1071/109-42

14.03.2025

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

გაცნობებთ, რომ სს „თიბისი ბანკი“, როგორც უძრავი ქონების ს.კ. 01.14.05.006.091 იპოთეკარი, თანახმაა, რომ შევიდეს ცვლილებები სამშენებლო პროექტში და სს „თიბისი ბანკი“-ის უფლების საგანზე: ს.კ. 01.14.05.006.091 სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდეს შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის შესაბამისად.

პატივისცემით,

სს „თიბისი ბანკის“ წარმომადგენელი:

ვასილ მაისურაძე (პირადი ნომერი: 01011038948)

32/107-27
25.01.2024

მინდობილობა

ამ მინდობილობით სს "თიბისი ბანკი"-ს (ს/ნ 204854595) თანამშრომლებს, გიორგი დარჩიაშვილს (პ/ნ 01030028709), გიორგი შიხაშვილს (პ/ნ 31001017431), შოთა გავაშელს (პ.ნ. 01019010234), სოფიო ნიორაძის (პ.ნ. 01024034504), ვასილ მაისურაძეს (პ.ნ. 01011038948) ენიჭებათ უფლებამოსილება (საკუთარი დეპარტამენტის/განყოფილების ფარგლებში), სს "თიბისი ბანკი"-ს სახელით ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად (ცალ-ცალკე) ხელი მოაწერონ (მათ შორის ელექტრონული ხელმოწერით, მათ შორის კვალიფიციური ან განვითარებული ელექტრონული ხელმოწერით, მათ შორის ელექტრონული ხელმოწერის პლატფორმის, Signify-ის მეშვეობით) საკუთარი დეპარტამენტის, განყოფილების, კორპორატიული სექტორის საქმიანობასთან / კორპორატიული სეგმენტის კლიენტებთან დაკავშირებულ ნებისმიერი სახის დოკუმენტს, წერილს/ცნობასა და ხელშეკრულებას, მათ შორის:

- ხელშეკრულებას საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ;
- ხელშეკრულებას საბანკო ოპერაციების წარმოების შესახებ;
- აკრედიტივის ხელშეკრულებას;
- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებას;
- იპოთეკის ხელშეკრულებას;
- იპოთეკისა და ნასყიდობის ერთობლივ ხელშეკრულებას;
- გირავნობის ხელშეკრულებას;
- თავდებობის ხელშეკრულებას;
- ოვერდრაფტის ხელშეკრულებას;
- ხელშეკრულებას საკრედიტო ხაზით მომსახურების შესახებ;
- საბანკო გარანტიის ხელშეკრულებას;
- შეთანხმებას დამატებითი პირობების შესახებ;
- ხელშეკრულებას ვალდებულებათა ანაბრით უზრუნველყოფის შესახებ;
- ხელშეკრულებას ვალდებულებათა თანხის ბლოკირებით უზრუნველყოფის შესახებ;
- შეთანხმებას მოგირავნის ინტერესების დაკმაყოფილების წესთან დაკავშირებით;
- შეთანხმებას ანგარიშსწორების შესახებ;
- შეთანხმებას ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებით;
- შეთანხმებას უძრავი ნივთის განკარგვის შეზღუდვის შესახებ;
- შეთანხმებას რეფინანსირების საკომისიოს გადახდის შესახებ;
- ცნობას იპოთეკის თანხის შესახებ;
- შეთანხმებას დამატებით ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით;
- გაფრთხილების წერილს;
- საარბიტრაჟო შეთანხმებას;
- შეთანხმებას ვალდებულებათა სუბორდინაციის შესახებ;
- ინფორმაციას კლიენტის ვალდებულებების შესახებ;
- ცნობას კრედიტის დამტკიცების შესახებ;
- შეთანხმებას კონფიდენციალობის დაცვის შესახებ;

- ხელშეკრულებას ფაქტორინგული მომსახურების შესახებ;
- ხელშეკრულებას მოთხოვნის დათმობის (ცესიის) შესახებ;
- შეთანხმებას ოფციის შესახებ;
- შეთანხმებას დირექტორის/პარტნიორის/აქციონერის უფლებამოსილების შეზღუდვის შესახებ;
- შეთანხმებას ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შესახებ;
- ხელშეკრულებას/შეთანხმებას საინკასაციო მომსახურების გაწევის შესახებ;
- შეთანხმებას ზემოაღნიშნულ ხელშეკრულებებში/შეთანხმებებში ცვლილებების ან/და დამატებების შეტანის შესახებ;
- დავალებებს ანგარიშსწორების შესახებ 15 000 (თხუთმეტი ათასი) ლარის ფარგლებში;
- ნებისმიერ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც ხდება კლიენტის ან/და მისი თანამსესხებლის ან/და თავდების ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებისგან გათავისუფლება;
- სხვა სახის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს, რომელთა დადებაც აუცილებელი იქნება კორპორატიული სექტორის შეუფერხებელი საქმიანობისათვის.

ამ მინდობილობით ზემოაღნიშნულ პირებს ენიჭებათ უფლებამოსილება ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად (ცალ-ცალკე) წარმოადგინონ და დაიცვან სს „თიბისი ბანკის" ინტერესები მესამე პირებთან ურთიერთობაში და შეასრულონ ყველა მოქმედება, რაც დაკავშირებულია მოცემული დავალებების შესრულებასთან.

წინამდებარე მინდობილობით უქმდება 2023 წლის 14 ნოემბერს გაცემული მინდობილობა N148/107-04.

ბანკი იწონებს და ეთანხმება ვასილ მაისურაძის მიერ წინამდებარე მინდობილობის ხელმოწერამდე განხორციელებულ ქმედებებს/ხელმოწერილ დოკუმენტებს ამავე მინდობილობით გათვალისწინებული უფლებების ფარგლებში.

მინდობილობა ძალაშია 2024 წლის 25 იანვრიდან 2025 წლის 30 აპრილის ჩათვლით.

გიორგი თხელიძე
გენერალური დირექტორის მოადგილე

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

89878705338323

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

იურიდიული პირის (ასევე, ინდივიდუალური მეწარმის მიერ) მიერ მინდობილობის/რწმუნებულების დადასტურება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N230481134

რეგისტრაციის თარიღი

13.04.2023 წ

ნოტარიუსი: გულთამზე ბოჭორიშვილი
მისამართი: ქ. თბილისი, პეკინის გამზირი №25, ბინა №3
ტელეფონი: 591245741

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

ორი ათას ოცდასამი წლის ცამეტ აპრილს, მე, საქართველოს ნოტარიუსს **გულთამზე ბოჭორიშვილს**, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: **ქ. თბილისი, პეკინის გამზირი №25, ბინა №3**, მომმართა: **შპს „ვოლსი საბურთალო"-ს დირექტორმა გოდერძი მამალაძემ** (ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან, ამონაწერის მომზადების თარიღი 16.06.2021წ. განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: B21060408, საიდენტიფიკაციო ნომერი **405372109**, რეგისტრაციის თარიღი 06.01.2020წ. იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა №22, ბ. 30). მან მოითხოვა მინდობილობის შედგენა და მისი სანოტარო წესით დადასტურება.

მე შევამოწმე **შპს „ვოლსი საბურთალო"-ს დირექტორის გოდერძი მამალაძის** პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი მოწმობით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: **გოდერძი მამალაძემ** (დაბ. 11.09.1990წ. თბილისში, პირადი №01026015571, პასპორტი 16AB46347, გაც. 20.05.2017წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ, რეგისტრირებული მისამართი: თბილისი სიმონ ჩიქოვანის ქ. N22, ბ. 30) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. აგრეთვე დავადგინე **მინდობილობის გამცემის** ნების გამოვლენის ნამდვილობა. შემდეგ შევადგინე წინამდებარე მინდობილობა, რომელიც წავუკითხე (გავაცანი) **მინდობილობის გამცემს** და განვუმარტე მინდობილობაზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები. აგრეთვე **შპს „ვოლსი საბურთალო"-ს დირექტორს გოდერძი მამალაძეს** განვუმარტე, რომ უფლება აქვს ნებისმიერ დროს გააუქმოს ეს მინდობილობა. **შპს „ვოლსი საბურთალო"-სდირექტორმა გოდერძი მამალაძემ** წაიკითხა, მოიწონა წინამდებარე მინდობილობა და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი წინამდებარე სანოტარო აქტს:

მინდობილობა

მინდობილობის გამცემი: _ შპს „ვოლსი საბურთალო" (საიდენტიფიკაციო ნომერი **405372109**, რეგისტრაციის თარიღი 06.01.2020წ. იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა №22, ბ. 30) **წარმომადგენელი დირექტორი გოდერძი მამალაძე** (დაბ. 11.09.1990წ. თბილისში, პირადი №01026015571, პასპორტი 16AB46347, გაც. 20.05.2017წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ, რეგისტრირებული მისამართი: თბილისი სიმონ ჩიქოვანის ქ. N22, ბ. 30),

მინდობილ პირს: _ ირაკლი მურღულიას (დაბ. 01.06.1978წ. თბილისში, პ/ნ 01024005288),

ანიჭებს შემდეგ უფლებამოსილებას:

იყოს **შპს „ვოლსი საბურთალო"-ს** (ს/ნ **405372109**) წარმომადგენელი, **შპს „ვოლსი საბურთალო"-ს** (ს/ნ **405372109**) კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: **ქ. თბილისი, ქუჩა სანდრო ეული №5ა** (მიწის /უძრავი ქონების/ **საკადასტრო კოდი №01.14.05.006.091**) **პროექტის კორექტირებისათვის წარადგინოს/ჩააბაროს საჭირო დოკუმენტები ყველა შესაბამის ორგანიზაცია-დაწესებულებაში,** მათ შორის იყოს წარმომადგენელი **ქალაქ თბილისის მერიაში და მის ნებისმიერ სამსახურში, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში, ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურში, მერიის ინფრასტრუქტურის, სივრცითი მოწყობის, არქიტექტურისა და მშენებლობის და ძეგლთა დაცვის სამსახურში, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურში, საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოში, თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში,** ნებისმიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან. აგრეთვე აწარმოოს შესაბამისი საქმე **ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, ელექტროენერგიით მომარაგების სამსახურებთან. შპს „ვოლსი საბურთალო"-ს** (ს/ნ **405372109**) სახელით წარადგინოს განცხადებები, აგრეთვე შეიტანოს და შეათანხმოს კორექტირებული მშენებლობის პროექტი, ამასთან მიიღოს დამტკიცებული კორექტირებული მშენებლობის პროექტი, მშენებლობის ნებართვა, აიღოს სპეციალური ნებართვები. **შპს „ვოლსი საბურთალო"-ს** (ს/ნ **405372109**) სახელით მიმართოს განცხადებით, წარადგინოს /გამოითხოვოს და მიიღოს საჭირო დოკუმენტები, მიიღოს პასუხი ნებისმიერ განცხადებაზე, მიიღოს სპეციალური ნებართვები. მონაწილეობა მიიღოს და წარმოადგინოს პოზიცია ნებისმიერ სხდომაზე და/ან ადმინისტრაციულ წარმოებაში. სრულად აწარმოოს შესაბამისი საქმე. ზ/აღნიშნულთან დაკავშირებით შეასრულოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა ის პროცედურა და მოქმედება, **მათ შორის ის** მოქმედებები, რაც პირდაპირ არ არის მითითებული ამ მინდობილობაში, მაგრამ აუცილებელია მინიჭებული უფლებამოსილების განსახორციელებლად.

- **მინდობილობა გაცემულია განსაზღვრული ვადით და ძალაშია 2024 წლის 13 აპრილის ჩათვლით. ეს მინდობილობა ძალაში შედის მასზე ხელმოწერისა და მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე.**

წინამდებარე მინდობილობის იმ ეგზემპლარს, რომელიც რჩება ნოტარიუსის სანოტარო არქივში თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები:

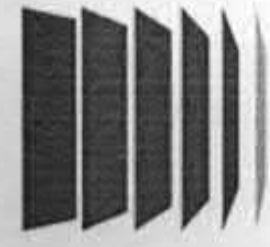
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან, ამონაწერის მომზადების თარიღი 16.06.2021წ. განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: B21060408, საიდენტიფიკაციო ნომერი **405372109**, რეგისტრაციის თარიღი 06.01.2020წ. იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა №22, ბ. 30.
- წესდება - *ახლო მოქმედი სააქარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ გვერდიდან.*

წინამდებარე მინდობილობა შედგენილია **ქართულ** ენაზე **ოთხ** თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლიარად, რომელთაგან ერთი ინახება **საქართველოს ნოტარიუსის გულთამზე ბოჭორიშვილის** სანოტარო არქივში, ხოლო სამი გადაეცა **მინდობილობის გამცემს.**

გადახდილია სანოტარო მომსახურეობის საზღაური **30,00 (ოცდათი) ლარი,** თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 31-ე მუხლის მე-8 პუნქტისა. აგრეთვე **დღგ (5,40) ხუთი ლარი და ორმოცი თეთრი,** თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა. აგრეთვე: **5.00 (ხუთი)** ლარი ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება №507) 39-ე მუხლის 1 პუნქტისა. **სულ (40,40) ორმოცი ლარი და ორმოცი თეთრი.**

„მინდობილობის გამცემი"
შპს „ვოლსი საბურთალო" (ს/ნ 405372109)
დირექტორი გოდერძი მამალაძე _____

ნოტარიუსი
გულთამზე ბოჭორიშვილი



ვოლს

დეველოპმენტი

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

#22.24

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ვოლს

ქ. თბილისი

6/11/2024 წ.

1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1. მომავალი გამყიდველი	
დასახელება:	შპს „ვოლისი საბურთალო"
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	405372109
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა, N 22, ბინა 30.
ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. თბილისი, გიო ხუციშვილის ქ. N3.
ბანკის დასახელება:	სს „ თი ბი სი ბანკი"
ბანკის კოდი:	TBCBGE 22
ანგარიშის ნომერი:	GE92TB7076136050100002
დირექტორი:	გოდერძი მამალაძე
დირექტორის პირადი ნომერი:	01026015571

1.2. მომავალი მყიდველი:	
ი/პ. დასახელება/ ფ/პ. სახელი და გვარი:	ნიკოლოზ შენგელია ელენე ბერძენიშვილი
ფიზიკური პირის შემთხვევაში პირადი ნომერი:	პ/ნ 01024081844 პ/ნ 01008052309
იურიდიული მისამართი:	ყაზბეგის 32ა
ფაქტობრივი მისამართი:	ყაზბეგის 32ა
ტელეფონი:	598295005
ელ-ფოსტა:	----------
იურიდიული პირის შემთხვევაში დირექტორი:	----------

პრეამბულა

გამომდინარე იქიდან, რომ მომავალი გამყიდველის საკუთრებაშია მიწა (უძრავი ქონება, როგორც ეს განმარტებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში), მდებარე ქ. თბილისი, სანდრო ეულის ქუჩა N5ა, დაზუსტებული ფართობი: 1659 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 01.14.05.006.091, რომელზეც მომავალი გამყიდველი აწარმოებს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობას, და გამომდინარე იქიდან, რომ მომავალი მყიდველი დაინტერესებულია მიწის და მასზე აშენებული ქონების შეძენით ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე: მას შემდეგ,

რაც მომავალი გამყიდველი მიწაზე დაასრულებს კორპუსის მშენებლობას, ხოლო მომავალი მყიდველი წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაუხდის მომავალ გამყიდველს შეთანხმებულ თანხას მხარეები გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას, დაარეგისტრირებენ რეესტრში და მომავალი მყიდველი გახდება მიწის და მასზე აშენებული შენობის შეთანხმებული ნაწილის მესაკუთრე.

2. ტერმინთა განმარტება

2.1. ხელშეკრულება – მხარეთა შორის დადებული ან მომავალში დასადები შემდეგი დოკუმენტები:
(ა) წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება .
(ბ) წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) .
(გ) ძირითადი (რეესტრში სარეგისტრაციო) ნასყიდობის ხელშეკრულება .
(დ) ზემოაღნიშნულ დოკუმენტებთან დაკავშირებით ნებისმიერი წერილობითი ფორმით შესრულებული დამატება ან ცვლილება ან დამატებითი დანართი, რომელთა დადება ხორციელდება ხელშეკრულების შესაბამისად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2.2. ძირითადი (რეესტრში სარეგისტრაციო) ნასყიდობის ხელშეკრულება - წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის დასადები ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მომავალი მყიდველი დაირეგისტრირებს საკუთრების უფლებას და რომლის ტექსტიც წარმოდგენილ იქნება მომავალი გამყიდველის მიერ დამატებით.

2.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანია - მომავალი გამყიდველის მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში ერთი ან რამდენიმე ბინის ყიდვის შესახებ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, მომავალი მყიდველის მიერ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასის შეთანხმებულ ვადაში სრულად გადახდის სანაცვლოდ.

2.4. ნასყიდობის საგნის ფასი - თანხის სრული ოდენობა, რომელსაც მომავალი მყიდველი გადაუხდის მომავალ გამყიდველს, რათა რეესტრში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება ბინაზე, რომელზეც მითითებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის ქვეშოთ არსებულ გრაფაში.

2.5. საჯარო რეესტრი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო .

2.6. საერთო საკუთრება - საცხოვრებელ კორპუსში შემავალი საერთო მოხმარების სივრცეები.

2.7. პროექტი - უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამტკიცებული ასაშენებელი შენობის არქიტექტურული გეგმა .

2.8. კორპუსი - მომავალი მყიდველის მიერ პირადად ან/და შესაძე პირებთან დადებული ხელშეკრულებების შესაბამისად აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა.

2.9. ბინა - (იგივე ნასყიდობის საგანი) კორპუსის ერთ-ერთი ბინა, რომელსაც ყიდულობს მომავალი მყიდველი. ბინას მოგვიანებით მიენიჭება ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი.

2.10. ექსპლუატაციაში მიღება - უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონით დადგენილი წესით უძრავი ქონების ვარგისად აღიარება.

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანია მხარეებს შორის ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, რომლითაც მომავალი გამყიდველი კორპუსში ერთ ან რამდენიმე ბინას მიყიდის მომავალ მყიდველს. ამისთვის მომავალი მყიდველი ვალდებულია შეთანხმებულ ვადაში გადაიხადოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასი სრულად.. მხარეები გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშკრულებას და დაარეგისტრირებენ მას რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შემდეგ. მხარეები თანხმდებიან, რომ

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენის უფლებამოსილება აქვს მომავალ გამყიდველს.

ბინის საკადასტრო კოდი:	01.14.05.006.091.01.01.001
ბინის იდენტიფიკატორები:	სართული 7, დასავლეთის ხედი, ბინა N1
მომავალი ნასყიდობის საგნის ფართობი (კვ.მ.):	75.9კვ.მ
მომავალი ნასყიდობის საგნის მისამართი:	ქალაქი თბილისი, სანდრო უულის ქ. N 5ა
ნასყიდობის საგნის ფასი:	91080 აშშ დოლარი (ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში)
გადახდის პირობა:	1. მომავალი მყიდველი ნასყიდობის საგნის ფასს გადაიხდის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში.
დამატებითი არსებითი პირობები:	1. კორპუსში ბინ(ებ)ის აშენებას მომავალი გამყიდველი უზრუნველყოფს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების და შესაბამის ორგანოებთან წინასწარ შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, საკუთარი ხარჯით პირადად ან მესამე პირებთან დადებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე. აშენების ხარჯი შესულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგნის ფასში. 2. მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ და ცალმხრივად სამშენებლო/სარემონტო/უსაფრთხოების და სხვა საჭირო სამუშაოების შესრულების მიზნით დადოს მესამე პირებთან შესაბამისი ხელშეკრულებები, რაც მიზნად ისახავს კორპუსის აშენებას და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. 3. მხარეები ხაზგასმით აფიქსირებენ, რომ მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მისი შეხედულებისამებრ, მისი მოწონებული პროექტითა და მისი ხედვით ააშენოს/შეცვალოს/გადააკეთოს კორპუსი. 4. შესაძლებელია შეიცვალოს ბინის ან/და სართულის ნუმერაცია, რაც არ ცვლის მომავალი მყიდველის მიერ ნაყიდი ბინის რეალურ მდებარეობას კორპუსში. 5. შეთანხმებული ნასყიდობის საგნის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ და ნასყიდობის საგნის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით ექსპლუატაციაში მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში მომავალი გამყიდველი საჯარო რეესტრში მომავალ მყიდველს დაურეგისტრირებს საკუთრების უფლებას.

მომავალი გამყიდველი _____

მომავალი მყიდველი _____

[redacted]

6. მომავალი მყიდველი იღებს ვალდებულებას მომავალი გამყიდველის მიერ წარმოდგენილ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას მოაწეროს ხელი რეესტრში რეგისტრაციის და საკუთრების უფლების მიღების მიზნით.

7. მომავალი მყიდველისთვის ხაზგასმით არის ცნობილი და იგი თანახმაა გააფორმოს კორპუსის მოვლა-პატრონობისთვის საჭირო მომსახურების ხელშეკრულება მომავალ გამყიდველთან ან მის მიერ შეთავაზებულ სხვა კონტრაქტორთან, მომსახურების ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ შეტყობინებიდან 1 (ერთი) კვირის ვადაში.

8. მომავალი მყიდველისთვის ცნობილია, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებითი პირობების შე-8 პუნქტით გათვალისწინებული მომსახურების ყოველთვიური ღირებულება არის ზემოხსენებული ბინის ფართის კვადრატულობის პირდაპირპროპორციული და იანგარიშება შემდეგნაირად: ყოველ 1 კვ.მ-ზე - 1 ლარი, რაც ინდივიდუალურად დაიანგარიშება მომავალი მყიდველის ბინ(ებ)ის კვადრატულობის პროპორციულად.

9. მომავალ მყიდველს ეკისრება აბონირების სემკვით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდის ვალდებულება.

10. მომავალი მყიდველისთვის ხაზგასმით არის ცნობილი, რომ კორპუსის საერთო სივრცეები არის საერთო მოხმარების და წარმოადგენს კორპუსის ყველა მცხოვრების საერთო საკუთრებას. დაუშვებელია საერთო სივრცეების ერთპიროვნული ცვლილება/გადაკეთება და იმგვარი ხელყოფა, რომ კორპუსის მაცხოვრებლებს ხელი შეეშალოთ/შეფერხდნენ მათით სარგებლობაში.

11. მომავალ მყიდველს ეკრძალება კორპუსის ექსპლუატაციაში შესვლამდე შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგება.

12. ბინა მომავალ მყიდველს ბარდება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს, რომ ბინაში იქნება:

- საცხოვრებელ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი,
- ალუმინის კარ-ფანჯარა,
- ბლოკით გადატიხრული ოთახები,
- მოჭიმული იატაკი,
- ბინაში შეყვანილი კომუნიკაციები,
- ცენტრალური გათბობის და წყლის მილების გაყვანილობა

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერა მოხდება მომავალი გამყიდველის მიერ წარდგენილი ტექსტური რედაქციით და მომავალი მყიდველის მხრიდან მასში რაიმე ცვლილების განხორციელების მოთხოვნა, განხილულ იქნება, როგორც ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქმად ან/და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტად.

მომავალი გამყიდველი _____

მომავალი მყიდველი _____

3.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გარკვეული პუნქტები გახდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსი, ასევე მომავალმა გამყიდველმა შესაძლოა მას დაამატოს დებულებები, რაზეც წინასწარ აცხადებს თანხმობას მომავალი მყიდველი, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით.

4. მომავალი ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა, გადაცემის დრო და ადგილი

4.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე და მომავალი მყიდველის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 5(ხუთი) დღისა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მომავალი მყიდველის მიერ მომავალი გამყიდველისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების თაობაზე მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის ერთობლივად სახეზე იქნება ყველა შემდეგი პირობა:

ა) მყიდველს სრულად ეცნება გადახდილი გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი;

ბ)გაუქმებული (შეწყვეტილი) იქნება ხელშეკრულების 6.2.20 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მომავალი მყიდველის ან მომავალი მყიდველის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად მომავალი გამყიდველის მიერ ნაკისრი სოლიდარული თავდებობა (არსებობის შემთხვევაში);

გ) მომავალი მყიდველის მიერ სრულად იქნება შესრულებული მომავალი გამყიდველის მიმართ ნაკისრი სხვა ყველა ვალდებულება;

დ) საცხოვრებელი კორპუსი მიღებული იქნება ექსპლუატაციაში;

4.2. მომავალი გამყიდველი ადასტურებს, რომ მომავალ მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადაეცემა მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში.

4.3. ბინა უფლებრივად უნაკლოა, რაც გულისხმობს რომ ბინა არ იქნება სადავო, არ იქნება აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლების მოპოვების მოთხოვნით, ბინას არ ადევს ყადაღა, მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მომავალ მყიდველს ფართის გამო.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ კორპუსის მშენებლობა დასრულდება არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბრისა. კორპუსის მშენებლობა დასრულებულად ითვლება, თუ დასრულებულია შემდეგი სამუშაოები:

(ა)კორპუსის მშენებლობა,

(ბ)გარე-ფასადის და შიდა კომუნიკაციების მოწყობა,

(გ)ლიფტის და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართში/დანართებში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაწერილი სხვა სამუშაოები.

2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ განხორციელდება კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები არანაკლებ 2024 წლის 31 დეკემბრიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში.

4.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველის მიერ 4.4 პუნქტით აღებული ვალდებულების დარღვევად არ იქნება მიჩნეული შემთხვევა, თუ მშენებლობის დასრულების ვადა აღნიშული პუნქტით გათვალისწინებულ ვადას გადააჭარბებს არაუმეტეს ერთი კალენდარული წლით.

4.6. ბინა ნივთობრივად უნაკლოა, რაც გულისხმობს ბინას წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.4. პუნქტით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.

4.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფართის დაანგარიშება განხორციელდება შემდეგი პრინციპით: ნასყიდობის საგნის საერთო ფართში შედის: ნასყიდობის საგნის შიდა ტიხრები, კოლონები, შახტები, აივნები/ტერასები (არსებობის შემთხვევაში), აივანსა და საცხოვრებელ ფართს შორის გამყოფი კედლების

შემოსაზღვრული სამეზობლო კედლ(ებ)ის სისქის ნახევარი. მხარეები ითვალისწინებენ, რომ დასაშვები ცდომილება შეადგენს 3%-ს.

4.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება გადასაცემ ფართ'ზე მეტი და სხვაობა აღემატება ნასყიდობის საგნის სრული (ჯამური) ფართის 3%-ს (სამი პროცენტი), მომავალი მყიდველი ვალდებული იქნება გადაუხადოს მომავალ გამყიდველს შესაბამისი სხვაობის ღირებულება, ხოლო თუ ნასყიდობის საგნის ფართი ნაკლები იქნება ამ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ ჯამურ ფართ'ზე 3%-ზე (სამი პროცენტი) მეტით, მომავალი გამყიდველი ვალდებული იქნება დაუბრუნოს მომავალ მყიდველს სხვაობის ღირებულება. ხსენებული დამატებითი ანგარიშსწორების საჭიროების დადგომის შემთხვევაში ანგარიშსწორება მხარეებს შორის განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. საკომპენსაციო 1 კვ.მ. ფართის ფასი განისაზღვრება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 1 კვ.მ. ფართის ღირებულების შესაბამისად. თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ნასყიდობის საგნის ფართის დაზუსტებიდან და საჯარო რეესტრში კორექტირებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში. მხარეები თანხმდებიან, რომ ფართის ჯამური კვადრატულობის სხვაობა 3%-ის ფარგლებში მხარეებს არ წარმოუშობს ერთმანეთის მიმართ ამ პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებას.

4.9. შესაძლოა მომავალ მყიდველს ბინა საკუთრებაში გადაცემამდე გადაეცეს მფლობელობის უფლებით.

4.10.ბინის მფლობელობაში მიღების შემდეგ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ყველა დაზიანებასა და/ან რისკ'ზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მომავალ მყიდველს.

4.11.მომავალი გამყიდველი იტოვებს უფლებას, ფართის მფლობელობაში გადაცემიდან შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), მისი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს ბინაში/საერთო სარგებლობის ფართში/სამშენებლო ობიექტზე გარკვეული სამუშაოების ჩატარება, რაც შეიძლება გამოწვეული იყოს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების და/ან კომუნიკაციების გამართვის/დაერთების მიზნებიდან და/ან შენობის საერთო სარგებლობის ფართის მოწესრიგების და/ან ფართში არსებული მცირე უსწორობების/გაუმართაობების გამოსწორების/გაუმჯობესების მიზნებიდან და სხვ. ამასთან მხარეები ადასტურებენ, რომ ამ მუხლით გათვალისწინებულ ვადაში მომავალი გამყიდველის მიერ ნებისმიერი სამუშაოს ჩატარება არ ჩაითვლება მის მიერ ნაკისრი და შესრულებული ვალდებულების დარღვევად/არაჯეროვნად შესრულებად.

4.12.მხარეები თანხმდებიან და მომავალი მყიდველი წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით აცხადებს თანხმობას მასზერომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველი გამყიდველი მართვისა და განკარგვის უფლებით გადასცემს (ანიჭებს შესაბამის უფლებამოსილებას მომავალ გამყიდველს) საკუთარ წილს მიწის ნაკვეთისა და შენობის საერთო საკუთრებაში, რის საფუძველზეც მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალი მყიდველის თანხმობისა თუ ნებართვის გარეშე: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, ფუნქციის/დანიშნულების შეცვლა. მომავალი გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია, ცალმხრივად საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება/ცვლილება, შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობის აგრეთვე მომავალი გამყიდველის შეხედულებისამებრს ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის მახტ(ებ)ის, კოლონ(ებ)ის მდებარეობის, გაბარიტების ცვლილებას, საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის (მაგ შორის სადარბაზოს ფართის) მიერთებას შენობაში განთავსებულ ნებისმიერ ფართთან/ბინასთან, კორექტირებული პროექტის შეთანხმებას, მშენებლობის ნებართვის აღებას, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მათ შორის იმგვარი განშლის ან/და განშლის იმგვარი ცვლილებებ

რეგისტრაციას, რომლებიც შეეხება ფართს, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის ფართისგან ან/და იმ ბინისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც მომავალი მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე მომავალი მყიდველი ანიჭებს უფლებამოსილებას მომავალი მყიდველს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე მოახდინოს ნასყიდობის საგნის იპოთეკით დატვირთვა ნებისმიერი ბანკის სასარგებლოდ. შესაბამისად ნასყიდობის საგანზე ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკის რეგისტრაციისათვის საჭირო აღარ იქნება მომავალი მყიდველის, როგორც ნასყიდობის საგნის მომავალი მესაკუთრის, დამატებითი წერილობითი თანხმობა. ამასთან, მომავალი მყიდველი ცნობად იღებს, რომ ნასყიდობის საგანი დატვირთულია იპოთეკით სს თიბისი ბანკის სასარგებლოდ (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882022430107, თარიღი 15/06/2022 და განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892024304907, თარიღი 30/08/2024). მომავალი გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, უზრუნველყოს იპოთეკის გაუქმებისათვის საჭირო ქმედების განხორციელებას მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

4.13.

5. ანგარიშსწორების წესი და პირობები

5.1. მხარეებს შორის ანგარიშსწორება წარმოებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი #1-ისშესაბამისად.

5.2. განსაზღვრული გადახდის გრაფიკის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დარღვევის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია დააკისროს მომავალ მყიდველს პირგასამტეხლო ვადაგადაცილებული თანხის 0.7%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მომავალი გამყიდველი ასევე უფლებამოსილი ხდება, არ მოაწეროს ხელი ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას, სანამ ნასყიდობის საგნის ფასთან ერთად დათქმულ ვადაში სრულად არ იქნება დაფარული დაკისრებული პირგასამტეხლოც. პირგასამტეხლოს გადახდა მომავალ მყიდველს არ ათავისუფლებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან, ასევე არ ართმევს უფლებას მომავალ გამყიდველს შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.3. ნასყიდობის საგნის ფასს მომავალი მყიდველი მომავალ გამყიდველს გადაუხდის ლარში (საქართველოს ეროვნული ვალუტა), გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად (ეს პუნქტი მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საგნის ფასი განსაზღვრულია უცხოურ ვალუტაში).

5.4. მომავალი გამყიდველის მიერ გაწეული ხარჯებისა და მომავალი მყიდველის მიერ მიყენებული ზიანის ანგარიშსწორება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ხელშეკრულებაში მითითებულ რეკვიზიტებზე.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

6.1. მომავალ მყიდველს უფლება აქვს.

6.1.1 მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის პროცესების შესახებ.

6.1.2 მოითხოვოს მშენებლობის დროულად დასრულება.

6.1.3 ისარგებლოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 6.2.6. ქვეპუნქტი გათვალისწინებული უფლებით.

6.1.4 მომავალი გამყიდველისგან წერილობითი თანხმობის მიღების შემდეგ ბინაში განახორციელოს მომავალ გამყიდველთან შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები.

6.1.5 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება/უფლებები დაუთმოს სხვა მესამე პირს, მხოლოდ მომავალი გამყიდველის წერილობითი თანხმობის მიღების შემდეგ.

6.2. მომავალი მყიდველი ვალდებულია:

6.2.1. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს მომავალი გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

6.2.2. დაფაროს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასი. გრაფიკის არსებობის შემთხვევაში დაიცვას გადახდის ვადები. მომავალი მყიდველი ასევე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს წინასწრებით დაფაროს ნასყიდობის საგნის ფასი.

6.2.3. გადასცეს მომავალ გამყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მომავალ გამყიდველთან შეთანხმებით მონაწილეობა მიიღოს ყველა იმ მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა მომავალ ნასყიდობის საგანზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

6.2.4. ყველა ხარჯის გადახდა, რაც დაკავშირებულია რეგისტრაციასთან (სარეგისტრაციო მოსაკრებლების, სანოტარო ხარჯებისა და ა.შ. ჩათვლით), ეკისრება მომავალ მყიდველს. დაუყოვნებლივ აცნობოს მომავალ გამყიდველს ისეთი ცვლილებების შესახებ, როგორიცაა: მისამართები, საბანკო რეკვიზიტები, ტელეფონი, ელექტრონული ფოსტა და ა.შ.

6.2.5. მომავალი მყიდველის მიერ შენობის პროექტის დარღვევის შემთხვევაში, კერძოდ როდესაც ადგილი ექნება კორპუსის პროექტის მომავალი მყიდველის მიერ თვითნებურ გადაკეთებას (შეცვლას), მათ შორის და არამხოლოდ: თუ მომავალი მყიდველი გადააკეთებს შენობის ფასადს/კოლიდორს ან მის ნებისმიერ სხვა ნაწილს (გარდა ბინის შიდა კოსმეტიკური რემონტისა), შეცვლის ფერს, მიაერთებს/გამიჯნავს ფართებს ერთმანეთთან, ჩააშენებს/ამოაშენებს/დააშონტაჟებს შუშაბანდებს და კარ-ფანჯრებს, გისოსებს, ჟალუზებს, სარეცხის გასაფენს/საშრობს და სხვა მსგავს კონსტრუქციებს ან იმოქმედებს პროექტზე ნებისმიერი სხვა სახის, რაც გამოიწვევს შენობის პროექტთან შეუსაბამობას (მათ შორის პროექტით გაუთვალისწინებელი დანადგარების/ტექნიკის მონტაჟს გარე ფასადზე და სხვა) ან/და პროექტის ვიზუალურ ცვლილებას, მომავალი მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს შენობის პირვანდელი სახე (შეუსაბამოს იგი არსებულ პროექტს) მომავალი გამყიდველისგან შეტყობინების მიღებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) კვირისა. პროექტის დარღვევის/შეცვლის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი ასევე უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს შენობის პირვანდელი სახის დაბრუნების ვალდებულების დაკისრების გარდა, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს სახით დააკისროს 100 (ასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში გადახდის ვალდებულება ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში. პირგასამტეხლოს გადახდა მყიდველს არ ათავისუფლებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისგან.

6.2.6. იმ შემთხვევაში, თუ მომავალი მყიდველი გადაწყვეტს მისთვის განკუთვნილი ბინის შიდა ტიხრების და ელექტრობის პროექტის შეცვლას, ცვლილებები პროექტში უნდა დაფიქსირდეს ზემოხსენებული სამუშაოების დაწყებამდე 20 (ოცი) დღით ადრე. გეგმარების მომავალ გამყიდველთან შესათანხმებლად მყიდველს ეძლევა 1 (ერთი) კვირის ვადა.

6.2.7. თუ კი წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 6.2.6. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ცვლილებების შეტანა გამოიწვევს პროექტით გათვალისწინებული სტანდარტული ხარჯების ზრდას, მაშინ მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს მოსთხოვოს ცვლილების შესაბამისი თანხის დამატება, ხოლო მომავალი მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს მომავალი გამყიდველის მიერ მოთხოვნილი თანხა ცვლილებების შეთანხმებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში.

6.2.8. არ დაუშვას, რომ მის მიერ ბინის გეგმარებაში შეტანილმა ცვლილებებმა, წინა სარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა შეაფერხონ მომავალი გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვათა საკუთრების დაუშვებელი ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა და ზემოქმედებანი, რაც სცილდება დასაშვებ ფარგლებს, ასევე, რკინა–ბეტონის კონსტრუქციის, საკომუნიკაციო მახტების დაზიანება,

ავტოსადგომის ამოშენება, საერთო საკუთრების (მაგ: სადარბაზო, "კიბის უჯრედი" და ა.შ) თვითნებურად მიერთება და სხვა მსგავსი მოქმედებები. ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში ნებისმიერი დამდგარი შედეგისთვის მთელი პასუხისმგებლობა დაეკისრება მომავალ მყიდველს.

6.2.9. ბინაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისთვის მომავალ გამყიდველს წინასწარ წერილობით აცნობოს სარემონტო სამუშაოების შემსრულებელი პირ(ებ)ის მონაცემები (სახელი და გვარი/სახელწოდება, პირადი/საიდენტიფიკაციო ნომერი, მისამართი და საკონტაქტო ნომერი).

6.2.10. სარემონტო სამუშაოების ჩამტარებელი პირ(ებ)ი ვალდებული არიან დაიცვან შრომის უსაფრთხოების და ჯანმრთელობის დაცვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესები და მოთხოვნები, ასევე აანაზღაურონ მომავალი გამყიდველის ან/და მესამე პირებისთვის მიყენებული ზიანი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

6.2.11. ბინაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარებამ ხელი არ უნდა შეუშალოს მომავალ გამყიდველს ან/და უფლებამოსილ მესამე პირებს სარემონტო და სხვა საჭირო სამუშაოების ჩატარებაში.

6.2.12. ბინაში სარემონტო სამუშაოები ჩაატაროს მხოლოდ მომავალი გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის მიღების შემდეგ. სარემონტო სამუშაოების ჩატარების დრო წინასწარ უნდა შეთანხმდეს მომავალ გამყიდველთან ან/და უფლებამოსილ მესამე პირ(ებ)თან.

6.2.13. არანაირად არ შეცვალოს აშენებული სახლის ფასადი და კოლიდორი მომავალი გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

6.2.14. თუ კი საცხოვრებელ კორპუსში ჩამოყალიბდება ამხანაგობა, გახდეს მისი წევრი.

6.2.15. დაიცვას წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) პირობების კონფიდენციალურობა, განუსაზღვრელი ვადით, კონფიდენციალურობის დაცვის ვალდებულება არ ვრცელდება კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

6.2.16. მომავალი მყიდველი ვალდებულია და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით წინასწარ გამოთქვამს თანხმობას, რომ საბანკო მომსახურების გამოყენების შემთხვევაში, რაც გულისხმობს ბინის ყიდვისთვის სესხის აღებას ან/და ბინის იპოთეკით დატვირთვას, მომავალ გამყიდველს შეატყობინებს ნასყიდობის საგნის იპოთეკით დატვირთვის სურვილის შესახებ და მიმართავს სს „თი ბი სი ბანკს". ამასთან, მომავალი მყიდველისთვის ცნობილია რომ მომავალმა გამყიდველმა შესაძლოა ბინაზე მსესხებლის (მომავალი მყიდველის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე უზრუნველყოს ბანკთან იპოთეკის ხელშეკრულების დადება, რომლის საფუძველზეც მსესხებლების მიერ ბანკისგან მიღებული კრედიტების უზრუნველსაყოფად (ბანკსა და მსესხებლებს შორის დადებული შესაბამისი საკრედიტო ხელშეკრულებებისა და მათ ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად) ცალ-ცალკე დაიტვირთება იპოთეკით მსესხებლების მიერ მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობები (ნასყიდობის საგნები) . მომავალი გამყიდველის მიერ ბანკისგან მიღებული კრედიტების უზრუნველსაყოფად (ბანკსა და მსესხებელს შორის დადებული შესაბამისი საკრედიტო ხელშეკრულებებისა და მათ ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად) ცალ-ცალკე დაიტვირთება იპოთეკით მსესხებლის (მომავალი მყიდველის) მიერ მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობები.

6.2.17. ბინის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში უზრუნველყოს ბანკის პირველი რიგის იპოთეკის უფლების ასახვა (რეგისტრაცია) საჯარო რეესტრში სს „თი ბი სი ბანკის" სასარგებლოდ, როგორც საცხოვრებელ ისე არასაცხოვრებელ ფართობ(ებ)თან დაკავშირებულ მონაცემებში.

6.2.18. მომავალი მყიდველი ვალდებულია მომავალი გამყიდველის მოთხოვნიდან ერთი თვის ვადაში უზრუნველყოს ნასყიდობის ფასის დარჩენილი (გადაუხდელი) ნაწილის სრული გადახდა მომავალი

გამყიდველისათვის სს „თიბისი ბანკისგან" აღებული სესხის მეშვეობით. იმ შემთხვევაში თუ ბანკი უარს ეტყვის მომავალ მყიდველს ნასყიდობის ფასის დარჩენილი (გადაუხდელი) ნაწილის დაფინანსებაზე, მომავალი მყიდველი ვალდებულია წარუდგინოს ბანკს გადახდისუნარიანი მესამე პირი, რომელიც მისაღები იქნება ბანკისთვის და რომელზეც ბანკის მიერ გაცემული სესხის მეშვობით მოხდება ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის დაფარვა.

6.2.19. მომავალი მყიდველის ან მის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკთან შესაბამისი ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში, ბანკის მიერ გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად, ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთება ნასყიდობის საგანი, რაზეც მომავალი მყიდველი წინასწარ ამ ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით აცხადებს თანხმობას.

6.2.20. მომავალი მყიდველისათვის ცნობილია, რომ მომავალი მყიდველის ან მის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკისგან აღებული სესხის საფუძველზე ნასყიდობის ფასის დარჩენილი (გადაუხდელი) ნაწილის მომავალი გამყიდველისათვის სრულად გადახდის მიუხედავად, შესაძლოა ამ თანხის გამოყენება მომავალი გამყიდველის მიერ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ფაქტობრივად ვერ მოხერხდეს იმის გამო, რომ მომავალი მყიდველის ან მის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი იმ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, რომლებიც გამომდინარეობენ შესაბამისი ხელშეკრულებიდან, მომავალი გამყიდველი ვალდებული იქნება იკისროს სოლიდარული თავდებობა ბანკის მიმართ.

6.2.21. მომავალი მყიდველი ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში წარადგინოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად ლიკვიდური უზრუნველყოფა, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ან მომავალი გამყიდველის მოთხოვნისთანავე, რომლის მოქმედების ვადა არ უნდა იყოს 3 წელზე ნაკლები, იპოთეკა, საბანკო გარანტია ან სოლიდარული თავდებობა.

6.2.22. ხელშეკრულებით ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულების ან მინიჭებული უფლების მესამე პირზე გადაცემისთვის წინასწარ მიიღოს მომავალი გამყიდველის წერილობითი თანხმობა.

6.2.23. მომავალ გამყიდველთან ნებისმიერი პრეტენზია წარადგინოს წერილობითი ფორმით.

6.3. მომავალ გამყიდველს უფლება აქვს:

6.3.1. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს საჭირო ინფორმაცია ან/და დოკუმენტაციის წარმოდგენა დაუყოვნებლივ, ასევე ხელმოწერის განხორციელება ან/და ჩართულობა .

6.3.2. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისა და გარანტიების შესრულება ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, დათქმულ ვადებში და პირობებში.

6.3.3. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგნის ფასის ანაზღაურება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების თანახმად.

6.3.4. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფორმის დაცვა ნებისმიერ შეტყობინებასა თუ გაფრთხილებაზე.

6.3.5. დააკისროს მომავალ მყიდველს პირგასამტეხლო და ჯარიმა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად.

6.3.6. მოითხოვოს დამატებითი გონივრული ვადა, ასეთის საჭიროების შემთხვევაში.

6.3.7. შეცვალოს კორპუსის იერსახე ნებისმიერ დროს საკუთარი შეხედულებისამებრ მომავალი მყიდველის თანხმობის გარეშე.

6.3.8. მომავალ მყიდველს საკუთრებაში გადაცემამდე მფლობელობაში გადასცეს ბინა.

6.4. მომავალი გამყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. უზრუნველყოს მშენებლობის პროექტის საქართველოს შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებში წარდგენა და მასთან დაკავშირებული ნებართვების მოპოვება.
6.4.2. შეასრულოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.
6.4.3. მოთხოვნის შემთხვევაში მიაწოდოს ინფორმაცია მომავალ მყიდველს მშენებლობის პროცესების და ეტაპების შესახებ.
6.4.4. მომავალი მყიდველის მიერ წერილობით წარდგენილი პრეტენზია განიხილოს მისი მიღებიდან 20 (ოცი) სამუშაო დღის ვადაში.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი

7.1 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს ვალდებულებათა ჯეროვან შესრულებამდე ვადით.

7.2 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაძლოა შეწყდეს:

(ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით ;

(ბ) მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებით ;

(გ) ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადაზე ადრე მომავალი გამყიდველის ინიციატივით ცალმხრივად, თუ მომავალმა მყიდველმა გრაფიკით განსაზღვრულ გადახდის დღეს თანხის გადახდა 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადით გადააცილა.

(დ) მომავალი გამყიდველის მიერ ცალმხრივად, თუ მომავალი მყიდველი მომავალი გამყიდველის მხრიდან მიწოდებული ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარს განაცხადებს ან/და დააბრკოლებს მას ხელოვნურად. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარს გაუტოლდება მიწოდებული ტექსტური რედაქციის ცვლილების მოთხოვნა.

(ე) მომავალი გამყიდველის მიერ ცალმხრივად, მომავალი მყიდველის მიერ წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 6.2.18 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში.

(ვ) მომავალი გამყიდველის მიერ ცალმხრივად, თუ მომავალი მყიდველის მიერ წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 6.2.20 პუნქტით გათვალისწინებული მომავალი გამყიდველის მიერ ნაკისრი თავდებობის გაუქმებამდე მყიდველი/მესამე პირი დაარღვევს ბანკთან დადებული შესაბამისი ხელშკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, რის გამოც ბანკი მოთხოვნას წაუყენებს მომავალ გამყიდველს, ხოლო მომავალი გამყიდველი მოთხოვნიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში მომავალ მყიდველი/მესამე პირი არ დაფარავს ბანკის წინაშე არსებულ დავალიანებას.

7.3 წინარე ნასყიდობის ხელშკრულების 7.2. (გ) ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს განუსაზღვროს დამატებითი შესრულების ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღის ოდენობით გრაფიკით განსაზღვრული თანხისა და ვადაგადაცილებისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდის მიზნით.

7.4 წინარე ნასყიდობის ხელშკრულების 7.2. (დ) ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს განუსაზღვროს ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღის ოდენობით, ძირითად ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის მიზნით.

7.5 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 7.2 (ე) ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს დამატებით განუსაზღვროს ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღის ოდენობით, შესაბამისი კომერციული ბანკისთვის მიმართვის ან საჭიროების შემთხვევაში 6.2.18. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადახდისუნარიანი მესამე პირის წარმოდგენის მიზნით.

მომავალი გამყიდველი _____

მომავალი მყიდველი _____

7.6 მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია (და არა ვალდებული) ცალმხრივად შეწყვიტოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 7.3., 7.4. და 7.5 პუნქტით განსაზღვრული დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ.

7.7 იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზია (ერთად ან ცალ-ცალკე) მომავალი მყიდველის: (ა) ინიციატივა, (ბ) წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა , (გ) მომავალი მყიდველის მიერ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე უარის თქმა/მისი შეწყვეტა (დ) ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქმა/გაჭიანურება (ე) მომავალი მყიდველის მიერ 6.2.18 პუნქტის დარღვევა, (ვ) მომავალი მყიდველი მიერ 6.2.20 პუნქტის შესაბამისად ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა - მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს დააკისროს ჯარიმის სახით ნასყიდობის საგნის ფასის 10%, რაც შესაძლოა გამოიქვითოს უკვე გადახდილიდან.

7.8 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 7.2 პუნქტის (გ), (დ), (ე) და (ვ) ქვეპუნქტის შესაბამისად შეწყვეტის შემთხვევაში, მომავალ გამყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველი სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება. 7.2 პუნქტის (გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, მომავალი გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერის ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშკრულების 1.1 პუნქტში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებაზე თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და შენატანის განხორციელების ვადა დარღვეულია) საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მომავალი მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გამყიდველის ცალმხრივი წერილობითი მიმართვისა და ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერის ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობის წარდგენის საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე. ხოლო 7.2 პუნქტის (დ) და (ე) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სამსახური ვალდებულია მომავალი გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ხელშეკრულების 7.4. და 7.5 პუნქტებით გათვალისწინებული დამატებითი ვადის მომავალი მყიდველისათვის განსაზღვრის (რის შემდეგაც გასულია შესაბამისი ვადა), საფუძველზე, გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მომავალი მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გამყიდველის ცალმხრივი წერილობითი მიმართვისა და ხელშეკრულების 7.4. და 7.5. პუნქტებში გათვალისწინებული დამატებითი ვადის მომავალი მყიდველისათვის განსაზღვრის დოკუმენტის (რის შემდეგაც გასულია შესაბამისი ვადა) საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო

რეესტრში რეგისტრაციამდე. ხოლო 7.2 პუნქტის (ვ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სამსახური ვალდებულია მომავალი გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ბანკის მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტის (რომლითაც დასტურდება მომავალი მყიდველის/მესამე პირის ბანკის მიმართ არსებული დავალიანების ფაქტი), საფუძველზე, გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მომავალი მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერთ აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გამყიდველის ცალმხრივი წერილობითი მიმართვისა და ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ბანკის მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტის (რომლითაც დასტურდება მომავალი მყიდველის/მესამე პირის ბანკის მიმართ არსებული დავალიანების ფაქტი), საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო უფლების/მეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის მედეგად უხდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.

7.9 ხელშეკრულების 7.7 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეწყვეტისას, უკვე გადახდილი ნასყიდობის საგნის ფასი, მომავალ მყიდველს ჯარიმის გამოკლებით უკან დაუბრუნდება, ფართის სხვა პირზე გაყიდვის შემდგომ, რაზეც იგი წინასწარ თანხმობას აცხადებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით.

8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების, შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის ხელშეკრულებით და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

8.2. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოითხოვონ ზიანის ანაზღაურება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჯარიმების და პირგასამტეხლოს დაკისრების შემთხვევაში, მომავალი გამყიდველი არ კარგავს უფლებას, მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს მისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესების საფუძველზე.

8.4. მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად გადაავადოს ბინის მომავალი მყიდველის საკუთრებაში გადაცემა, იმ ვადით, რომლითაც მომავალი მყიდველი აგვიანებს ნასყიდობის საგნის ფასის ან/და პირგასამტეხლოს გადახდას, თუ აღნიშნულის გამო შეწყვეტილი არ იქნება ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი არ მიიჩნევა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადის დამრღვევად.

8.5. მხარეები იღებენ ვალდებულებას დროულად მიაწოდონ ერთმანეთს იმ სირთულეების შესახებ ინფორმაცია, რომლებიც დაბრკოლებას უქმნის მომსახურების დადგენილ ვადებში გაწევას.

8.6. მომავალი მყიდველის მიერ მომავალი გამყიდველის მიმართ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულების დათვლისას მხედველობაში მიიღება მომავალი გამყიდველის მიერ დახარჯული ადამიანური შრომითი რესურსი, გაწეული ხარჯები და სხვა მნიშვნელოვანი ფაქტორები. ხარჯებისა და ზიანის ანაზღაურებისას მხარეები თანხმდებიან, რომ გაითვალისწინებენ ზიანის ანაზღაურების მომენტისათვის

საბაზრო ფასს. იმ შემთხვევაში თუ ანაზღაურების მომენტისათვის საბაზრო ფასი ნაკლებია მომავალი გამყიდველის მიერ დაფიქსირებულზე, მხედველობაში მიიღება მომავალი გამყიდველის მიერ დაფიქსირებული ფასები.

8.7. მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს მომავალი მყიდველის მიერ ელექტრო გაყვანილობის/გაზ გაყვანილობის/წყალ გაყვანილობის თვითნებური ცვლილების შედეგად დამდგარ ზიანსა და შედეგებზე. ეს პირობა მოქმედებს უვადოდ.

8.8. ბინის საკუთრებაში ან/და მფლობელობაში გადაცემისას მხარეები გააფორმებენ მიღება-ჩაბრების აქტს.

8.9. მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს მის სამშენებლო ტერიტორიაზე და მიმდებარედ მომავალი მყიდველის მიერ განთავსებული ქონების დაზიანების, მოპარვის დაკარგვის ან/და განადგურების შედეგად დამდგარ ზიანზე.

8.10.მომავალი გამყიდველი შესაძლებელს გახდის მომავალი მყიდველის შესვლას სამშენებლო უბანზე, წინასწარ შეთანხმებულ დროს და მხოლოდ მომავალი გამყიდველის წარმომადგენლის თანდასწრებით. მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს მომავალი მყიდველის ან/და მის თანმხლები/უფლებამოსილი პირის უნებართვოს ან/და წინასწარ გაუფრთხილებლად სამშენებლო ტერიტორიაზე ყოფნის/გადაადგილების დროს დამდგარ ზიანზე, ასევე მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს ხსენებული პირების მიერ სამშენებლო ტერიტორიაზე უსაფრთხოების წესების დარღვევის შემთხვევაში დამდგარ ზიანზე.

8.11.იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტ(ებ)ის მხარე ერთზე მეტი პირია, როგორც მომავალი მყიდველი, მაშინ:

8.12. ყოველი ასეთი მომავალი მყიდველი არის მომავალი გამყიდველის მიმართ სოლიდარულად პასუხისმგებელი.

8.13. ყოველი მომავალი მყიდველი პასუხისმგებელია ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად, კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

8.14. ერთ-ერთი მომავალი მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტ(ებ)ით ნაკისრი რაიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია თავისი მოთხოვნა ან მოთხოვნები ნაუყენოს ნებისმიერ მომავალ მყიდველს.

9. ფორს-მაჟორი (დაუძლეველი ძალა)

9.1. დაუძლეველი ძალის დადგომისას, დაუძლეველი ძალის მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მხარე, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, თავისუფლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისგან და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ნაწილობრივ ან მთლიანად შეუსრულებლობაზე პასუხისმგებლობისგან. ასეთ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადები გადაიწევს დაუძლეველი ძალის მოქმედების ვადით.

9.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, მათ შორის, წყალდიდობა, მიწისძვრა, დიდთოვლობა და სხვა ისეთი კლიმატური პირობების დადგომა, რაც შეუძლებელს ხდის მშენებლობის განხორციელებას, შენობის მშენებლობის შეჩერება მომავალი გამყიდველის ბრალის გარეშე, ომი და საომარი მოქმედებები, რომელიმე სახელმწიფო ორგანოს მიერ სხვადასხვა საფუძვლით მშენებლობის შეჩერება, სამთავრობო და სასამართლო ორგანოების მოქმედება,

დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ ხელშეკრულების მხარეების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

9.3. თუ რომელიმე ზემოხსენებულმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები გაიზრდება ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაზომიერად.

9.4. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი გახდა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია პირველივე შესაძლებლობისთანავე მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

9.5. შეუტყობინებლობის ან/და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში, მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს, მომავალი გამყიდველის მხრიდან შეტყობინება არ არის საჭირო საზოგადოდ ცნობილი ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობისას, რაც დასტურდება სახელმწიფო და/ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული აქტით.

9.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებული უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები საყოველთაოდაა ცნობილი.

9.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 6 (ექვს) თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

10. სადავო საკითხების განხილვა და გადაწყვეტა

10.1. ნებისმიერი დავა და უთანხმოება, რომლებიც შესაძლოა წარმოიშვას წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შესრულების მიმდინარეობისას, ექვემდებარება მხარეების უფლებამოსილ წარმომადგენელთა შორის მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტას.

10.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა, უთანხმოება ან მოთხოვნა, მათ შორის ამ ხელშეკრულების მთლიანი ან ნაწილობრივი შესრულების, დარღვევის, შეწყვეტის, ან ბათილობის საკითხი, განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა შ.პ.ს. „ჯეი-ემ-ქეი „ მუდმივმოქმედ არბიტრაჟს (ს/ნ: 404897947, მისამართი: ქ. თბილისი . ალ.ყაზბეგის გამზ. 14ბ . პირველი სადარბაზო, მესამე სართული . ელ-ფოსტა: office@jmk.ge . ვებ-გვერდი: jmk.ge).

10.3. არბიტრაჟში დავის განხილვა წარმოებს შემდეგი პირობების დაცვით:

10.4. დავას განიხილავს ერთი არბიტრი, რომელსაც დანიშნავს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის თავმჯდომარე.

10.5. არბიტრად შეიძლება დაინიშნოს უმაღლესი იურიდიული განათლების მქონე ქმედუნარიანი საქართველოს მოქალაქე, რომელსაც აქვს სასამართლო, საკანონმდებლო და აღმასრულებელ ხელისუფლების, სამაგისტრო და იუსტიციის ორგანოებში სპეციალობით, ასევე ადვოკატად (იურისტად) მუშაობის არანაკლებ 5 წლის გამოცდილება .

10.6. დავის განხილვის ადგილი იქნება ქალაქი თბილისი .

10.7. განცხადება არბიტრაჟის კომპეტენციის შესახებ უნდა გაკეთდეს საარბიტრაჟო შესაგებლის წარდგენამდე .

10.8. საარბიტრაჟო მოპასუხემ საარბიტრაჟო სარჩელზე საარბიტრაჟო შესაგებელი უნდა წარმოადგინოს საარბიტრაჟო სარჩელის მიღებიდან ხუთი დღის ვადაში .

10.9. არბიტრაჟის სხდომის ჩატარების შესახებ მხარეს უნდა ეცნობოს სულ ცოტა ორი დღით ადრე . შეტყობინება შესაძლებელია განხორციელდეს კომუნიკაციის ნებისმიერი საშუალებით (წერილობით, ტელეფონით, ელექტრონული ფოსტით და სხვა)

10.10.მხარის ადგილსამყოფლის დაუდგენლობის ან მისთვის გზავნილის ან/და უწყების სხვა მიზეზით ჩაუბარებლობის შემთხვევაში შეტყობინება შეიძლება განხორციელდეს საჯარო პუბლიკაციის შეშვებით ბეჭდვით მედიაში დადგენილების გამოქვეყნების გზით .

10.11.საარბიტრაჟო წარმოება და გადაწყვეტილების გამოტანა შეიძლება განხორციელდეს, როგორც ზეპირი განხილვით, ასევე წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე (გამარტივებული წარმოების გზით) .

10.12.თუ ერთ-ერთი მხარე არასაპატიო მიზეზით არ ცხადდება საქმის განხილვაზე ან არ წარმოადგენს თავის პოზიციასა და მტკიცებულებებს ან საარბიტრაჟო მოპასუხე არ წარმოადგენს დადგენილ ვადაში საარბიტრაჟო შესაგებელს, არბიტრაჟს შეუძლია განაგრძოს საქმის განხილვა და გამოიტანოს საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება მის ხელთ არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე .

10.13.საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება გამოტანილი უნდა იქნას 21 (ოცდაერთი) კალენდარული დღის ვადაში, რომელიც აითვლება საარბიტრაჟო სარჩელის მოპასუხეზე ჩაბარების დღიდან .

10.14.არ არის აუცილებელი, საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება შეიცავდეს სამოტივაციო ნაწილს.

10.15.საარბიტრაჟო განხილვის დაწყებამდე ან განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, საბოლოო საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების გამოტანამდე, მხარეს შეუძლია შუამდგომლობით მიმართოს არბიტრაჟს საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ .

10.16.არბიტრაჟის მიერ გამოყენებულ სარჩელის (პრეტენზიის) უზრუნველყოფის ღონისძიებების გამოყენება დასაშვებია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

11. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

11.1. მხარეები ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ ყველა ღონეს იხმარენ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების ჯეროვნად შესასრულებლად.

11.2. მომავალი გამყიდველი აცხადებს და ადასტურებს, რომ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელზეც შენდება კორპუსი.

11.3. მომავალი მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია, თუ რა მოქმედებების განხორციელება მოუწევს მომავალ გამყიდველს წინარე ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მისაღწევად და რა მოცულობის ხარჯების გაწევა, შესაბამისად მყიდველი აცნობიერებს, წინარე ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველის პოტენციური ზიანის ოდენობასა და მნიშვნელობას.

11.4. მომავალი მყიდველი აცნობიერებს, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის ქვემოთ გრაფაში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის მშენებარე ობიექტის საკადასტრო კოდი და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერით იგი საკუთრებაში იღებს არა ხსენებულ საკადასტრო კოდზე აშენებულ ყველა ბინას, არამედ იმას, რომლის იდენტიფიკატორებიც მითითებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის ქვემოთ არსებულ გრაფაში. ასევე, მომავალი მყიდველი აცნობიერებს, რომ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში ბინას ექნება მინიჭებული ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი .

11.5. მომავალი მყიდველი აცნობიერებს, რომ ბინის რემონტი არ არის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობა.

11.6. მომავალი მყიდველისთვის ცნობილია, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ განხორციელდება კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები არანაკლებ 2024 წლის 31 დეკემბრიდან 6 (ექვსი) თვის

განმავლობაში. დრო, რომელიც კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებას სჭირდება არ ითვლება მომავალი გამყიდველის მიერ რამე ვადის დარღვევად.

12. დამატებითი დებულებები

12.1. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება მისი ვალდებულებებითა და პირობებით ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეების, თუ მემკვიდრეებისათვის/სამართალმემკვიდრეებისათვის, თუ ხელშეკრულება ან/და კანონმდებლობა სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

12.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება და მასთან დაკავშირებული დანართი/შეთანხმება/მიღება-ჩაბარების აქტი/ინვოისი/წერილი/განცხადება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შესაძლოა გაფორმდეს დოკუმენტზე ორმხრივად სველი ხელმოწერის შესრულებით ან დოკუმენტზე ორმხრივად კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერის შესრულებით ან დოკუმენტზე ერთი მხრივ კვალიფიციური, ხოლო მეორე მხრივ სველი ხელმოწერის შესრულებით ან დოკუმენტის სველი ხელმოწერით და შემდეგ სკანირებული ფაილის ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნით ან დოკუმენტის ერთი მხრივ კვალიფიციური, ხოლო მეორე მხრივ სველი ხელმოწერით და შემდეგ სკანირებული ფაილის ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნით ან ე.წ. ადობე საინის ან ე.წ. დოკუ საინის მეშვეობით.

12.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

12.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ წერილობითი ფორმის დაცვის საჭიროება ვრცელდება იმ შეტყობინებებზე, რომელთა შესახებ წერილობითი ფორმის დაცვა გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით.

12.5. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი ხელშეკრულება, შეთანხმება და დანართი (ასეთის არსებობის ან/და მომავალში გაფორმების შემთხვევაში) წარმოადგენს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.6. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ მხარეების ორმხრივად ხელმოწერილი წერილობითი შეთანხმების გაფორმებით.

12.7. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა დებულებების ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით ან მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებ(ებ)ით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

12.8. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად.

12.9. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის შემდეგ ხელშეკრულების საგანზე მხარეთა შორის ყველა ადრე არსებული მოლაპარაკება და მიმოწერა კარგავს იურიდიულ ძალას.

12.10.წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მომავალი მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადოდ წესით გაეცნო ნასყიდობის საგნის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციის დადგენილი პირობები და ეთანხმება მათ.

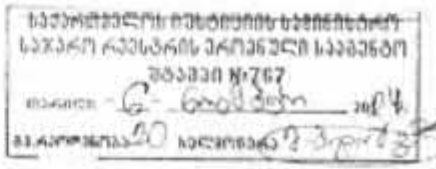
12.11.წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე იდენტურ ეგზემპლარად, თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

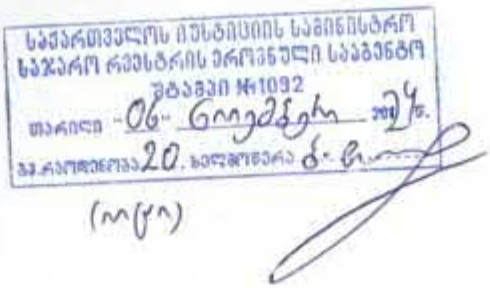
12.12.მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები:

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ვოლს

მომავალი გამყიდველი	მომავალი მყიდველი
შპს „ვოლსი საბურთალო" ს/ნ: 405372109	ნიკოლოზ შენგელია 01024081844
დირექტორი: გოდერძი მამალაძე 01025014054	ელენე ბერძენიშვილი 01008052309





წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ვოლს

დანართი #1

ქ.თბილისი

06.11.2024წ.

გადახდის გრაფიკი

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასის 91 080 $ ოთხმოცდა ათას ოთხმოცი აშშ დოლარის ანგარიშსწორება განხორციელდება ეტაპობრივად, შემდეგი გრაფიკის მიხედვით:

გადახდის რიგითობა	თარიღი	თანხა თვის ჭრილში, დღგ-ს ჩათვლით
1	25 ოქტომბერი	28 000 $
2	25 დეკემბერი	63 080 $

2. ანგარიშსწორება განხორციელდება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში მითითებულ საბანკო რეკვიზიტებზე;

3. ნებისმიერი ანგარიშსწორება ხორციელდება ლარში, გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

მომავალი გამყიდველი	მომავალი მყიდველი
შპს „ვოლსი საბურთალო" ს/ნ. 405372109	01024081874
დირექტორი: გოდერძი შამალაძე	01008052309

20

ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 26.12.2024 წ.

ერთის მხრივ, შპს ვოლსი საბურთალო 405372109 (შემდგომში "გამყიდველი"), და მეორე მხრივ, ბესარიონ სიორდია (პ/ნ62009005786) (შემდგომში „მყიდველი")საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისუფალი ნების გამოვლინებით ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე #27/24 . ხელშეკრულებას ვდებთ შემდეგზე:

მუხლი 1. მხარეების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან :

ა) გამყიდველი:

შპს ვოლსი საბურთალო (რეგისტრირებული 06 იანვარი 2020 წელი საიდენტიფიკაციო #405372109) რომელსაც

წარმოადგენს მისი უფლებამოსილი პირი ვლადიმერ ცხვიტარია (პ/ნ 01025014054

ბ) მყიდველი:

ბესარიონ სიორდია (პ/ნ62009005786) შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მყიდველი.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგანი

2.1. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი არის შემდეგი უძრავი ქონება.

2.2. საცხოვრებელი ფართი, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი , ქუჩა სანდრო ეული , N 5ა , (ნაკვეთი 06/037) სართული 10 , ბინა 22, საკადასტრო კოდი: N 01.14.05.006.091.01.01.022,

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ფართი : 81,9 კვ.მ

2.3 გამყიდველის უფლება მოსილება ნასყიდობის საგანზე დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, განცხადების

რეგისტრაცია N 902024016471მომზადების თარიღი 24 დეკ 2024 14:29

გამყიდველის განცხადებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მიღების მომენტისათვის მიმდინარეობს იმ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს ნასყიდობის საგანი.

მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია გამყიდველის განცხადების ნამდვილობა.

მუხლი 3. ნასყიდობის ფასის ოდენობისა და მისი გადახდის წესი

3.1. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 111 384 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გადახდის დღისათვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

3.2. მყიდველი ვალდებულია, გამყიდველს ნასყიდობის ფასი გადაუხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღეს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ

4.1 არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა იმ გადასახადის (გადასახდელის) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან. დოკუმენტები უნდა ასახავდეს ნასყიდობის საგნის გადაცემის დღის მდგომარეობას (დავალიანების არარსებობას).

4.2 ნასყიდობის საგნის გადაცემად მიიჩნევა ნასყიდობის საგნის ჩაბარება მყიდველის განკარგულებაში (გასაღების გადაცემა და სხვა ისეთი მოქმედებების შესრულება, რაც ჩვეულებისამებრ ხდება უძრავი ქონების გადაცემისას).

4.3 გამყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.

4.4 იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი დააგვიანებს წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში ნასყიდობის საგნის გადაცემას ოცდაათ დღეზე მეტი ხნით, მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს და მიიღოს გამყიდველისაგან საურავი ნასყიდობის გადახდილი ფასის 0,03%-ის (წული მთელი სამი მეასედი) ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის, თუ მარეთა შორის არ არსებობს სხვა სახის შეთანხმება.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლოების შესახებ

5.1 გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანი შემდეგ მდგომარეობაში:

შენობის (რომლის ნაწილიც არის ნასყიდობის საგანი) გარე ფასადი და სადარბაზო დასრულებული პროექტის

შესაბამისად, კიბის უჯრედები და მოაჯირები დასრულებული, ლიფტი დამონტაჟებული, შენობის პერიმეტრზე

ჩასმული ალუმინის კარ-ფანჯრები, შესასვლელში რკინის კარი, ბინაში შეყვანილი წყალკანალიზაციის დგარები ,

ელექტროობა და ბუნებრივი აირი მიყვანილი ბინამდე, შიდა პერიმეტრზე ტიხრები გაკეთებული,

გალესილი კედლები და მოჭიმული იატაკი .

5.2 „მყიდველი“ ვალდებულია არ დაარღვიოს „სამშენებლო ობიექტის პროექტის“ ავტორის საავტორო უფლებები

„გამყიდველის“ წინასწარი წერილობით თანხმობის გარეშე. „მყიდველის“ მხრიდან დაუშვებელია

თვითნებურად ნებისმიერი ტიპის გადაკეთება, გარდა „ნასყიდობის საგნის“ შიდა პერიმეტრზე არსებული ტიხრებისა.

ნებისმიერი მსგავსი ქმედებებისთვის „მყიდველი“ პასუხისმგებელია პირადად და მას დაეკისრება საკუთარი

ხარჯით პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

მუხლი 6. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

6.1 ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების

საფუძველზე და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პასუხისმგებლობას გამორიცხულია, თუ ვალდებულების

შეუსრულებლობა, ან დაგვიანებით შესრულება გამოწვეული იყო ფორს- მაჟორული გამო. ვალდებულების

შეუსრულებობა ან დაგვიანებით შესრულება საპატიოდ იქნება მიჩნეული ამ პერიოდის (ფორს-მაჟორული გარემოებების

არსებობის) განმავლობაში, ხოლო მხარე, რომელზეც გავლენა მოახდინა ასეთმა გარემოებებმა,

ვალდებულია შეასრულოს ეს ვალდებულება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებიდან გონივრულ ვადაში.

7.2 ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების

გაუქმებას, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდებიან სხვა რამეზე.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებების შესახებ

8.1 თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

8.2 მხარეთა პასუხისმგებლობას, განსაზღვრულს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვალდებულებების დარღვევის გამო, გამორიცხავს ფორს-მჟორული გარემოებების არსებობა. ამასთანავე, ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შეწყვეტას - ვალდებულებების შესრულება გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის ვადით.

8.3 წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში ჩანაწერის შესრულებისა და ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის

საკუთრებაში გადაცემის ხარჯებს იხდის მყიდველი.

8.4 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერების დამოწმებისთანავე.

8.5 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი

გადაეცემა მხარეებს ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება რეესტრში.

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

1. მხარეთა ხელმოწერები

„გამყიდველი"	„მყიდველი"
შპს ვოლსი საბურთალო 405372109	ბესარიონ სიორდია(პ/ნ 62009005786)
უფლებამოსილი პირი ვლადიმერ ცხვიტარია (პ/ნ 01025014054	

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თარიღი 27 დეკემბერი 24
4

[illegible]

ვოლს

დეველოპმენტი

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

#_10.08.რ_

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ვოლს

ქ. თბილისი

21/10/2024 წ.

1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1. მომავალი გამყიდველი:	
დასახელება:	შპს „ვოლსი საბურთალო"
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	405372109
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა, N 22, ბინა 30.
ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. თბილისი, გიო ხუციშვილის ქ. N3.
ბანკის დასახელება:	სს „ თი ბი სი ბანკი"
ბანკის კოდი:	TBCBGE 22
ანგარიშის ნომერი:	GE92TB7076136050100002
დირექტორი:	გოდერძი მამალაძე
დირექტორის პირადი ნომერი:	01026015571

1.2. მომავალი მყიდველი:	
ი/პ. დასახელება/ ფ/პ. სახელი და გვარი:	ეკატერინე ბოგატოვა
იურიდიული პირის შემთხვევაში საიდენტიფიკაციო კოდი: ფიზიკური პირის შემთხვევაში პირადი ნომერი:	01017023549
იურიდიული მისამართი:	ბათუმი ილია ჭავჭავაძის 39 ბინა 63ა
ფაქტობრივი მისამართი:	ბათუმი ილია ჭავჭავაძის 39 ბინა 63ა
ტელეფონი:	591445201
ელ-ფოსტა:	.....
იურიდიული პირის შემთხვევაში დირექტორი:	.....

პრეამბულა

გამომდინარე იქიდან, რომ მომავალი გამყიდველის საკუთრებაშია მიწა (უძრავი ქონება, როგორც ეს განმარტებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში), მდებარე ქ. თბილისი, სანდრო ეულის ქუჩა N5ა, დაზუსტებული ფართობი: 1659 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 01.14.05.006.091, რომელზეც მომავალი გამყიდველი აწარმოებს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობას, და გამომდინარე იქიდან, რომ მომავალი მყიდველი

დაინტერესებულია მიწის და მასზე აშენებული ქონების შეძენით ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე: თუ მომავალი გამყიდველი მიწაზე დაასრულებს კორპუსის მშენებლობას, ხოლო მომავალი მყიდველი წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაუხდის მომავალ გამყიდველს შეთანხმებულ თანხას მხარეები გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას, დაარეგისტრირებენ რეესტრში და მომავალი მყიდველი გახდება მიწის და მასზე აშენებული შენობის შეთანხმებული ნაწილის მესაკუთრე.

2. ტერმინთა განმარტება

2.1. ხელშეკრულება – მხარეთა შორის დადებული ან მომავალში დასადები შემდეგი დოკუმენტები:

(ა) წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება .

(ბ) წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) .

(გ) ძირითადი (რეესტრში სარეგისტრაციო) ნასყიდობის ხელშეკრულება .

(დ) ზემოაღნიშნულ დოკუმენტებთან დაკავშირებით ნებისმიერი წერილობითი ფორმით შესრულებული დამატება ან ცვლილება ან დამატებითი დანართი, რომელთა დადება ბორციელდება ხელშეკრულების შესაბამისად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2.2. ძირითადი (რეესტრში სარეგისტრაციო) ნასყიდობის ხელშეკრულება - წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის დასადები ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მომავალი მყიდველი დაირეგისტრირებს საკუთრების უფლებას და რომლის ტექსტიც წარმოდგენილ იქნება მომავალი გამყიდველის მიერ დამატებით.

2.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანია - მომავალი გამყიდველის მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში ერთი ან რამდენიმე ბინის ყიდვის შესახებ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, მომავალი მყიდველის მიერ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასის შეთანხმებულ ვადაში სრულად გადახდის სანაცვლოდ.

2.4. ნასყიდობის საგნის ფასი - თანხის სრული ოდენობა, რომელსაც მომავალი მყიდველი გადაუხდის მომავალ გამყიდველს, რათა რეესტრში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება ბინაზე, რომელზეც მითითებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის ქვემოთ არსებულ გრაფაში.

2.5. საჯარო რეესტრი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

2.6. საერთო საკუთრება - საცხოვრებელ კორპუსში შემავალი საერთო მოხმარების სივრცეები.

2.7. პროექტი - უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამტკიცებული ასაშენებელი შენობის არქიტექტურული გეგმა .

2.8. კორპუსი - მომავალი მყიდველის მიერ პირადად ან/და მესამე პირებთან დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად ამენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა.

2.9. ბინა - (იგივე ნასყიდობის საგანი) კორპუსის ერთ-ერთი ბინა, რომელსაც ყიდულობს მომავალი მყიდველი. ბინას მოგვიანებით მიენიჭება ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი.

2.10. ექსპლუატაციაში მიღება - უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონით დადგენილი წესით უძრავი ქონების ვარგისად აღიარება.

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანია მხარეებს შორის ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, რომლითაც მომავალი გამყიდველი კორპუსში ერთ ან რამდენიმე ბინას მიყიდის მომავალ მყიდველს. ამისთვის მომავალი მყიდველი ვალდებულია შეთანხმებულ ვადაში გადაიხადოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასი სრულად. ნასყიდობის საგნის

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ფასის სრულად და დროულად გადახდისა და შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ 1 (ერთი) თვის ვადაში მხარეები გააფორმებენ ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას და დაარეგისტრირებენ მას რეესტრში, რის შედეგადაც მომავალი მყიდველი გახდება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ბინ(ებ)ის მესაკუთრე. მხარეები თანხმდებიან, რომ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში წარდგენის უფლებამოსილება აქვს მომავალ გამყიდველს.

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი:	01.14.05.006.091.01.01.018
ბინის იდენტიფიკატორები:	9 სართული, ბინა N18,ფართი მონიშნულია ხელშეკრულებაზე თანდართულ გეგმაზე, აღმოსავლეთის ხედით.
მომავალი ნასყიდობის საგნის ფართობი (კვ.მ.):	74.1 კვმ
მომავალი ნასყიდობის საგნის მისამართი:	ქალაქი თბილისი, სანდრო ეულის ქ. N 5ა
ნასყიდობის საგნის ფასი:	103740 (ას სამი ათას შვიდას ორმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნული კურსით.
გადახდის პირობა:	1. მომავალი მყიდველი ნასყიდობის საგნის ფასს გადაიხდის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დ ა ნ ა რ თ ი #1-ი ს მ ი ხ ე დ ვ ი თ.
დამატებითი არსებითი პირობები:	1. ნასყიდობის საგანი გათვალისწინებულია მშენებარე ობიექტში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლით, დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი **892024173345**. 2. კორპუსში ბინ(ებ)ის აშენებას მომავალი გამყიდველი უზრუნველყოფს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების და შესაბამის ორგანოებთან წინასწარ შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, საკუთარი ხარჯით პირადად ან მესამე პირებთან დადებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე. აშენების ხარჯი შესულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგნის ფასში. 3. მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ და ცალმხრივად სამშენებლო/სარემონტო/უსაფრთხოების და სხვა საჭირო სამუშაოების შესრულების მიზნით დადოს მესამე პირებთან შესაბამისი ხელშეკრულებები, რაც მიზნად ისახავს კორპუსის აშენებას და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. 4. მხარეები ხაზგასმით აფიქსირებენ, რომ მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მისი შეხედულებისამებრ, მისი მოწონებული პროექტითა და მისი ხედვით ააშენოს/შეცვალოს/გადააკეთოს კორპუსი.

მომავალი გამყიდველი

მომავალი მყიდველი

5. შესაძლებელია შეიცვალოს ბინის ან/და სართულის ნუმერაცია, რაც არ ცვლის მომავალი მყიდველის მიერ ნაყიდი ბინის რეალურ მდებარეობას კორპუსში.
6. შეთანხმებული ნასყიდობის საგნის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ და ნასყიდობის საგნის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით უქსპლუატაციაში მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში მომავალი გამყიდველი საჯარო რეესტრში მომავალ მყიდველს დაურეგისტრირებს საკუთრების უფლებას .
7. მომავალი მყიდველი იღებს ვალდებულებას მომავალი გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას მოაწეროს ხელი რეესტრში რეგისტრაციის და საკუთრების უფლების მიღების მიზნით.
8. მომავალი მყიდველისთვის ხაზგასმით არის ცნობილი და იგი თანახმაა გააფორმოს კორპუსის მოვლა-პატრონობისთვის საჭირო მომსახურების ხელშეკრულება მომავალ გამყიდველთან ან მის მიერ შეთავაზებულ სხვა კონტრაქტორთან, მომსახურების ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ შეტყობინებიდან 1 (ერთი) კვირის ვადაში.
9. მომავალი მყიდველისთვის ცნობილია, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებითი პირობების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული მომსახურების ყოველთვიური ღირებულება არის ზემოხსენებული ბინის ფართის კვადრატულობის პირდაპირპროპორციული და იანგარიშება შემდეგნაირად: ყოველ 1 კვ.მ-ზე - 1 ლარი, რაც ინდივიდუალურად დაიანგარიშება მომავალი მყიდველის ბინ(ებ)ის კვადრატულობის პროპორციულად.
10. მომავალ მყიდველს ეკისრება აბონირების სემეკით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდის ვალდებულება.
11. მომავალი მყიდველისთვის ხაზგასმით არის ცნობილი, რომ კორპუსის საერთო სივრცეები არის საერთო მოხმარების და წარმოადგენს კორპუსის ყველა მცხოვრების საერთო საკუთრებას. დაუშვებელია საერთო სივრცეების ერთპირმოვრული ცვლილება/გადაკეთება და იმგვარი ხელყოფა, რომ კორპუსის მაცხოვრებლებს ხელი შეეშალოთ/შეფერხდნენ მათით სარგებლობაში.
12. მომავალ მყიდველს ეკრძალება კორპუსის უქსპლუატაციაში შესვლამდე შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგება.
13. ბინა მომავალ მყიდველს ბარდება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, რაც ნიშნავს, რომ ბინაში იქნება:

- საცხოვრებელ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი,
- ალუმინის კარ-ფანჯარა,
- ბლოკით გადატიხრული ოთახები,
- მოჭიმული იატაკი,

- ბინაში შეყვანილი კომუნიკაციები,
- ცენტრალური გათბობის და წყლის მილების გაყვანილობა.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელშოწერა მოხდება მომავალი გამყიდველის მიერ წარდგენილი ტექსტური რედაქციით და მომავალი მყიდველის მხრიდან მასში რაიმე ცვლილების განხორციელების მოთხოვნა, განხილულ იქნება, როგორც ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელშოწერაზე უარის თქმად ან/და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტად.

3.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გარკვეული პუნქტები გახდება ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსი, ასევე მომავალმა გამყიდველმა შესაძლოა მას დაამატოს დებულებები, რაზეც წინასწარ აცხადებს თანხმობას მომავალი მყიდველი, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელშოწერით.

4. მომავალი ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა, გადაცემის დრო და ადგილი

4.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდება და შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის საფუძველზე და მომავალი მყიდველის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 5(ხუთი) დღისა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მომავალი მყიდველის მიერ მომავალი გამყიდველისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების თაობაზე მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის ერთობლივად სახეზე იქნება ყველა შემდეგი პირობა:

ა) მყიდველს სრულად ექნება გადახდილი გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი;

ბ)გაუქმებული (შეწყვეტილი) იქნება ხელშკრულების 6.2.20 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მომავალი მყიდველის ან მომავალი მყიდველის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად მომავალი გამყიდველის მიერ ნაკისრი სოლიდარული თავდებობა;

გ) მომავალი მყიდველი მიერ სრულად იქნება შესრულებული მომავალი გამყიდველის მიმართ ნაკისრი სხვა ყველა ვალდებულება;

4.2. მომავალი გამყიდველი ადასტურებს, რომ მომავალ მყიდველ ნასყიდობის საგანი გადაეცემა მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში.

4.3. ბინა უფლებრივად უნაკლოა, რაც გულისხმობს რომ ბინა არ იქნება სადავო, არ იქნება აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების თუ ვალდებულებითი უფლების მოპოვების მოთხოვნით, ბინას არ აღევს ყადაღა, მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მომავალ მყიდველს ფართის გამო.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ კორპუსის მშენებლობა დასრულდება არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბრისა. კორპუსის მშენებლობა დასრულებულად ითვლება, თუ დასრულებულია შემდეგი სამუშაოები:

(ა)კორპუსის მშენებლობა,

(ბ)გარე-ფასადის და შიდა კომუნიკაციების მოწყობა,

(გ)ლიფტის და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართში/დანართებში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაწერილი სხვა სამუშაოები.

2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ განხორციელდება კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები არანაკლებ 2024 წლის 31 დეკემბრიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში.

4.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველის მიერ 4.4 პუნქტით აღებული ვალდებულების დარღვევად არ იქნება მიჩნეული შემთხვევა, თუ მშენებლობის დასრულების ვადა აღნიშნული პუნქტით გათვალისწინებულ ვადას გადააჭარბებს არაუმეტეს ერთი კალენდარული წლით.

4.6. ბინა ნივთობრივად უნაკლოა, რაც გულისხმობს ბინას წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.4. პუნქტით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.

4.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ფართის დაანგარიშება განხორციელდება შემდეგი პრინციპით: ნასყიდობის საგნის საერთო ფართში შედის: ნასყიდობის საგნის შიდა ტიხრები, კოლონები, შახტები, აივნები/ტერასები (არსებობის შემთხვევაში), აივანსა და საცხოვრებელ ფართს შორის გამყოფი კედლები, შემოსაზღვრული საშეზობლო კედლ(ებ)ის სისქის ნახევარი. მხარეები ითვალისწინებენ, რომ დასაშვები ცდომილება შეადგენს 3%-ს.

4.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება გადასაცემ ფართზე მეტი და სხვაობა აღემატება ნასყიდობის საგნის სრული (ჯამური) ფართის 3%-ს (სამი პროცენტი), მომავალი მყიდველი ვალდებული იქნება გადაუხადოს მომავალ გამყიდველს შესაბამისი სხვაობის ღირებულება, ხოლო თუ ნასყიდობის საგნის ფართი ნაკლები იქნება ამ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ ჯამურ ფართზე 3%-ზე (სამი პროცენტი) მეტით, მომავალი გამყიდველი ვალდებული იქნება დაუბრუნოს მომავალ მყიდველს სხვაობის ღირებულება. ხსენებული დამატებითი ანგარიშსწორების საჭიროების დადგომის შემთხვევაში ანგარიშსწორება მხარეებს შორის განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. საკომპენსაციო 1 კვ.მ. ფართის ფასი განისაზღვრება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 1 კვ.მ. ფართის ღირებულების შესაბამისად. თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ნასყიდობის საგნის ფართის დაზუსტებიდან და საჯარო რეესტრში კორექტირებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში. მხარეები თანხმდებიან, რომ ფართის ჯამური კვადრატულობის სხვაობა 3%-ის ფარგლებში მხარეებს არ წარმოუშობს ერთმანეთის მიმართ ამ პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებას.

4.9. შესაძლოა მომავალ მყიდველს ბინა საკუთრებაში გადაეცემამდე გადაეცეს მფლობელობის უფლებით.

4.10.ბინის მფლობელობაში მიღების შემდეგ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ყველა დაზიანებასა და/ან რისკზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მომავალ მყიდველს.

4.11.მომავალი გამყიდველი იტოვებს უფლებას, ფართის მფლობელობაში გადაცემიდან შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), მისი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს ბინაში/საერთო სარგებლობის ფართში/სამშენებლო ობიექტზე გარკვეული სამუშაოების ჩატარება, რაც შეიძლება გამოწვეული იყოს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების და/ან კომუნიკაციების გამართვის/დაერთების მიზნებიდან და/ან შენობის საერთო სარგებლობის ფართის მოწესრიგების და/ან ფართში არსებული მცირე უსწორობების/გაუმართაობების გამოსწორების/გაუმჯობესების მიზნებიდან და სხვ. ამასთან მხარეები ადასტურებენ, რომ ამ შუხლით გათვალისწინებულ ვადაში მომავალი გამყიდველის მიერ ხებისმიერი სამუშაოს ჩატარება არ ჩაითვლება მის მიერ ნაკისრი და შესრულებული ვალდებულების დარღვევად/არაჯეროვნად შესრულებად.

4.12.მხარეები თანხმდებიან და მომავალი მყიდველი ნინამდება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით აცხადებს თანხმობას მასზერომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მყიდველი გამყიდველს მართვისა და განკარგვის უფლებით გადასცემს (ანიჭებს შესაბამის უფლებამოსილებას მომავალ გამყიდველს) საკუთარ წილს მიწის ნაკვეთისა და შენობის საერთო საკუთრებაში, რის საფუძველზეც მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალი მყიდველის თანხმობისა თუ ნებართვის გარეშე: განახორციელოს მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება, სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, ფუნქციის/დანიშნულების შეცვლა. მომავალი გამყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია, ცალმხრივად საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება/ცვლილება, შენობის პროექტის კორექტირება (რაც გულისხმობის აგრეთვე მომავალი გამყიდველის შეხედულებისამებრს ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებასაც/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის,

მომავალი გამყიდველი _____

მომავალი მყიდველი _____

კოლონ(ებ)ის მდებარეობის, გაბარიტების ცვლილებას, საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის (მათ შორის სადარბაზოს ფართის) მიერთებას შენობაში განთავსებულ ნებისმიერ ფართთან/ბინასთან, კორექტირებული პროექტის შეთანხმებას, მშენებლობის ნებართვის აღებას, კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მათ შორის იმგვარი განშლის ან/და განშლის იმგვარი ცვლილების რეგისტრაციას, რომლებიც შეეხება ფართს, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის ფართისგან ან/და იმ ბინისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც მომავალი მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრებაა. აგრეთვე მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მოახდინოს მისი უფლებრივად დატვირთვა.

5. ანგარიშსწორების წესი და პირობები

5.1. მხარეებს შორის ანგარიშსწორება წარმოებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი #1-ის შესაბამისად.

5.2. განსაზღვრული გადახდის გრაფიკის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დარღვევის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია დააკისროს მომავალ მყიდველს პირგასამტეხლო ვადაგადაცილებული თანხის 0.7%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მომავალი გამყიდველი ასევე უფლებამოსილი ხდება, არ მოაწეროს ხელი ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას, სანამ ნასყიდობის საგნის ფასთან ერთად დათქმულ ვადაში სრულად არ იქნება დაფარული დაკისრებული პირგასამტეხლოც. პირგასამტეხლოს გადახდა მომავალ მყიდველს არ ათავისუფლებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან, ასევე არ ართმევს უფლებას მომავალ გამყიდველს შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.3. ნასყიდობის საგნის ფასს მომავალი მყიდველი მომავალ გამყიდველს გადაუხდის ლარში (საქართველოს ეროვნული ვალუტა), გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად (ეს პუნქტი მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საგნის ფასი განსაზღვრულია უცხოურ ვალუტაში).

5.4. მომავალი გამყიდველის მიერ გაწეული ხარჯებისა და მომავალი მყიდველის მიერ მიყენებული ზიანის ანგარიშსწორება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ხელშეკრულებაში მითითებულ რეკვიზიტებზე.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

6.1. მომავალ მყიდველს უფლება აქვს.

6.1.1 მიიღოს ინფორმაცია მშენებლობის პროცესების შესახებ.

6.1.2 მოითხოვოს მშენებლობის დროულად დასრულება.

6.1.3 ისარგებლოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 6.2.6-7. ქვეპუნქტი გათვალისწინებული უფლებით.

6.1.4 მომავალი გამყიდველისგან წერილობითი თანხმობის მიღების შემდეგ ბინაში განახორციელოს მომავალ გამყიდველთან შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები.

6.1.5 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება/უფლებები დაუთმოს სხვა შესაძე პირს, მხოლოდ მომავალი გამყიდველის წერილობითი თანხმობის მიღების შემდეგ.

6.2. მომავალი მყიდველი ვალდებულია:

6.2.1. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს მომავალი გამყიდველის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

6.2.2. დაფაროს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასი. გრაფიკის არსებობის შემთხვევაში დაიცვას გადახდის ვადები. მომავალი მყიდველი ასევე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს წინასწრებით დაფაროს ნასყიდობის საგნის ფასი.

6.2.3. გადასცეს მომავალ გამყიდველს ყველა საჭირო დოკუმენტი და მომავალ გამყიდველთან შეთანხმებით მონაწილეობა მიიღოს ყველა იმ მოქმედების განხორციელებაში, რომელიც საჭიროა მომავალ ნასყიდობის საგანზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

6.2.4. ყველა ხარჯის გადახდა, რაც დაკავშირებულია რეგისტრაციასთან (სარეგისტრაციო მოსაკრებლების, სანოტარო ხარჯებისა და ა.შ. ჩათვლით), ეკისრება მომავალ მყიდველს. დაუყოვნებლივ აცნობოს მომავალ გამყიდველს ისეთი ცვლილებების შესახებ, როგორიცაა: მისამართები, საბანკო რეკვიზიტები, ტელეფონი, ელექტრონული ფოსტა და ა.შ.

6.2.5. მომავალი მყიდველის მიერ შენობის პროექტის დარღვევის შემთხვევაში, კერძოდ როდესაც ადგილი ექნება კორპუსის პროექტის მომავალი მყიდველის მიერ თვითნებურ გადაკეთებას (შეცვლას), მათ შორის და არამხოლოდ: თუ მომავალი მყიდველი გადააკეთებს შენობის ფასადს/კოლიდორს ან მის ნებისმიერ სხვა ნაწილს (გარდა ბინის შიდა კოსმეტიკური რემონტისა), შეცვლის ფერს, მიაერთებს/გამოჭრავს ფართებს ერთმანეთთან, ჩააშენებს/ამოაშენებს/დაამონტაჟებს შუშაბანდებს და კარ-ფანჯრებს, გისოსებს, ჭალუზებს, სარეცხის გასაფენს/საშრობს და სხვა მსგავს კონსტრუქციებს ან იმოქმედებს პროექტზე ნებისმიერი სხვა სახის, რაც გამოიწვევს შენობის პროექტთან შეუსაბამობას (მათ შორის პროექტით გათვალისწინებული დაბადგარების/ტექნიკის მონტაჟს გარე ფასადზე და სხვა) ან/და პროექტის ვიზუალურ ცვლილებას, მომავალი მყიდველი ვალდებულია აღადგინოს შენობის პირვანდელი სახე (შეუსაბამოს იგი არსებულ პროექტს) მომავალი გამყიდველისგან შეტყობინების მიღებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) კვირისა. პროექტის დარღვევის/შეცვლის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი ასევე უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს შენობის პირვანდელი სახის დაბრუნების ვალდებულების დაკისრების გარდა, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს სახით დააკისროს 100 (ასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტის ღირში გადახდის ვალდებულება ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში. პირგასამტეხლოს გადახდა მყიდველს არ ათავისუფლებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისგან.

6.2.6. იმ შემთხვევაში, თუ მომავალი მყიდველი გადაწყვეტს მისთვის განკუთვნილი ბინის შიდა ტიხრების და ელექტრობის პროექტის შეცვლას, ცვლილებები პროექტში უნდა დაფიქსირდეს ზემოხსენებული სამუშაოების დაწყებამდე 20 (ოცი) დღით ადრე. გეგმარების მომავალ გამყიდველთან შესათანხმებლად მყიდველს ეძლევა 1 (ერთი) კვირის ვადა.

6.2.7. თუ კი წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 6.2.6. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ცვლილებების შეტანა გამოიწვევს პროექტით გათვალისწინებული სტანდარტული ხარჯების ზრდას, მაშინ მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს მოსთხოვოს ცვლილების შესაბამისი თანხის დამატება, ხოლო მომავალი მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს მომავალი გამყიდველის მიერ მოთხოვნილი თანხა ცვლილებების შეთანხმებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში.

6.2.8. არ დაუშვას, რომ მის მიერ ბინის გეგმარებაში შეტანილმა ცვლილებებმა, ნინა სარემონტო ან სხვა სამის სამუშაოებმა შეაფერხონ მომავალი გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიონ სხვათა საკუთრების დაუშვებელი ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა და ზემოქმედებანი, რაც სცილდება დასაშვებ ფარგლებს, ასევე, რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის, საკომუნიკაციო მახტების დაზიანება, ავტოსადგომის აშოშენება, საერთო საკუთრების (მაგ: სადარბაზო, "კიბის უჯრედი" და ა.შ) თვითნებურად

მიერთება და სხვა მსგავსი მოქმედებები. ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში ნებისმიერი დამდგარი შედეგისთვის მთელი პასუხისმგებლობა დაეკისრება მომავალ მყიდველს.

6.2.9. ბინაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისთვის მომავალ გამყიდველს წინასწარ წერილობით აცნობოს სარემონტო სამუშაოების შემსრულებელი პირ(ებ)ის მონაცემები (სახელი და გვარი/სახელწოდება, პირადი/საიდენტიფიკაციო ნომერი, მისამართი და საკონტაქტო ნომერი).

6.2.10. სარემონტო სამუშაოების ჩამტარებელი პირ(ებ)ი ვალდებული არიან დაიცვან შრომის უსაფრთხოების და ჯანმრთელობის დაცვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესები და მოთხოვნები, ასევე აანაზღაურონ მომავალი გამყიდველის ან/და მესამე პირებისთვის მიყენებული ზიანი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

6.2.11. ბინაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარებამ ხელი არ უნდა შეუშალოს მომავალ გამყიდველს ან/და უფლებამოსილ მესამე პირებს სარემონტო და სხვა საჭირო სამუშაოების ჩატარებაში.

6.2.12. ბინაში სარემონტო სამუშაოები ჩაატაროს მხოლოდ მომავალი გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის მიღების შემდეგ. სარემონტო სამუშაოების ჩატარების დრო წინასწარ უნდა შეთანხმდეს მომავალ გამყიდველთან ან/და უფლებამოსილ მესამე პირ(ებ)თან.

6.2.13. არანაირად არ შეცვალოს აშენებული სახლის ფასადი და კოლიდორი მომავალი გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

6.2.14. თუ კი საცხოვრებელ კორპუსში ჩამოყალიბდება ამხანაგობა, გახდეს მისი წევრი.

6.2.15. დაიცვას წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) პირობების კონფიდენციალურობა, განუსაზღვრელი ვადით, კონფიდენციალურობის დაცვის ვალდებულება არ ვრცელდება კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

6.2.16. მომავალი მყიდველი ვალდებულია და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით წინასწარ გამოთქვამს თანხმობას, რომ საბანკო მომსახურების გამოყენების შემთხვევაში, რაც გულისხმობს ბინის ყიდვისთვის სესხის აღებას ან/და ბინის იპოთეკით დატვირთვას, მომავალ გამყიდველს შეატყობინებს ნასყიდობის საგნის იპოთეკით დატვირთვის სურვილის შესახებ და მიმართავს სს „თი ბი სი ბანკს". ამასთან, მომავალი მყიდველისთვის ცნობილია რომ მომავალმა გამყიდველმა შესაძლოა ბინაზე მსესხებლის (მომავალი მყიდველის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე უზრუნველყოს ბანკთან იპოთეკის ხელშეკრულების დადება, რომლის საფუძველზეც მსესხებლების მიერ ბანკისგან მიღებული კრედიტების უზრუნველსაყოფად (ბანკსა და მსესხებლებს შორის დადებული შესაბამისი საკრედიტო ხელშეკრულებებისა და მათ ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად) ცალ-ცალკე დაიტვირთება იპოთეკით მსესხებლების მიერ მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობები (ნასყიდობის საგნები) . მომავალი გამყიდველის მიერ ბანკისგან მიღებული კრედიტების უზრუნველსაყოფად (ბანკსა და მსესხებელს შორის დადებული შესაბამისი საკრედიტო ხელშეკრულებებისა და მათ ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად) ცალ-ცალკე დაიტვირთება იპოთეკით მსესხებლის (მომავალი მყიდველის) მიერ მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობები (ნასყიდობის საგნ(ებ)ი) .

6.2.17. ბინის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში უზრუნველყოს ბანკის პირველი რიგის იპოთეკის უფლების ასახვა (რეგისტრაცია) საჯარო რეესტრში სს „თი ბი სი ბანკის" სასარგებლოდ, როგორც საცხოვრებელ ისე არასაცხოვრებელ ფართობ(ებ)თან დაკავშირებულ მონაცემებში.

6.2.18. მომავალი მყიდველი ვალდებულია მომავალი გამყიდველის მოთხოვნიდან ერთი თვის ვადაში უზრუნველყოს ნასყიდობის ფასის დარჩენილი (გადაუხდელი) ნაწილის სრული გადახდა მომავალი გამყიდველისათვის სს „თიბისი ბანკისგან" (ან საქართველოში მოქმედი, რომელიმე კომერციული ბანკისგან)

აღებული სესხის მეშვეობით. იმ შემთხვევაში თუ ბანკი უარს უტყვის მომავალ მყიდველს ნასყიდობის ფასის დარჩენილი (გადაუხდელი) ნაწილის დაფინანსებაზე, მომავალი მყიდველი ვალდებულია წარუდგინოს ბანკს ვალახდისუნარიანი მესამე პირი, რომელიც მისაღები იქნება ბანკისთვის და რომელზეც ბანკის მიერ გაცემული სესხის მეშვობით მოხდება ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის დაფარვა.

6.2.19. მომავალი მყიდველის ან მის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკთან მესაბამისი ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში, ბანკის მიერ გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად, ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთება ნასყიდობის საგანი, რაზეც მომავალი მყიდველი წინასწარ ამ ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით აცხადებს თანხმობას.

6.2.20. მომავალი მყიდველისათვის ცნობილია, რომ მომავალი მყიდველის ან მის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკისგან აღებული სესხის საფუძველზე ნასყიდობის ფასის დარჩენილი (გადაუხდელი) ნაწილის მომავალი გამყიდველისათვის სრულად გადახდის მიუხედავად, შესაძლოა ამ თანხის გამოყენება მომავალი გამყიდველის მიერ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ფაქტობრივად ვერ მოხერხდეს იმის გამო, რომ მომავალი მყიდველის ან მის მიერ წარმოდგენილი მესამე პირის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი იმ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, რომლებიც გამომდინარეობენ მესაბამისი ხელშეკრულებიდან, მომავალი გამყიდველი ვალდებული იქნება იკისროს სოლიდარული თავდებობა ბანკის მიმართ.

6.2.21. მომავალი მყიდველი ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში წარადგინოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად ლიკვიდური უზრუნველყოფა, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ან მომავალი გამყიდველის მოთხოვნისთანავე, რომლის მოქმედების ვადა არ უნდა იყოს 3 წელზე ნაკლები, იპოთეკა, საბანკო გარანტია ან სოლიდარული თავდებობა.

6.2.22. ხელშეკრულებით ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულების ან მინიჭებული უფლების მესამე პირზე გადაცემისთვის წინასწარ მიიღოს მომავალი გამყიდველის წერილობითი თანხმობა.

6.2.23. მომავალ გამყიდველთან ნებისმიერი პრეტენზია წარადგინოს წერილობითი ფორმით.

6.3. მომავალ გამყიდველს უფლება აქვს:

6.3.1. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს საჭირო ინფორმაცია ან/და დოკუმენტაციის წარმოდგენა დაუყოვნებლივ, ასევე ხელმოწერის განხორციელება ან/და ჩართულობა .

6.3.2. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისა და გარანტიების შესრულება ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, დათქმულ ვადებში და პირობებში.

6.3.3. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგნის ფასის ანაზღაურება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების თანახმად.

6.3.4. მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფორმის დაცვა ნებისმიერ შეტყობინებასა თუ გაფრთხილებაზე.

6.3.5. დააკისროს მომავალ მყიდველს პირგასამტეხლო და ჯარიმა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად.

6.3.6. მოითხოვოს დამატებითი გონივრული ვადა, ასეთის საჭიროების შემთხვევაში.

6.3.7. შეცვალოს კორპუსის იერსახე ნებისმიერ დროს საკუთარი შეხედულებისამებრ მომავალი მყიდველის თანხმობის გარეშე.

6.3.8. მომავალ მყიდველს საკუთრებაში გადაცემამდე მფლობელობაში გადასცეს ბინა.

6.4. მომავალი გამყიდველი ვალდებულია:

6.4.1. უზრუნველყოს მშენებლობის პროექტის საქართველოს შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებში წარდგენა და მასთან დაკავშირებული ნებართვების მოპოვება.

6.4.2. შეასრულოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

6.4.3. მოთხოვნის შემთხვევაში მიაწოდოს ინფორმაცია მომავალ მყიდველს მშენებლობის პროცესების და ეტაპების შესახებ.

6.4.4. მომავალი მყიდველის მიერ წერილობით წარდგენილი პრეტენზია განიხილოს მისი მიღებიდან 20 (ოცი) სამუშაო დღის ვადაში.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი

7.1 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს ვალდებულებათა ჯეროვან შესრულებამდე ვადით.

7.2 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაძლოა შეწყდეს:

(ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

(ბ) მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებით.

(გ) ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადაზე ადრე მომავალი გამყიდველის ინიციატივით ცალმხრივად, თუ მომავალმა მყიდველმა გრაფიკით განსაზღვრულ გადახდის დღეს თანხის გადახდა 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადით გადააცილა.

(დ) მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის შესახებაც მომავალ მყიდველს შეწყვეტამდე 20 (ოცი) კალენდარული დღით ადრე უნდა შეატყობინოს.

(ე) მომავალი გამყიდველის მიერ ცალმხრივად, თუ მომავალი მყიდველი მომავალი გამყიდველის მხრიდან მიწოდებული ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარს განაცხადებს ან/და დააბრკოლებს მას ხელოვნურად. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარს გაუტოლდება მიწოდებული ტექსტური რედაქციის ცვლილების მოთხოვნა.

(ვ) მომავალი გამყიდველის მიერ ცალმხრივად, მომავალი მყიდველის მიერ წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 6.2.18 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში.

7.3 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 7.2. (გ) ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს განუსაზღვროს დამატებითი შესრულების ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღის ოდენობით გრაფიკით განსაზღვრული თანხისა და ვადაგადაცილებისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდის მიზნით.

7.4 წინარე ნასყიდობის ხელშკრულების 7.2. (ე) ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს განუსაზღვროს ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღის ოდენობით, ძირითად ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის მიზნით.

7.5 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 7.2 (ვ) ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს დამატებით განუსაზღვროს ვადა 10 (ათი) კალენდარული დღის ოდენობით, შესაბამისი კომერციული ბანკისთვის მიმართვის ან საჭიროების შემთხვევაში 6.2.18. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადახდისუნარიანი მესამე პირის წარმოდგენის მიზნით.

7.6 მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია (და არა ვალდებული) ცალმხრივად შეწყვიტოს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 7.3. და 7.5 პუნქტით განსაზღვრული დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ.

მომავალი გამყიდველი _____

მომავალი მყიდველი _____

7.7 იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზია (ერთად ან ცალ-ცალკე) მომავალი მყიდველის: (ა) ინიციატივა, (ბ) წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა , (გ) მომავალი მყიდველის მიერ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე უარის თქმა/მისი შეწყვეტა (დ) ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქმა/გაჭიანურება - მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია მომავალ მყიდველს დააკისროს ჯარიმის სახით ნასყიდობის საგნის ფასის 10%, რაც შესაძლოა გამოიქვითოს უკვე გადახდილიდან.

7.8 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 7.2 პუქნტის (გ), (დ) და (ე) ქვეპუნქტის შესაბამისად შეწყვეტის შემთხვევაში, მომავალ გამყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს საჯარო რეესტრში ხელშკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ჩანაწერის (ვალდებულების/მყიდველი სამომავლო საკუთრების უფლების) ცალმხრივად გაუქმება. 7.2 პუნქტის (გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, მომავალი გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერის ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობის (რომლითაც დასტურდება, რომ ხელშკრულების 1.1 პუქტში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე არ არის ჩარიცხული ან არასრულად არის ჩარიცხული ხელშეკრულებაზე თანდართული გრაფიკით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანი და შენატანის განხორციელების ვადა დარღვეულია) საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მომავალი მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გამყიდველის ცალმხრივი წერილობითი მიმართვისა და ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერის ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობის წარდგენის საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე. ხოლო 7.2 პუნქტის (დ), (ე) და (ვ) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სამსახური ვალდებულია მომავალი გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ხელშეკრულების 7.3. , 7.4. და 7.5 პუნქტებით გათვალისწინებული დამატებითი ვადის მომავალი მყიდველისათვის განსაზღვრის წერილობითი დოკუმენტი (რის შემდეგაც გასულია შესაბამისი ვადა), საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება, რაზედაც მომავალი მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იქნება გამყიდველის ცალმხრივი წერილობითი მიმართვისა და ხელშეკრულების 7.3., 7.4 და 7.5 პუნქტებში გათვალისწინებული დამატებითი ვადის მომავალი მყიდველისათვის განსაზღვრის დოკუმენტის (რის შემდეგაც გასულია შესაბამისი ვადა), საფუძველზე გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება/მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება და აღადგინოს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ საჯარო რეესტრმა მყიდველის სამომავლო უფლების/ძეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გასცეს ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.

7.9 ხელშეკრულების მომავალი მყიდველის ბრალით ან/და ინიციატივით შეწყვეტის შემთხვევაში, უკვე გადახდილი ნასყიდობის საგნის ფასი მომავალ მყიდველს უკან არ დაუბრუნდება, რაზეც იგი წინასწარ თანხმობას აცხადებს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით.

მომავალი გამყიდველი

მომავალი მყიდველი

8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების, შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის ხელშეკრულებით და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

8.2. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოითხოვონ ზიანის ანაზღაურება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჯარიმების და პირგასამტეხლოს დაკისრების შემთხვევაში, მომავალი გამყიდველი არ კარგავს უფლებას, მოსთხოვოს მომავალ მყიდველს მისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესების საფუძველზე.

8.4. მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად გადაავადოს ბინის მომავალი მყიდველის საკუთრებაში გადაცემა, იმ ვადით, რომლითაც მომავალი მყიდველი აგვიანებს ნასყიდობის საგნის ფასის ან/და პირგასამტეხლოს გადახდას, თუ აღნიშნულის გამო შეწყვეტილი არ იქნება ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი არ მიიჩნევა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადის დამრღვევად.

8.5. მხარეები იღებენ ვალდებულებას დროულად მიაწოდონ ერთმანეთს იმ სირთულეების შესახებ ინფორმაცია, რომლებიც დაბრკოლებას უქმნის მომსახურების დადგენილ ვადებში გაწევას.

8.6 მომავალი მყიდველის მიერ მომავალი გამყიდველის მიმართ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულების დათვლისას მხედველობაში მიიღება მომავალი გამყიდველის მიერ დახარჯული ადამიანური შრომითი რესურსი, გაწეული ხარჯები და სხვა მნიშვნელოვანი ფაქტორები. ხარჯებისა და ზიანის ანაზღაურებისას მხარეები თანხმდებიან, რომ გაითვალისწინებენ ზიანის ანაზღაურების მომენტისათვის საბაზრო ფასს. იმ შემთხვევაში თუ ანაზღაურების მომენტისათვის საბაზრო ფასი ნაკლებია მომავალი გამყიდველის მიერ დაფიქსირებულზე, მხედველობაში მიიღება მომავალი გამყიდველის მიერ დაფიქსირებული ფასები.

8.7. მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს მომავალი მყიდველის მიერ ელექტრო გაყვანილობის/გაზ გაყვანილობის/წყალ გაყვანილობის თვითნებური ცვლილების შედეგად დამდგარ ზიანსა და შედეგებზე. ეს პირობა მოქმედებს უვადოდ.

8.8. ბინის საკუთრებაში ან/და მფლობელობაში გადაცემისას მხარეები გააფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს.

8.9. მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს მის სამშენებლო ტერიტორიაზე და მიმდებარედ მომავალი მყიდველის მიერ განთავსებული ქონების დაზიანების, მოპარვის დაკარგვის ან/და განადგურების შედეგად დამდგარ ზიანზე.

8.10.მომავალი გამყიდველი შესაძლებელს გახდის მომავალი მყიდველის შესვლას სამშენებლო უბანზე, წინასწარ შეთანხმებულ დროს, და მხოლოდ მომავალი გამყიდველის წარმომადგენლის თანდასწრებით. მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს მომავალი მყიდველის ან/და მის თანმხლებ/უფლებამოსილი პირის უხეში გაუფრთხილებლად სამშენებლო ტერიტორიაზე ყოფნის/გადაადგილების დროს დამდგარ ზიანზე, ასევე მომავალი გამყიდველი პასუხს არ აგებს ხსენებული პირების მიერ სამშენებლო ტერიტორიაზე უსაფრთხოების წესების დარღვევის შემთხვევაში დამდგარ ზიანზე.

8.11.იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტ(ებ)ის მხარე ერთზე მეტი პირია, როგორც მომავალი მყიდველი, მაშინ:

8.12. ყოველი ასეთი მომავალი მყიდველი არის მომავალი გამყიდველის მიმართ სოლიდარულად პასუხისმგებელი.

8.13. ყოველი მომავალი მყიდველი პასუხისმგებელია ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად, კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

8.14. ერთ-ერთი მომავალი მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტ(ებ)ით ნაკისრი რაიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველი უფლებამოსილია თავისი მოთხოვნა ან მოთხოვნები წაუყენოს ნებისმიერ მომავალ მყიდველს.

9. ფორს-მაჟორი (დაუძლეველი ძალა)

9.1. დაუძლეველი ძალის დადგომისას, დაუძლეველი ძალის მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მხარე, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, თავისუფლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისგან და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ნაწილობრივ ან მთლიანად შეუსრულებლობა'ზე პასუხისმგებლობისგან. ასეთ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადები გადაიწევს დაუძლეველი ძალის მოქმედების ვადით.

9.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, მათ შორის, წყალდიდობა, მიწისძვრა, დიდთოვლობა და სხვა ისეთი კლიმატური პირობების დადგომა, რაც შეუძლებელს ხდის მშენებლობის განხორციელებას, მენობის მშენებლობის შეჩერება მომავალი გამყიდველის ბრალის გარეშე, ომი და საომარი მოქმედებები, რომელიმე სახელმწიფო ორგანოს მიერ სხვადასხვა საფუძვლით მშენებლობის შეჩერება, საშთავრობო და სასამართლო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ ხელშეკრულების მხარეების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

9.3. თუ რომელიმე ზემოხსენებულმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები გაიზრდება ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაზომიერად.

9.4. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი გახდა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია პირველივე შესაძლებლობისთანავე მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

9.5. შეტყობინებლობის ან/და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში, მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს. მომავალი გამყიდველის მხრიდან შეტყობინება არ არის საჭირო საზოგადოდ ცნობილი ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობისას, რაც დასტურდება სახელმწიფო და/ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული აქტით.

9.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებული უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები საყოველთაოდაა ცნობილი.

9.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 6 (ექვს) თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

10. სადავო საკითხების განხილვა და გადაწყვეტა

10.1. ნებისმიერი დავა და უთანხმოება, რომლებიც შესაძლოა წარმოიშვას წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შესრულების მიმდინარეობისას, ექვემდებარება მხარეების უფლებამოსილ წარმომადგენელთა შორის მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტას.

10.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა, უთანხმოება ან მოთხოვნა, მათ შორის ამ ხელშეკრულების მთლიანი ან ნაწილობრივი შესრულების, დარღვევის, შეწყვეტის, ან ბათილობის საკითხი, განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა შ.პ.ს. „ჯეი-ემ-ქეი „ მუდმივმოქმედ არბიტრაჟს (ს/ნ: 404897947, მისამართი: ქ. თბილისი . ალ.ყაზბეგის გამზ. 14ბ . პირველი სადარბაზო, მესამე სართული . ელ-ფოსტა: office@jmk.ge . ვებ-გვერდი: jmk.ge).

10.3. არბიტრაჟში დავის განხილვა წარმოებს შემდეგი პირობების დაცვით:

10.4. დავას განიხილავს ერთი არბიტრი, რომელსაც დანიშნავს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის თავმჯდომარე.

10.5. არბიტრად შეიძლება დაინიშნოს უმაღლესი იურიდიული განათლების მქონე ქმედუნარიანი საქართველოს მოქალაქე, რომელსაც აქვს სასამართლო, საკანონმდებლო და აღმასრულებელ ხელისუფლების, სამართმძიებო და იუსტიციის ორგანოებში სპეციალობით, ასევე ადვოკატად (იურისტად) მუშაობის არანაკლებ 5 წლის გამოცდილება .

10.6. დავის განხილვის ადგილი იქნება ქალაქი თბილისი .

10.7. განცხადება არბიტრაჟის კომპეტენციის შესახებ უნდა გაკეთდეს საარბიტრაჟო შესაგებლის წარდგენამდე

10.8. საარბიტრაჟო მოპასუხემ საარბიტრაჟო სარჩელზე საარბიტრაჟო შესაგებელი უნდა წარმოადგინოს საარბიტრაჟო სარჩელის მიღებიდან ხუთი დღის ვადაში .

10.9. არბიტრაჟის სხდომის ჩატარების შესახებ მხარეს უნდა ეცნობოს სულ ცოტა ორი დღით ადრე . მეტყობინება შესაძლებელია განხორციელდეს კომუნიკაციის ნებისმიერი საშუალებით (წერილობით, ტელეფონით, ელექტრონული ფოსტით და სხვა)

10.10.მხარის ადგილსამყოფლის დაუდგენლობის ან მისთვის გზავნილის ან/და უწყების სხვა მიზეზით ჩაუბარებლობის შემთხვევაში მეტყობინება შეიძლება განხორციელდეს საჯარო პუბლიკაციის მეშვეობით ბეჭდვით მედიაში დადგენილების გამოქვეყნების გზით .

10.11.საარბიტრაჟო წარმოება და გადაწყვეტილების გამოტანა შეიძლება განხორციელდეს, როგორც ზეპირი განხილვით, ასევე წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე (გამარტივებული წარმოების გზით)

10.12.თუ ერთ-ერთი მხარე არასაპატიო მიზეზით არ ცხადდება საქმის განხილვაზე ან არ წარმოადგენს თავის პოზიციასა და მტკიცებულებებს ან საარბიტრაჟო მოპასუხე არ წარმოადგენს დადგენილ ვადაში საარბიტრაჟო შესაგებელს, არბიტრაჟს შეუძლია განაგრძოს საქმის განხილვა და გამოიტანოს საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება მის ხელთ არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე .

10.13.საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება გამოტანილი უნდა იქნას 21 (ოცდაერთი) კალენდარული დღის ვადაში, რომელიც აითვლება საარბიტრაჟო სარჩელის მოპასუხეზე ჩაბარების დღიდან .

10.14.არ არის აუცილებელი, საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება შეიცავდეს სამოტივაციო ნაწილს.

10.15.საარბიტრაჟო განხილვის დაწყებამდე ან განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, საბოლოო საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების გამოტანამდე, მხარეს შეუძლია შუამდგომლობით მიმართოს არბიტრაჟს საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ .

10.16. არბიტრაჟის მიერ გამოყენებულ სარჩელის (პრეტენზიის) უზრუნველყოფის ღონისძიებების გამოყენება დასაშვებია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

11. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

11.1. მხარეები ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ ყველა ღონეს იხმარენ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების ჯეროვნად შესასრულებლად.

11.2. მომავალი გამყიდველი აცხადებს და ადასტურებს, რომ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელზეც შენდება კორპუსი.

11.3. მომავალი მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია, თუ რა მოქმედებების განხორციელება მოუწევს მომავალ გამყიდველს წინარე ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მისაღწევად და რა მოცულობის ხარჯების გაწევა, შესაბამისად მყიდველი აცნობიერებს, წინარე ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში მომავალი გამყიდველის პოტენციური ზიანის ოდენობასა და მნიშვნელობას.

11.4. მომავალი მყიდველი აცნობიერებს, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის ქვემოთ გრაფაში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის მშენებარე ობიექტის საკადასტრო კოდი და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერით იგი საკუთრებაში იღებს არა ხსენებულ საკადასტრო კოდზე აშენებულ ყველა ბინას, არამედ იმას, რომლის იდენტიფიკატორებიც მითითებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის ქვემოთ არსებულ გრაფაში. ასევე, მომავალი მყიდველი აცნობიერებს, რომ ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში ბინას ექნება მინიჭებული ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი.

11.5. მომავალი მყიდველი აცნობიერებს, რომ ბინის რემონტი არ არის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობა.

11.6. მომავალი მყიდველისთვის ცნობილია, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ განხორციელდება კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურები არანაკლებ 2024 წლის 31 დეკემბრიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში. დრო, რომელიც კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებას სჭირდება არ ითვლება მომავალი გამყიდველის მიერ რაშე ვადის დარღვევად.

12. დამატებითი დებულებები

12.1. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება მისი ვალდებულებებითა და პირობებით ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეების, თუ მემკვიდრეებისათვის/სამართალმემკვიდრეებისათვის, თუ ხელშეკრულება ან/და კანონმდებლობა სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

12.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება და მასთან დაკავშირებული დანართი/შეთანხმება/მიღება-ჩაბარების აქტი/ინვოისი/წერილი/განცხადება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შესაძლოა გაფორმდეს დოკუმენტზე ორმხრივად სველი ხელმოწერის შესრულებით ან დოკუმენტზე ორმხრივად კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერის შესრულებით ან დოკუმენტზე ერთი მხრივ კვალიფიციური, ხოლო მეორე მხრივ სველი ხელმოწერის შესრულებით ან დოკუმენტის სველი ხელმოწერით და შემდეგ სკანირებული ფაილის ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნით ან დოკუმენტის ერთი მხრივ კვალიფიციური, ხოლო მეორე მხრივ სველი ხელმოწერით და შემდეგ სკანირებული ფაილის ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნით ან ე.წ. ადობე საინის ან ე.წ. დოკუ საინის მეშვეობით.

12.3. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით,

მხარეები იხელმძღვანელებენ მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

12.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ წერილობითი ფორმის დაცვის საჭიროება ვრცელდება იმ შეტყობინებებზე, რომელთა შესახებ წერილობითი ფორმის დაცვა გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით.

12.5. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი ხელშეკრულება, შეთანხმება და დანართი (ასეთის არსებობის ან/და მომავალში გაფორმების შემთხვევაში) წარმოადგენს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.6. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ მხარეების ორმხრივად ხელმოწერილი წერილობითი შეთანხმების გაფორმებით.

12.7. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა დებულებების ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით ან მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებ(ებ)ით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

12.8. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად.

12.9. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მემდეგ ხელშეკრულების საგანზე მხარეთა შორის ყველა ადრე არსებული მოლაპარაკება და მიმოწერა კარგავს იურიდიულ ძალას.

12.10.წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მომავალი მყიდველი ადასტურებს, რომ იგი სათანადოდ წესით გაეცნო ნასყიდობის საგნის ტექნიკურ დოკუმენტაციას (პროექტი), მისთვის ცნობილია ტექნიკური დოკუმენტაციის დადგენილი პირობები და უთანხმება მათ.

12.11.წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე იდენტურ ეგზემპლარად. თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

12.12.მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები:

მომავალი გამყიდველი	მომავალი მყიდველი
მპს „ვოლსი საბურთალო“ ს/ნ: 405372109	ეკატერინე ბოგატოვა 01017023549
დირექტორი: გოდერძი მამალაძე	
56.01025014054	პ/ნ 01017023549

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2821
თარიღი 24.10.2024 წ.
გ.რაოდენობა 20 ხელმოწერა

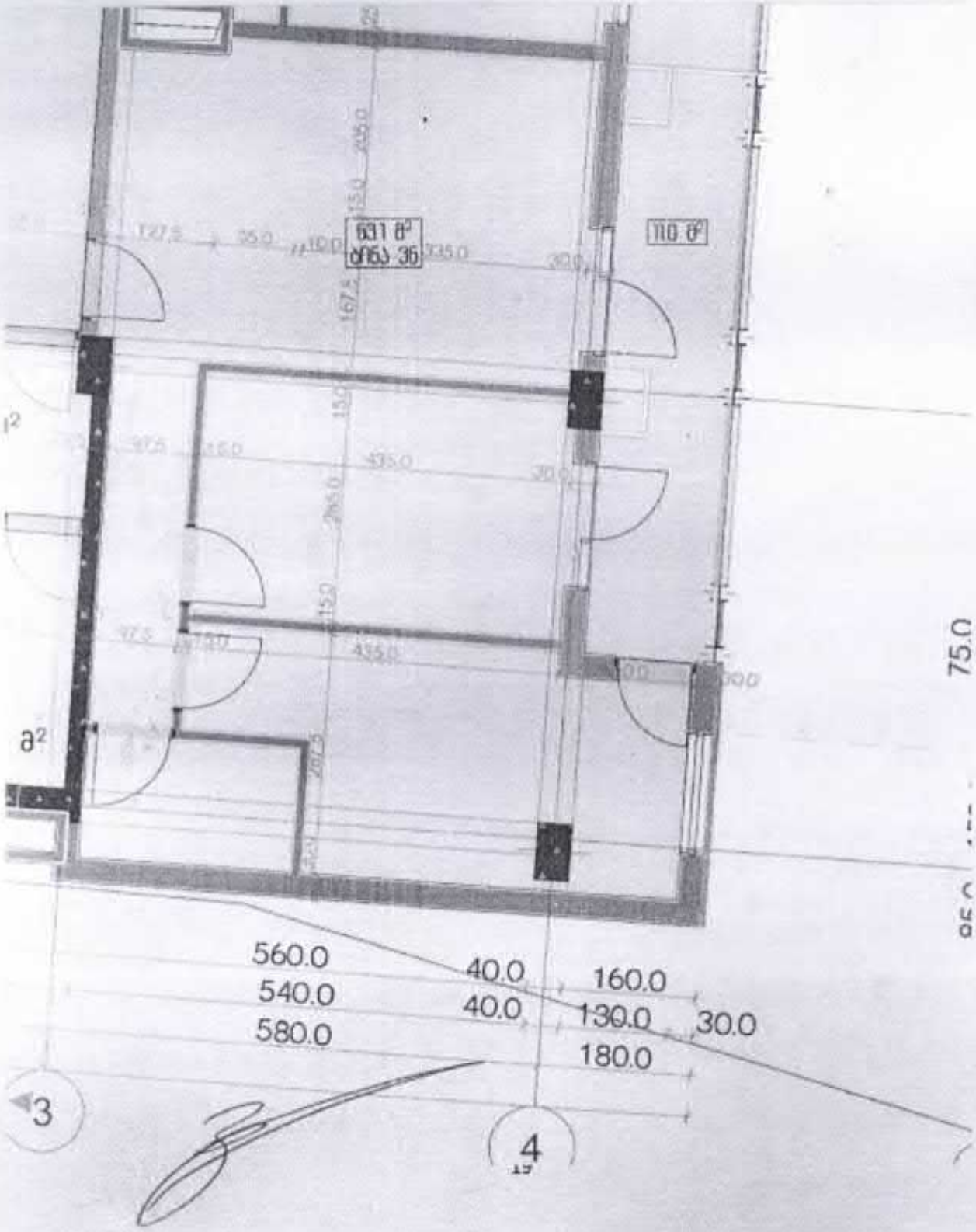
23 ოქტომბერი 24
20

მომავალი გამყიდველი

მომავალი მყიდველი

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ვოლს



წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ვოლს

დანართი #1

ქ.თბილისი

21.10.2024წ.

გადახდის გრაფიკი

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ფასის 103740 (ას სამი ათას შვიდას ორმოცი)აშშ დოლარის ანგარიშსწორება განხორციელდება ეტაპობრივად, შემდეგი გრაფიკის მიხედვით:

გადახდის რიგითობა	თარიღი	თანხა თვის ქრილში, დღგ-ს ჩათვლით
1	26.08.2024	10400 აშშ დოლარი ექვ ღარში
2	30.10.2024	1340 აშშ დოლარი ექვ ღარში
3	15.11.2024	800 აშშ დოლარი ექვ ღარში
4	15.12.2024	800 აშშ დოლარი ექვ ღარში
5	15.01.2025	800 აშშ დოლარი ექვ ღარში
6	15.02.2025	89600 აშშ დოლარი ექვ ღარში

2. წინამდებარე დანართი #1 არის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების (რომელსაც თან ერთვის ეს დანართი) განუყოფელი ნაწილი და მასში ცვლილება დასაშვებია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივად ხელმოწერილი წერილობითი შეთანხმებით.

მომავალი გამყიდველი	მომავალი მყიდველი
შპს „ვოლსი საბურთალო" ს/ნ: 405372109	ეკატერინე ბოგატოვა 202 წ.
დირექტორი: გოდერძი მამალაძე	01017023549