომები
საზღვრება **"გამყიდველის"** მიერ წერილობითი მიმართვის საფუძველზე შესაბამისი
ული კონსტრუქციის აღმართვიდან ერთი თვის ვადაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში
შაოები განხორციელდება **"მყიდველის"** შეხედულებისამებრ, პროექტის ტექნიკური
ებებით, არანაკლებ საშუალო ხარისხის მასალებით მიხედვით.

გადასაცემი ბინების, ავტოსადგომების და კომერციული ფართების სიდიდედ ჩაითვლება
და ლესვითი სამუშაოების შემდეგ მიღებული შიდა გარშემოწერილობითი სიდიდე
რების ჩათვლით). იატაკი უნდა იყოს ხმაურმადები.

ახლადაშენებულ შენობაში საერთო საკუთრებად დარჩება საძირკველი, სადარბაზო,
ს (ლიფტის) უჯრედი, ინდივიდუალურ ავტოსადგომთან მისასვლელი გზები, საერთო
უნალური გაყვანილობები და სხვა საერთო უზრუნველყოფის ობიექტები.

"მყიდველი" ვალდებულია **"გამყიდველს"** საკუთრებაში გადასცეს ნივთობრივად და
ებრივად უნაკლო ფართი.

ხლი 9. ბინათმშენებლობის მართვა

მხარეები თანხმდებიან, რომ მშენებლობას სრულად უძღვება და მასზე
უხისმგებელია **"მყიდველი"**.

"მყიდველი" ვალდებულია მშენებლობის ორგანიზაციული პროექტით გათვალისწინებული
ფიკით განახორციელოს სამშენებლო სამუშაოები და დაამთავროს აღნიშნული სამუშაოები ამ
შეკრულების **მე-8 მუხლის მე-9 პუნქტით** გათვალისწინებულ ვადებში.

"მყიდველი" დამოუკიდებლად მართავს მშენებლობის პროცესს, წარმოადგენს
უხისმგებელ პირს მესამე პირებთან ურთიერთობებში, დებს გარიგებებს და ასრულებს
წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მშნებელობის ინტერესებიდან
ომდინარე.

"მყიდველის" მიერ **"გამყიდველის"** მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების
რუნველყოფის მიზნით **"გამყიდველის"** სასარგებლოდ იპოთეკით და აკრძალვით

ბება წინამდებარე ხელშეკრულებით მისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი და მასზე ნებელი შენობა-ნაგებობა.
მყიდველის" მიერ საცხოვრებელი სახლის პროექტის საქართველოს იუსტიციის ისტროს საჯარო რეესტრის სააგენტოში განშლის რეგისტრაციის შემდგომ იდველის" სახელზე აღირიცხება წინამდებარე ხელშეკრულებით მისაღები ფართები, ო დანარჩენი ფართი აღირიცხება "მყიდველის" სახელზე
მყიდველის" მიერ საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის სამუშაოების ულების და განშლის რეგისტრაციის შემდეგ, „გამყიდველი" იღებს ვალდებულებას ქმოს იპოთეკის და აკრძალვის ხელშეკრულება საცხოვრებელი ფართების არაუმეტეს ჯი) %-ზე. მხარეთა შეთანხმებით შემდგომი აკრძალვის და იპოთეკების გაუქმება ება ყოველი სართულის კონსტრუქციის მშენებლობის დასრულების პროპორციულად. შემდეგაც "მყიდველი" უფლებამოსილი იქნება თავისი შეხედულებისამებრ არგოს/გაასხვისოს იპოთეკისგან და აკრძალვისგან განთავისუფლებულ ფართები.
მყიდველს" ეკრძალება საცხოვრებელი კორპუსის ნულოვანი დონის სამუშაოების ულების და განშლის რეგისტრაციამდე მოახდინოს "მიწის ნაკვეთის" გასხვისება ან/და ე სამართლებრივი ფორმით დატვირთვა.
ოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იპოთეკისა და აკრძალვისაგან გასათავისუფლებელი თების ჩამონათვალი განისაზღვრება მხარეთა მიერ ერთობლივად. ყველა რეგისტრაციის ებს გაიღებს "მყიდველი" მხარე.

ი 10. ბინების და ფართების განაწილების წესი

საცხოვრებელ კორპუსში სართულების რაოდენობა, ბინების მდებარეობა, თითოეული ს ფართი და სხვა მახასიათებლები დგინდება სამშენებლო დოკუმენტაციით.
'გამყიდველის" მიერ მისაღები ბინები და ფართები განაწილდება კენჭისყრის მეთოდით, ც მონაწილეობას მიიღებს მხოლოდ ის ბინები, რომელთაც არ ექნებათ აივანი ან ის ფართი არ იქნება ბინის (საცხოვრებელი) ფართის 5%-ე მეტი, ამ ტიპის ბინების თო ფართი არ უნდა იყოს 4000 კვ.მ. –ზე ნაკლები. დანარჩენი ბინები შესაძლოა იყოს სიდიდის აივნებით, რომლებიც ჩაითვლება საცხოვრებელ ფართში.

მუხლი 11. პასუხისმგებლობა

მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა სრულებლობის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დამრღვევ მხარეს პირგასამტეხლოს ით დაეკისრება შეუსრულებელი ვალდებულების 0.02 (ნული მთელი ორი მეასედი) % ელ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მუხლი 12. მშენებლობის დაწყების და ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვადები
წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად "მყიდველი" ვალდებულია, მიიღოს მიწის ვეთზე ასაშენებელი მშენებლობის ნებართვა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 თვის ვადაში მისი მიღებიდან 4 (ოთხი) თვის ვადაში დაიწყოს ნაგებობის აღმართვა. ამ ვადის დეგოდ გასვლის შემდეგ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ეშეკრულების შეწყვეტა.

ლი 13. ვალდებულებათა გაქვითვა
წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა ვითვა და მხარეებს ერთმანეთის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით ვალისწინებული მოთხოვნების გარდა სხვა მოთხოვნის წაყენების უფლება არ გააჩნიათ.

არეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების ფასი არის 3 500 000 (სამი მილიონ ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, მხარეები გადასაცემ და მისაღებ ას(ფულადის ჩათვლით) აფასებენ ტოლფასოვნად.

ი 14. ხელშეკრულების შეწყვეტა

ყიდველის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა რულებლობის ან ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში **"მყიდველი"** კარგავს იდველზე" გადახდილ თანხის მოთხოვნას.

ყიდველის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა რულებლობის ან ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, შეფასებული იქნება ველის" მიერ განხორციელებულია საცხოვრებელი კორპუსის სამშენებლო სამუშაოები, ლსაც გამოაკლდება მშენებლობის კონსერვაციის ხარჯები და **"მყიდველის"** მიერ იზებული ფართების ღირებულება.

ყიდველის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებათა რულებლობის ან ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში, **"მყიდველი"** ცნობილი ა მესაკუთრედ მის მიერ გაწეული ხარჯების შესაბამის ფართებზე, **ერთი კვ.მ.-ის 1000** ი ათასი) **აშშ დოლარის ანგარიშით**. ხოლო საცხოვრებელ კორპუსში **"მყიდველის"** ლზე რეგისტრირებული ყველა დანარჩენი ფართი საკუთრებაში გადაეცემა ყიდველს".

მყიდველი" ხელშეკრულებიდან გასვლას **"გამყიდველს"** ატყობინებს 4(ოთხი) თვით), რაც არ ჩაითვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა ვევად. ამ შემთხვევაში **"მყიდველი"** კარგავს **"გამყიდველზე"** გადახდილი თანხის ოვნის უფლებას.

თუ "მყიდველი" ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალსიწინებულ ვალდებულებებს ყიდველს" უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და "მყიდველი" კარგავს ყიდველზე" გადახდილ თანხის მოთხოვნის უფლებას.

ი 15. დასკვნითი დებულებები

ნამდებარე აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა ებამონაცვლეებზე.

ითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების დებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით ვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის ა. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც ჩოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება ეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი დებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური დურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს ის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის ხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა აიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება ებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების ძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება.

წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერამდე არსებულ ურთიერთობებთან დაკავშირებით რული ნებისმიერი სარჩელის (მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა ლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნის) დაკმაყოფილების შედეგად ებული ზარალზე პასუხისგებელია **"გამყიდველი"**.

ანამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისა, მისი რეგისტრაციისა და დებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების ად დასრულებამდე წარმოშობილ ხარჯებს (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად ულებამდე) იხდის "მყიდველი" მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ნამდებარე აქტი ძალაში შედის ხელმოწერების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე.

ინამდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება აპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკება უშედეგოდ დასრულდება, დავა გადაწყდება ართლო წესით.

ნამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ოთხი (4) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე მპლიარად.

აღნიშნული ხელშეკრულება უნდა დარეგისტრირდეს საქართველოს იუსტიციის ამინისტროს საჯარო რეესტრში.

გამყიდველი: ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ყიფშიძე-2" წარმოდგენილი

თავჯდომარეების სახით:

გრიგოლ იმედაძე ____________________

ელგუჯა მუჭაურის რწმუნებული

დავით მუჭაური ____________________

ზაზა შენგელიას რწმუნებული

ზურაბ შენგელია ____________________

მყიდველი: შპს „ჭავჭავაძე 33", წარმოდგენილი დირექტორის სახით:

აკაკი გრძელიშვილი --

ნასყიდობისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იმ ეგზემპლიარს, რომელიც ინახება სანოტარო ბიუროს არქივში თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.14.005.116, განცხადების რეგისტრაცია №882013148470 – 05/04/2013 11:08:09, მომზადების თარიღი 05/04/2013 12:12:09;
2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ცნობა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 102013098167, განცხადების რეგისტრაციის დრო: 17 აპრილი 2013 13:38, ცნობის მომზადების დრო: 17 აპრილი 2013 15:38;
3. **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** (საიდენტიფიკაციო კოდი 204986792, რეგისტრირებული 13.09.2002 წელს ქ. თბილისის საგადასახადო ორგანოს მიერ) სადამფუძნებლო ხელშეკრულება დამოწმებული 2002 წლის 13 სექტემბერს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ№1-8246 – ასლი;
4. **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** წევრთა კრების ოქმი №1 დამოწმებული 05.04.2013 წელს ნოტარიუს თინათინ დევდარიანის მიერ რ№130330534 - ასლი.
5. **ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ყიფშიძე-2"-ს** წევრთა კრების ოქმი №2 დამოწმებული 06.04.2013 წელს ნოტარიუს თინათინ დევდარიანის მიერ რ№130331685 - ასლი.
6. მინდობილობა დამოწმებული ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ 2012 წლის 14 ნოემბერს რ№121232351 – ასლი;
7. მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ც. დიდებულიძის მიერ 2013 წლის 17 აპრილს რ№130374127 – ინახება სანოტარო ბიუროს არქივში.
8. **შპს "ჭავჭავაძის 33"-ის** წესდება – ასლი;
9. **შპს "ჭავჭავაძის 33"-ის** ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.14.005.116, განცხადების რეგისტრაცია №882013148470 – 05/04/2013 11:08:09, მომზადების თარიღი 05/04/2013 12:12:09;
10. **შპს "ჭავჭავაძის 33"-ის** პარტნიორთა კრების ოქმი;