თანხმობა.

ქ. თბილისი

21.09.2024წ

მე, დაზმირ ქავთარაძე, პ/ნ 01012017339, თანახმა ვარ, მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.17.07.039.031 მის: ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, 1 მ/რ, კორპუსი 16-ის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, 1 მ/რ, კორპუსი 15-ის მიმდებარედ, შპს „მანუ"-მ ს/ნ 406060220 მოახდინოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმება, შეთანხმებული პროექტის ცვლილება და მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა.

ფიზიკური პირი:

დაზმირ ქავთარაძე ✓ დაზმირ ქავთარაძე

პ/ნ 01012017339

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241269558
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	21.09.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ჟენია ტარტარაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, წმ. ქეთევან დედოფლის გამზ. №42**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2771600
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	51846767098824

ორიათას ოცდაოთხი წლის ოცდაერთ სექტემბერს მე, ჟენია ტარტარაშვილს ნოტარიუსს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, წმ.ქეთევან დედოფლის გამზ.#42, მომმართა დაზმირ ქავთარაძემ, მან წარმოადგინა თანხმობაზე: ქ. თბილისი 21.09.2024წ. და მოითხოვა მასზე თავის ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად დაზმირ ქავთარაძემ (დაბ:06.02.1947წ. საქართველო, ვანი, პ/N 01012017339, მისამართი: თბილისი ვაზისუბნის I მ/რ კორ. 16 ბ. 6) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში, განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, აგრეთვე ის, რომ: ინსტრუქციის ,,სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ'' მე-15 მუხლის მე-6 პუნქტისა, გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დამოწმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარეთა (წარმომადგენელთა) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაამოწმოს ხელმოწერ პირთა ხელმოწერების ნამდვილობა''. შემდეგ მან ჩემი თანდასწრებით შეასრულა თავისი ხელმოწერა 1 (ერთი) ხელმოწერა, რასაც ვამოწმებ 1 ეგზემპლარად. გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური 6.0 (ექვსი) ლარი, აგრეთვე ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური 5 (ხუთი) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507 დადგენილების - "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესის და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 31.3 და 39.1 მუხლისა და დღგ 1.08 ლარი, თანახმად საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი ჟენია ტარტარაშვილი

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

ხელშეკრულება

შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ.

ხელშეკრულების ხელის მოწერის ადგილი

ქ . თბილისი,

ხელშეკრულების შესრულების ადგილი

ქ. თბილისი , საქართველო

ხელშეკრულების დადების თარიღი

„16“ იანვარი 2023 წ.

ერთის მხრივ, შპს „მანუ“ (ს/კ 406060220), შემდგომში – **სამშენებლო კომპანია** და მეორე მხრივ ფიზიკური პირი დაზმირ ქავთარაძე (პ/ნ01012017339 შემდგომში – **ფიზიკური პირი/მესაკუთრე** (ქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად თანხმდებიან შემდეგზე:

პრეამბულა

წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი მხარეების მიზანია ურთიერთშორის გრძელვადიანი საქმიანი ურთიერთობის ჩამოყალიბება, რომელიც ორიენტირებულია მოგების მიღებაზე. მხარეთა შორის ურთიერთობა დამყარებულია ერთმანეთის უფლებებისა და მოვალეობების მიმართ პატივისცემისა და კეთილსინდისიერების პრინციპებზე. ამ ხელშეკრულების შემდგომი მუხლების შინაარსის, მხარეთა შესაძლებლობების, ქონებრივი და ფინანსური სახსრების გათვალისწინებით მხარეებს შესაძლებლად მიაჩნიათ, ითანამშრომლონ ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები, რომლებიც საფუძვლად უდევს წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას და სახელშეკრულებლო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი მოგების შესახებ.

ამ მიზნით,

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ შემდეგი მნიშვნელობა:

სამშენებლო კომპანია – შპს „მანუ“ (ს/კ 406060220) იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ისანი–სამგორის რაიონი, ვაზისუბნის I მ/რ, კორპ. 13, ბ.80, წარმოდგენილი მისი დირექტორის პაატა აბესაძის სახით პ/ნ 01006001645.

მიწის ნაკვეთი – წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, შემდეგი ტექნიკური და საიდენტიფიკაციო მაჩვენებლებით: საკადასტრო კოდი 01.17.07.039.004. მისამართი ქ.თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 16 მიმდებარედ, ნაკვეთის ტიპი-საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 429,00კვ.მ. მესაკუთრე დაზმირ ქავთარაძე, რომელზეც სამშენებლო კომპანიამ თბილისის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან 01.17.07.039.029 მისამართი (ქ . თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 16 მიმდებარედ დაზუსტებული ფართი 1122,00 კვ.მ განცხადების რეგისტრაციის N892021091294 20/12/2021წ), გაერთიანების შემდგომ კომპანიამ უნდა ააშენოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

მხარე– სამშენებლო კომპანია (პირობის მიმცემი) ან ფიზიკური პირი/მესაკუთრე (პირობის მიმღები) კონტექსტის შესაბამისად;

მხარეები –სამშენებლო კომპანია (პირობის მიმცემი) ან ფიზიკური პირი/მესაკუთრე (პირობის მიმღები) ერთდროულად;

მესამე პირი – ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეების გარდა;

შენობა ნაგებობა – მიწის ნაკვეთზე კომპანიის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა–ნაგებობ(ები)ა;

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება – ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ბრძანება.

სანაცვლო შესრულება- სამშენებლო კომპანია ვალდებულება, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების საკუთრების უფლებით მიღების სანაცვლოდ, სრულად დააფინანსოს სამშენებლო პროცესი, რომელიც ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მოიცავს დამტკიცებული პროექტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობის ხარჯებს და სანაცვლოდ გადასცეს მესაკუთრეს ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნაგებობა/შენობა–ნაგებობის ნაწილი წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული ოდენობით, წესით და ვადაში.

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1.მესაკუთრე პირობადადებულ საკუთრებაში გადასცემს, ხოლო კომპანია პირობა დადებულ საკუთრებაში იღებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთს, რომლის საკადასტრო კოდია: 01.17.07.039.004, მისამართი ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, I მრ, კორპ N 16 მიმდებარედ დაზუსტებული ფართობი: 429,00 კვ.მ, განაცხადის რეგ-სტრაციის N8882010678833 30.06.2010, სამშენებლო კომპანია კისრულობს ვალდებულებას ფიზიკურ პირს/მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთზე აღმართულ (აშენებულ) შენობა-ნაგებობის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომერციული, საცხოვრებელი და ავტოფარეხის ფართობი.

1.2.სამშენებლო კომპანია ვალდებულია თავის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ 01.17.07.039.029, მისამართი ქ . თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 15 მიმდებარედ, მისამართი ქ.თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 16 მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართი 1122,00 კვ.მ განცხადების რეგისტრაციის N892021091294 20/12/2021წ, ფიზიკური პირის, დაზმირ ქავთარაძის საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის 01.17.07.039.004, მისამართი ქ. თბილისი, ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 16 მიმდებარედ დაზუსტებული ფართობი: 429,00კვ.მ, განაცხადის რეგისტრაციის N8882010678833 30.06.2010, **გაერთიანების შემდგომ,** თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული არქიტექტუ-ული პროექტის შესაბამისად, განახორციელოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომლის სამშენებლო საერთო ფართობი განსაზღვრული იქნება არქიტექტურის სამსახურის მიერ.

1.3. სამშენებლო კომპანიის მიერ განსახორციელებული მშენებლობისა დაწყება უნდა განხორციელდეს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის ბრძანებისა და მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში მითითებული ვადის თანავე. კომპანიის მიერ განსახორციელებული მშენებლობის დასრულებისა და ფიზიკური პირი/მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემა უნდა განხორციელდეს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ დადგენილი მშენებლობის ვადებში. მშენებლობის საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს სამ წელს, თუ პროექტის კორექტირება არ მოითხოვს დამატებით ვადებს.

1.4. კომპანიის მიერ აშენებული მრავალბინიაში შენობა–ნაგებობის (საცხოვრებელი, კომერციული) საერთო ფართი და ფიზიკურ პირს/მესაკუთრეს – პირობის მიმღებს (სამართლიანი და თვისობრივად ან/და ხარისხობრივად თანაბარი ღირებულების გათვალისწინებით) **საკუთრებაში გადასცემს მრავალბინიანი შენობა – ნაგებობის საერთო ფართის 300კვ.მ ფართს, რომელიც მოიცავს 150 (ას ორმოცდათ) კვ.მ კომერციულ ფართს (1 სართულზე) შავ კარკას , რომელიც არ მოიცავს საერთო**

სარგებლობის ქონებას ღ ა **150 (ას ორმოცდაათ) კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, თეთრი** კარკასის მდგომარეობაში.

1.5. კომპანია პირობის მიმღებ მესაკუთრეს, ამ ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით გათვალისწინებული პირობებით ასევე საკუთრებაში გადასცემს მრავალფუნქციური შენობა – ნაგებობის 2 **ავტოფარეხის ფართს,** მოწყობილს თავისუფალ სივრცეში. თავისუფალ სივრცეში მხარეები გულისხმობენ მიწის ნაკვეთზე აშენებული მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობაში განთავსებულ, ავტოფარეხისთვის განკუთვნილ დახურულ სივრცეს.

1.5.1. გარდა ამისა, სამშენებლო კომპანია თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის მიღების და მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის განთავისუფლებისა, და კომპანიისათვის ფიზიკურად გადაცემის თანავე, მოახდენს **მესაკუთრისათვის 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის** ექვივალენტის ლარის გად ,ხდას.

1.6. სამშენებლო (საპროექტო) ოცულობის, დადგენილი K2 -2,5 კოეფიციენტიდან K2 -3.5- ის ჩათვლით კოეფიციენტის გაზრდის შემთხვევაში ფიზიკურ პირს დაემატება 50 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართი, ხოლო K2-3.5 კოეფიციენტზე მეტის გაზრდის შემთხვევაში - 100 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართი;

1.7. ფართების (როგორც კომერციული, საცხოვრებელი, ასევე ავტოფარეხები) დაყოფა ინდივიდუალურ ნაწილებად (ინდივიდუალური საკუთრება) და მათი ზუსტი პარამეტრები დადგინდება შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად.

1.8. შენობა – ნაგებობის ის ფართები, რომელიც უნდა იყოს მესაკუთრისათვის გადასაცემი, მიყვანილი უნდა იქნას შემდეგ მდგომარეობამდე:

ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა–ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი უნდა იყო ს კეთილმოწყობილი;

ბ) დამონტაჟებული სანტექნიკური ცენტრალური დგარები - წყალი, კანალიზაცია ჩართული ქსელში.

გ) ბუნებრივი გაზი შეყვანილი კორპუსში;

დ) ფასადი დასრულებული, ელ გაყვანილობა დაქსელილი საცხოვრებელ ფართებში, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალო პლასტიკის ფანჯრები (ორმაგიმინით);

ე) ლიფტი დამონტაჟებული;

1.9. მესაკუთრისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართი უნდა ჩაბარდეს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, შიდა ტიხრები და ელ. გაყვანილობა უნდა მოეწყოს

მესაკუთრესთან შეთანხმებით, კედლები გაილესოს, მოეწყოს გათბობის გაყვანილობა მოჭიმული იატაკის ქვეშ. ბინაში შესასვლელი დამონტაჟებული რკინის კარები.

1.10 გაზის, წყლის და დენის, სადარბაზოდან მესაკუთრის ფართებში შეყვანისა და აბონირების ხარჯების გადახდა ეკისრება მესაკუთრეს;

1.11 მხარეები თანხმდებიან, რომ ფართის კვადრატულობის გამოანგარიშება ხდება აივნების და ტიხრების ჩათვლით და ექსპლუატაციაში მიღების დროს დასაშვები ცდომილებაა არაუმეტეს გადასაცემი საერთო ფართის 2%–სა. აღნიშნული დასაშვები ცდომილების პრინციპი ვრცელდება ამ ხელშეკრულების მხოლოდ 1.4. პუნქტით გათვალისწინებულ შესრულებაზე დაზუსტებული პროექტის, მშენებლობის პროცესის და ექსპლოატაციაში მისაღები ფართების განშლისა და რეგისტრაციის მიხედვით.

2. ხელშეკრულების ღირებულება

2.1. მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების ღირებულება განისაზღვრა მიწის სანაცვლოდ ინვესტორის მიერ მიწის მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართებისა დათქმულ დროსა და ვადაში, რომელიც განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულების 1.4, და 1.5 პუნქტებით.

2.2. ამ ხელშეკრულების 1,2 1.4, 1.5 და 1.5.1. პუნქტებით გათვალისწინებული შესრულების ღირებულება და ინვესტორისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ღირებულება თანაბარმნიშვნელოვანია. ორმხრივი სანაცვლო შესრულებისას გამოიყენება გაცვლის ნორმები.

2.3. მხარეები თავად აგებენ პასუხს თავიანთ საგადასახადო ტვირთზე (ვალდებულებებზე);

3. მხარეთა ვალდებულებები

3.1. მხარეები ვალდებულები არიან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მათი ვალდებულებების ფარგლებში შესრულების სახით ერთმანეთს გადასცენ უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისით, ამ პუნქტის მიზნებიდან გამომდინარე.

3.1.1. მესაკუთრე ვალდებულია ინვესტორს გადასცეს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი. ინვესტორი ადასტურებს, რომ მან გულისხმიერებით

შეამოწმა მისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა (უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლი) და აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი სრულად შეესაბამება მის ბიზნეს ინტერესებს და მისი უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა არ წარმოადგენს, ისეთ საფუძველს, რომლის გათვალისწინებითაც იგი არ დადებდა ამ ხელშეკრულებას ან ამ ხელშეკრულებას დადებდა არსებითად განსხვავებული პირობებით;

3.1.2. კომპანია ვალდებულია ფიზიკურ პირს/მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით გათვალისწინებული ქონება 1.3. მუხლით განსაზღვრულ ვადაში;

3.3. აშენებულ/ასაშენებელ ფართებზე ფიზიკური პირის/მესაკუთრის საკუთრების უფლება, წარმოიშობა შესაბამისი შინაარსის მიღება–ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელიც გაფორმებული იქნება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურული სამსახურის მიერ დადგენილი მშენებლობის ვადის ამოწურვისთანავე. ამასთანავე, ფიზიკური პირი/მესაკუთრე მიღებული ფართების რეგისტრაციას ახორციელებს საკუთარი ხარჯებით;

3.4. ამ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის შინაარსის გათვალისწინებით, კომპანიას საკუთრების უფლება წარმოიქმნება მიწის ნაკვეთზე მის მიერ აშენებული ყველა შენობა–ნაგებობის სრულ ფართებზე, გარდა ამ ხელშეკრულების 1.4. და 1.5. პუნქტებით ფიზიკურ პირს/მესაკუთრეზე გადასაცემი ფართებისა;

3.5.მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მხარეთა წილის ოდენობა მიწის ნაკვეთზე და საერთო ქონებაში განისაზღვრება მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართების პროპორციულად;

3.6. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „მანუ" (ს/კ 406060220) საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება შემდეგ ქონებაზე: საკადასტროკოდი 01.17.07.039.004, მისამართი, ქ . თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ, კორპ N 16 მიმდებარედ დაზუსტებული ფართობი: 429,00 კვ.მ, განაცხადის რეგისტრაციის N8882010678833 30.06.2010, მესაკუთრე-დაზმირ ქავთარაძე.

3.7. საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ინვესტორის ვალდებულებების შინაარსი მხარეთა მიერ განისაზღვრება და რეგისტრირდება შემდეგნაირად: ა) ამ ხელშეკრულების წარდგენისთანავე, მესაკუთრე დაზმირ ქავთარაძე, შპს „მანუ"–ს (ს/კ 406060220) საკუთრებაში გადასცემს მისთვის პირობადადებულ მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით 01.17.07.039.004 მისამართი ქ. თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 16 მიმდებარედ დაზუსტებული ფართობი: 429,00 კვ.მ, რის შემდგომ გაერთიანდეს ერთი საკადასტრო კოდის შპს ,,მანუ-ს" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ 01.17.07.039.029, მისამართი ქ . თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 15

მიმდებარედ, მისამართი ქ.თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ კორპ N 16 მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართი 1122,00 კვ.მ განცხადების რეგისტრაციის N892021091294 20/12/2021წ , მრავალბინიანი კორპუსის (საცხოვრებელი, კომერციული) ასაშენებლად არანაკლებ ქ. თბილისის მერიის მიერ დადგენილი 2.5-K2 კოეფიციენტის ოდენობით და დასრულდეს ფიზიკურიპირი/მესაკუთრისათვის წინამდებარე ხელშეკრულების 1.4. და 1.5.1 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობებით ფართების საკუთრებაში გადაცემით;

ბ) სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3., 1.4., და 1.5. 1.5.1 პუნქტებით ინვესტორის ვალდებულების შესრულებამდე, სამშენებლო კომპანიას, მესაკუთრესთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე ეკრძალება მიწის ნაკვეთის, რომლის საკადასტრო კოდია 01.17.07.039.004. გასხვისება.

გ) მშენებლობის ნებართვის მიღებისა და საჯარო რეესტრში განშლის რეგისტრაციის შემდგომ, ფიზიკურ პირ/მესაკუთრე დაზმირ ქავთარაძეზე, როგორც მომავალ მესაკუთრეზე, საჯარო რეესტრში აღირიცხება და დარეგისტრირდება მისთვის გადასაცემი წინამდებარე ხელშეკრულების 1.4, 1.5. ფართები, რის შემდგომ, მისი თანხმობით მოხდეს მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული ვალდებულების ჩანაწერის გაუქმება.

3.8. გარდა ამ ხელშეკრულების სხვა მუხლებით გათვალისწინებულისა ინვესტორი ვალდებულია:

3.8.1. განახორციელოს და ფინანსურად უზრუნველყოს შეთანხმებული (დამტკიცებული) პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულება. განახორციელოს მშენებლობა , რაც გულისხმობს სამშენებლო ობიექტ(ებ)ის უზრუნველყოფას მასალით, ტექნიკითა და მუშახელით, დააფინანსოს ამ ხელშეკრულებით მის მიერ შესასრულებელი ნებისმიერი ვალდებულების შესრულება.

3.8.2. განახორციელოს სამშენებლო ნარჩენების უტილიზაცია, გატანა და ეზოს მოწყობა პროექტის მიხედვით;

3.8.3. განათავსოს ადმინისტრაციული წესით დადგენილ ისაინფორმაციო ბანერი;

3.8.4. ნებისმიერი მის მიერ ნაკისრივალდებულება შეასრულოს ჯეროვნად, ხარისხიანად, დათქმულდროსა და ადგილას;

3.8.5. დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი სამშენებლო უსაფრთხოების ნორმები;

3.8.6. ინვესტორი ვალდებულია ყოველი თავისი საქმიანობა აწარმოოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესაბამისად.

3.8.7. შესრულების ნებისმიერ ეტაპზე შეუფერხებლად დაუშვას ფიზიკური პირი/მესაკუთრე სამშენებლო უბანზე, ასევე გააცნოს მშენებლობის სრული მდგომარეობა შესრულების პროცესში;

3.8.8. უზრუნველყოს ყველა სხვა ქმედება, რომელიც საჭიროი ქნება მიწის ნაკვეთზე მის მიერ აშენებული ნებისმიერი შენობის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მისაღებად;

3.8.9. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებათა შესრულებისას გამოავლინოს სათანადო კომერციული გულისხმიერება და კეთილსინდისიერება. აღებულ ვალდებულებათა ან ხელშეკრულების მოთხოვნათა შეუსრულებლობის შემთხვევებში ფიზიკური პირი/მესაკუთრე იტოვებს პირობას მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;

3.9 ფიზიკური პირი/მესაკუთრე ვალდებულია ქ.თბილისის მერიის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის და იქ მითითებული მშენებლობის დაწყებისა და წინასწარი მომზადების ეტაპზე გაანთავისუფლოს ტერიტორია მშენებლობის ორგანიზების პროექტში მითითებული ვადების დაცვით, ასევე ვალდებულია ყოველმხრივ ხელი შეუწყოს კომპანიას მის მიერ ნაკისრივალდებულებების შესრულებაში, რაშიც ასევე იგულისხმება მესაკუთრის ვალდებულება ხელი არ შეუშალოს ინვესტორს მართლზომიერ საქმიანობას, სამშენებლო საქმიანობაში უხეში ჩარევის, ან მასთან დაახლოებული პირების მხრიდან კომპანიის საწინააღმდეგო ქმედებების ჩადენის შემთხვევაში იმოქმედოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ასევე იტოვებს პირობას მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4. შენობა–ნაგებობების პროექტის კორექტირების წესისა და ფართების განკარგვის შესახებ.

4.1. მხარეთა განცხადებით შენობა–ნაგებობის პროექტის კორექტირება, არ საჭიროებს პირობის მიმღებთა თანხმობას, თუ პროექტის კორექტირება უშუალოდ არ ეხება ფიზიკური პირისათვის/ მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს ან/და არ აუარესებს აღნიშნული ფართების ხარისხ ს და ღირებულებას;

4.2. K2–ის კორექტირების ან/და დამატების შემთხვევაში თუ გაიზრდება ასაშენებელი საცხოვრებელი ფართობი, ინვესტორი ფიზიკურ პირს/მესაკუთრეს გადასცემს

დამატებით აშენებულ ფართს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6 მუხლით დადგენილი წესით და ოდენობით;

4.3. მხარეებს უფლება აქვს, თ·ვისი შეხედულებისამებრ დადოს აშენებული შენობა–ნაგებობის ინდივიდუალიზირებული ფართების გასხვისების, ხელშეკრულებები (ძირითადი და/ან წიანრე) და მესაკუთრეების/მომავალი მესაკუთრეების უფლებები (სამომავლო საკუთრების უფლებები და სხვა) დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში. ყველა შემთხვევაში მათ მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება კომპანიას.

5. ფორსმაჟორი

5.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შესრულებისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

5.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არარსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარიმოქმედებები, სამთავრობო სტრუქტურების/ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს;

5.3. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება;

5.4. მხარემ, რომლისთვისაც ფორს–მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყონებლივ, მაგრამ არა უგვიანეს ხუთი დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს;

5.5. შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს–მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველს;

5.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებული უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტი წარმოადგენს საყოველთაოდ ცნობილ ფაქტს;

5.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთთვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულებისბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

5.8. ფორს–მაჟორი არ მოიცავს:

ა) რაიმე შემთხვევას, რომელიც გამოწვეული იყო ფიზიკური პირის/მესაკუთრის ან, კომპანიის ან მათი ქვემოიჯარ, ების, აგენტების თუ თანამშრომლების დაუდევრობით ან გაზრახი ქმედებით; ბ) რაიმე შემთხვევა, რომელიც კეთილსინდისიერიდ ან გონივრული მოქმედების შემთხვევაში მხარეს ან, მხარეებს შეეძლოთ გაეთვალისწინებია და თავად აეცილებინათ;

5.9. ფიზიკური პირის/მესაკუთრის ან კომპანიის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეუძლებლობა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების დარღვევად, თუ აღნიშნული შეუძლებლობა გამოწვეულია ფორს–მაჟორული გარემოებებით და იმის გათვალისწინებით, რომ ამ შემთხვევის დროს მხარეებმა, გამომდინარე იქიდან თუ რომელი მხარე დაზარალდა, მიმართა ყველა ზომას და გამოიყენა ყველა ალტერნატიული გზა, რათა შეესრულებინა კონტრაქტის პირობები;

5.10. ფორს–მაჟორული გარემოების დროს მხარეებმა, გამომდინარე იქიდან, თუ რომელი მხარე დაზარალდა, დაუყონებლივ უნდა აცნობოს მეორე მხარეს ამ გარემოების შესახებ, ამ გარემოების დადგომიდან არა უგვიანეს 10 დღის ვადაში. შეტყობინება უნდა მოიცავდეს ფორს–მაჟორული გარემოების აღწერას და შესაძლებლობის შემთხვევაში მისი გამომწვევი მიზეზის მითითებას;

5.11. არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღისა მას შემდეგ რაც კომპანიისათვის შეუძლებელი გახდა ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილის შესრულება ფორს–მაჟორული გარემოებების გამო, მხარეები მოლაპარაკების გზით უნდა შეთანხმდნენ აღნიშნული გარემოებების გადასაჭრელად (თუ ეს მათ ძალებში შედის) შესაბამისი ზომების მიღებაზე;

5.12. ფორს–მაჟორული გარემოების დაწყებას, ხანგრძლივობას და დამთავრებას ადასტურებს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანო;

6. შეტყობინება

6.1. ნებისმიერი შეტყობინება, მოთხოვნა ან, თხოვნა, რომელიც აუცილებელია, ან რომლის გაცემა ამ ხელშეკრულების შესაბამისად აუცილებელია, ან დაშვებულია, უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით. ნებისმიერი ამგვარი გზავნილი განიხილება წარდგენილად ან გაცემულად მას შემდეგ, რაც ის პირადად ჩაბარდება იმ მხარეს ან მის უფლებამოსილ პირს, რომლისთვისაც ის იყო გათვალისწინებული, ან მას მერე რაც ის ფოსტით გაეგზავნება აღნიშნულ მხარეს მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ან სპეციალურად საამისოდ განსაზღვრულ მისამართზე;

6.2. შეტყობინება ჩაითვლება მიღებულად, როგორც პირადი მიწოდების, ასევე ფოსტით გაგზავნის შემთხვევაში მას შემდეგ, რაც მიმღები მხარე წერილობით დაადასტურებს მის მიღებას. შეტყობინება ასევე მიღებულად ჩაითვლება იმ მომენტიდან 3 სამუშაო დღის შემდეგ, როდესაც ფოსტამ ფაქტიურად ჩააბარა ადრესატს (ან მისი ოჯახის წევრს) შეტყობინება, თუმცა ჩაბარების ფაქტი არ არის ცნობილი გამგზავნისათვის. შეტყობინება მიღებულად (ჩაბარებულლად) ჩაითვლება, თუ იგი გაგზავნილია საყოველთაოდ მიღებული ტექნიკური საშუალებების (ელ–ფოსტა, ფაქსი) გამოყენებით, რომელიც იძლევა ადრესატის მიერ შეტყობინების მიღების დადასტურების საშუალებას. შეტყობინება გაგზავნილად და ჩაბრებულად არ ჩაითვლება, თუ იგი განხორციელებულია მობილური კავშირგაბმულობის მეშვეობით SMS ფორმატით;

6.3. მხარეს შეუძლია შეიცვალოს მისამართი, რომელზეც წინამდებარე ხელშეკრულების მიხედვით იგზავნება მის სახელზე არსებული შეტყობინება. ყველა შემთხვევაში მხარემ უნდა აცნობოს მეორე მხარეს მისამართის შეცვლის შესახებ მისამართის შეცვლიდან არაუგვიანეს 5 დღის განმავლობაში;

7. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

7.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად მათ გააჩნიათ ყველნაირი ნებართვა, მატერიალური და კორპორაციული შესაძლებლობები და იურიდიული უფლებამოსილება;

7.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილი არ არის რაიმე ისეთი გარემოებების შესახებ, რომელიც შესაძლებელია გახდეს წინამდებარე ხელშეკრულების დადებაზე უარის თქმის საფუძველი;

7.3. მხარეები აცხადებენ, რომ იმოქმედებენ კეთილსინდისიერად და დაიცავენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ერთმანეთის უფლებებს;

7.4. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იქნას ყველა ის გარემოება, რომელიც შესაძლებელია წარმოიშვას მისი მოქმედების პერიოდში და ამიტომ მათი განზრახვა ახელშეკრულები სსაფუძველზე იმოქმედონ პატიოსნად, ერთმანეთისათვის ზიანის მიყენების გარეშე და გულისხმიერად მოეკიდონ ერთმანეთის უფლებებს;

7.5. სამშენებლო კომპანია ადასტურებს და კისრულობს ვალდებულებას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების შესასრულებლად მის მიერ მოწვეული იქნება მხოლოდ სათანადო გამოცდილების და კვალიფიკაციის მქონე კომპანიები და სპეციალისტები:

7.6. ფიზიკური პირი/მესაკუთრე ადასტურებს, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მის საკუთრებას, იგი არარის დაყადაღებული, არ არის ოავის ქვეშ;

8. დავების გადაწყვეტა.

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ან/და ვადების დარღვევის შემთხვევაში ფიზიკური პირი/მესაკუთრე – დაზმირი ქავთარაძე უფლებამოსილია ინვესტორს – შპს „მანუ" დააკისროს პირგასამტეხელო შემდეგი ოდენობითა და წესით:

ა) მიწის ნაკვეთის გადაცემიდან 2 წლის ვადაში, თუ სამშენებლო კომპანიამ ვერ შეათანხმა არქიტექტურული პროექტი და ვერ მიიღო მშენებლობის ნებართვა ფიზიკურ პირს/მესაკუთრეს -დაზმირ ქავთარაძეს დაუბრუნდება მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 01.17.07.039.004. მისამართი, ქ . თბილისი , ვაზისუბანი , I მრ, კორპ N 16 მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი: 429,00 კვ.მ, მოხდება აღნიშნული ნაკვეთის გამოცალკევება ჯაერთიანებული ნაკვეთიდან და მესაკუთრეს დაუბრუნდება პირვანდელ მდგომარეობაში.

ბ) მშენებლობის შეწყვეტის ან/და დაუსრულებლობის შემთხვევაში სამშენებლო კომპანია ვალდებულია დაუყონებლივ წერილობით თავისი ინიციატივით ან/და მხარის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე აცნობოს მხარეს (დაზმირ ქავთარაძეს) აღნიშნული გარემოების შესახებ. შეტყობინების მხარისთვის ფიზიკური პირი/მესაკუთრე დაზმირ ქავთარაძისთვის ჩაბარებიდან 2 (ორი წლის) ვადაში სამშენებლო კომპანია იღებს ვალდებულებას მოიძიოს ინვესტიცია ან/და ინვესტორი გონივრულ ვადებში მშენებლობის დასასრულებლად ან/და მოახდინოს აშენებული ფართის რეალიზაცია ფიზიკური პირი/მესაკუთრე – დაზმირ ქავთარაძესთან შეთანხმებით, რომელიც თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას ხელი არ შეუშალოს

გარიგებას შემდეგი აუცილებელი პირობის დაცვით: დაუსრულებელი მშენებლობის გასხვისების მომენტში გათვალისწინებული იქნეს დაზმირ ქავთარაძის სასარგებლოდ თავდაპირველი მოთხოვნის შესრულების ვალდებულება ახალი მესაკუთრის მხრიდან, მხარისთვის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით გადასაცეს საკუთრებაში საცხოვრებელი, კომერციული და ავტოფარეხის ფართი ხელშეკრულების 1.4. და13 1.5. პუნქტების შესაბამისად ან/და სამშენებლო კომპანიის მიერ შეუსრულებელი ვალდებულების და ასაშენებელი ქონების სანაცვლოდ მხარის ფიზიკური/პირის დაზმირ ქავთარაძის სასარგებლოდ, გადახდილი იქნას 150000 (ას ორმოცდაათი ათას) დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, ლარში გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით

8.2. მხარეთა შორის დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი განსჯადობის წესების დაცვით. ამასთან, მხარეთა შეთანხმებით უმაღლესი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყონებლივ აღსასრულებლად;

8.3. დავის სასამართლო წესით გადაწყვეტის შემთხვევაში მხარე, რომლის წინააღმდეგაც მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული, ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს მის მიერ დავის საწარმოებლად გაღებული ნებისმიერი ხარჯი, მათ შორის სახელმწიფო ბაჟი, ადვოკატის დახმარებისათვის გაღებული ავანსი და/ან ჰონორარი, ექსპერტიზის და/ან სხვა დასკვნის მისაღებად გაწეული ხარჯები და სხვა ნებისმიერი ხარჯი, რომელიც უშუალო კავშირშია მხარის მიერ წარმოებულ დავასთან;

8.4. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ მათ შორის წარმოშობილი ნებისმიერი უთანხმოება ან დავა შესაძლებელია გადაწყდეს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვისგზით, თუ ასეთი მოთხოვნების არსებობას აღიარებენ მხარეები ან ობიექტურად არსებობს სათანადო საფუძვლები;

9. კონფიდენციალობა

9.1. მხარეებს ეკისრებათ ამ ხელშეკრლების საფუძველზე მიღებული ნებისმიერი ინფორმაციის კონფიდენციალურად დაცვის ვალდებულება, რომლის დაცვითაც მხარეები მართლზომიერად არიან დაინტერესებულნი;

9.2. მხარე, რომელმაც წინასწარი შეთანხმების გარეშე გაამჟღავნა ასეთ იინფორმაცია, ვალდებულია დაზარალებულ მხარეს აუნაზღაიუროს ამ ქმედებით გამოწვეული ზიანი;

9.3. კონფიდენციალობის დაც ვის ვალდებულება ძალას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგაც;

10. დასკვნითი დებულება

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე. ხელმოწერის თარიღად მიიჩნევა ამ ხელშეკრულების თავში მითითებული თარიღი.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. მხარეთა შეთანხმებით ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სანივთო ან სხვა უფლებები წარმოიშობა და სავალდებულო ძალას იძენს ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე;

10.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლებ ი გათვალისწინებული ვალდებულებების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობები;

10.4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი სახის ცვლილების და/ან დამატების განხორციელება შესაძლებელია ორმხრივად ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე;

10.5. ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე, ყველა ეგზემპლარს გააჩნია თანაბარი იურიდიულ იძალა. თითო ეგზემპლარი რჩება მხარეებთან, ხოლო ერთი ეგზემპლარი ხელმოწერილი და დამოწმებული იქნება საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის მიერ;

11. მხარეთა ხელმოწერები:

ინვესტორი:

შპს „მანუ" (ს/კ 406060220)

დირექტორი პაატა აბესაძე

მესაკუთრე: დაზმირ ქავთარაძე

პ/ნ 01012009361