საინვესტიციო ხელშეკრულება # 37 10 07 2023

(მშენებლობის მიზნით „ინვესტორის“ მიწის მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ და ხელშეკრულებაში არსებული პირობების შესრულების შემდეგ ''ინვესტორის'' მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ)

ქ. თბილისი 10/07 **2023 წელი**

ერთი მხრივ, შპს **„ბეღელი“** (ს/ნ: 209439605) წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით კილაბერიძის (პ/ნ: 01010005905) მიერ, მის: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, გლდანის I მ/რ, შემდგომში წოდებული, როგორც**„მესაკუთრე“**

და

მეორე მხრივ, შპს **„კოხტა უბანი“** (ს/ნ: 404893674) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზაალი ნიჟარაძის (პ/ნ: 01026001513) მინდობილი პირის ლევან ნიჟარაძის (პ/ნ: 01008025406, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N190517374, 11.05.2019) სახით, მის: ქ. თბილისი, ანგია ბოჭორიშვილის ქუჩა N53, კომერციული ფართი N6, შემდგომში წოდებული, როგორც **„ინვესტორი“**

„მესაკუთრე“ და **„ინვესტორი“**, ცალ-ცალკე წოდებულნი, როგორც **„მხარე“** ხოლო ერთობლივად, როგორც **„მხარეები“**, ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე შეთანხმებას - საინვესტიციო ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების დადების მიზანი

„ინვესტორი“ მიზნად ისახავს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა - მრავალბინიანი სახლის - წინამდებარე „ხელშეკრულების“ პირობების შესაბამისად მშენებლობას, „მესაკუთრის“ კუთვნილი „უძრავი ქონების“ - მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.11.12.015.25~~4~~7 მის: ქ. თბილისი, ანგია ბოჭორიშვილის #~~3~~7 1186 კვ.მ.), იმ პირობით და დათქმით, რომ „მესაკუთრეს“ „ინვესტორისთვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთის ღირებულების სანაცვლოდ გადაეცემა „უძრავ ქონებაში“, მხარეთა შეთანხმებით, „წინამდებარე“ ხელშეკრულებით განსაზღვრული, საცხოვრებელი და კომერციული ,,ფართი“.

„ხელშეკრულების“ პირველ მუხლში დასახელებული მიზნის მიღწევისთვის, „მესაკუთრე“ თანახმაა მიწის ნაკვეთი გადასცეს მეორე მხარეს „პირობადებული საკუთრების“ უფლებით, რათა ამ მიწის ნაკვეთზე აშენდეს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა.

2. „ხელშეკრულებაში“ გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

2.1. „მხარეთა“ ორმხრივი შეთანხმებების გათვალისწინებით, წინამდებარე საინვესტიციო ხელშეკრულებაში, თუ შინაარსი სხვა რამეს არ მოითხოვს, ტერმინებს უნდა ჰქონდეთ ხელშეკრულების 2.2. მუხლში მოცემული მნიშვნელობ(ები)ა:

2.2. ტერმინთა განმარტება:

- **„უძრავი ქონება“/წინამდებარე „ხელშეკრულების საგანი“** - „ხელშეკრულების“ 3.1. მუხლში განმარტებული მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთი;
- **„შენობა-ნაგებობა“** - „ინვესტორის“ მიერ, „უძრავ ქონებაზე“ ასაშენებელი მრავალბინიანი/მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსი;
- **„ფართი“** - „უძრავი ქონების“ „ინვესტორისთვის“ გადაცემის სანაცვლოდ, ხელშეკრულების მე-5 მუხლით წინასწარ განსაზღვრული მახასიათებლების მქონე საცხოვრებელი, კომერციული ფართი და ავტოსადგომი;
- **„პირობადებული საკუთრება“** - წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 მუხლით განსაზღვრული შედეგის დადგომაზე დამოკიდებული საკუთრების უფლების გადაცემა;
- **„სპეც-შეთანხმება“** - „ინვესტორის“ მიერ მოპოვებული მშენებლობის მიზნით მოპოვებული ნებართვა, ასაშენებელი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის პარამეტრების შესახებ;

- **„სამშენებლოდ გამოყენების პირობები“** - მშენებლობის პროექტის შეთანხმებამდე განსახორციელებელი მოქმედება, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მიზნით, შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში;
- **„ვალდებულებიდან ამოწერა“** – „უძრავი ქონების“ შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერში, ვალდებულების გრაფიდან ამოსვლა;
- **„სანაცვლო ქონება“** – „ვალდებულებიდან ამოწერის“ სანაცვლოდ, ხელშეკრულების 4.11 მუხლით განსაზღვრული ქონების (რომელიც არ წარმოადგენს „ხელშეკრულების“ საგანს) მიმართ, „მესაკუთრის“ სასარგებლოდ, ვალდებულების (ქონების რეალიზაციის აკრძალვა) დაფიქსირება;
- **„მესაკუთრის საუკეთესო ინტერესი“** - სამშენებლო ნებართვის მიღების მომენტისათვის გადასაცემი „ფართის“ ზუსტი მოცულობის განსაზღვრა უფრო მეტი კვადრატულობის შესაბამისად;
- **„მესამე პირი“** – „ინვესტორის“ მიერ შერჩეული, „ინვესტორთან“ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მყოფი სუბიექტი, რომელიც მოქმედებს „ინვესტორის“ დავალების შესაბამისად;
- **„მშენებლობის ორგანიზების პროექტი“** – „უძრავ ქონებაზე“ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის შემადგენელი ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს მშენებლობის თითოეულ ეტაპს.

3. „ხელშეკრულების“ საგანი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ „მესაკუთრე“ „ინვესტორს“ საკუთრებაში გადასცემს „უძრავ ქონებას“, ხოლო ინვესტორი საკუთრებაში იღებს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ „უძრავ ქონებას“;

3.2. ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, ანგია ბოჭორიშვილის N 37
- დაზუსტებული ფართობი: 1186 კვ.მ
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.12.015.257

3.3. ''მესაკუთრე'' ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 პუნქტში მითითებული ქონება ინვესტორს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. ''ინვესტორი'' აცხადებს, რომ გაცნობილია და არ აქვს და არც ექნება პრეტენზია ''უძრავი ქონების'' ნივთობრივ მდგომარეობაზე

3.4. ,,მესაკუთრე'' ვალდებულია, ,,უძრავი ქონების'' ფაქტობრივად გადაცემის მომენტისათვის (რაშიც იგულისხმება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.6 პუნქტით, 4 და 5 მუხლებით გათვალისწინებული „ინვესტორისა“ და „მესაკუთრის“ მიერ საინვესტიციო პირობების შესრულება) ინვესტორს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი (მათ შორის დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებს ,,უძრავი ქონების'' გადაცემის მომენტისათვის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გადასახადის/დავალიანების, მათ შორის კომუნალური გადასახადების არარსებობის ფაქტს), რომელიც დაკავშირებულია ,,უძრავ ქონებასთან;

3.5. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ამ ხელშეკრულების 3.4 პუნქტში მითითებული ვალის ან/და ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში, ''მესაკუთრე'' ვალდებულია, თავად შეასრულოს აღნიშნული ვალის ან/და ვალდებულების აღმოფხვრა;

3.6. ,,ინვესტორი'' ვალდებულია, „მესაკუთრის“ მიერ გადაცემულ უძრავ ქონებაზე - მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.11.12.015.25[illegible] მის: ქ. თბილისი, ანგია ბოჭორიშვილის [illegible] 1186 კვ.მ.), ააშენოს შენობა-ნაგებობა (მრავალფუნქციური დანიშნულების კორპუსი) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ფართი“ ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასცეს „მესაკუთრეს'';

3.7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ „უძრავი ქონების“ გადაცემის შემდგომ, სანაცვლო პირობას - ხელშეკრულების საგნის საფასურს - წარმოადგენს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი და ხელშეკრულების 5 მუხლით განსაზღვრული ფართები. „ინვესტორს“ არ ეკისრება ვალდებულება „მესაკუთრეს“ გადაუხადოს ფულადი თანხა.

4. „ხელშეკრულების“ საგნის „ინვესტორისთვის“ გადაცემა - პირობადებული საკუთრების უფლება

4.1. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ საგნის - „უძრავი ქონების“ - „ინვესტორისათვის“ საკუთრებაში გადაცემა დამოკიდებულია „ინვესტორის“ მიერ „უძრავ ქონებაზე“ სამშენებლო მოქმედებების განხორციელებისათვის საჭირო, „ხელშეკრულების“ 4.1.1., 4.1.2 და 4.1.3 მუხლებით გათვალისწინებული ნებართვების მოპოვებაზე;

4.1.1. „ინვესტორის“ მიერ მოპოვებულ უნდა იქნას „სპეც-შეთანხმება“; და

4.1.2. „ინვესტორის“ მიერ უნდა განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების აღება; და

4.1.3. „ინვესტორის'' მიერ მოპოვებულ უნდა იქნას პროექტის შეთანხმება.

წინამდებარე „ხელშეკრულების“ საგნის - „უძრავი ქონების“ - „ინვესტორისათვის“ საკუთრებაში გადაცემის მიზნით, 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3 პუნქტებით გათვალისწინებული ნებართვების „ხელშეკრულებით“ დადგენილ ვადაში მოპოვებამდე, „მესაკუთრე“ არეგისტრირებს „ინვესტორს“ საჯარო რეესტრში „ხელშეკრულების საგნის'' - უძრავი ქონების ინდივიდუალურ სამომავლო მესაკუთრედ და „ხელშეკრულების საგნის“ შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების გრაფაში ფიქსირდება „ინვესტორის“ სასარგებლოდ ვალდებულება მასზედ, რომ „ხელშეკრულების“ 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3 პუნქტების „ინვესტორის“ მიერ შესრულების შემდგომ, „ინვესტორი“ 4 (ოთხი) დღის ვადაში რეგისტრირდება „ხელშეკრულების“ საგნის მესაკუთრედ. ''ინვესტორის'' ხელშეკრულების საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციის პარალელურად, ''ინვესტორი'' 4.12 პუნქტის შესაბამისად ''მესაკუთრეს'' არეგისტრირებს სანაცვლო ქონების (4.11 პუნქტით განსაზღვრული) ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში.

4.1.4. მხარეები თანხმობას აცხადებენ მასზედ, რომ 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3 პუნქტების ''ინვესტორის'' მიერ შესრულების შემთხვევაში, „ინვესტორი'', ''მესაკუთრის'' თანხმობის გარეშე ირეგისტრირებს საჯარო რეესტრში „უძრავ ქონებას'' მის (''ინვესტორის'') სახელზე. მხარეები თანხმდებიან, რომ შეთანხმებული პროექტის მშენებლობის ნებართვის აღების სტადიაზე, „უძრავი ქონების'' მესაკუთრე უნდა იყოს „ინვესტორი''. იმ შემთხვევაში, თუ ''უძრავი ქონების'' ''ინვესტორის'' სახელზე გადაფორმებისას, უძრავი ქონება'' არ აღმოჩნდება უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, ''მესაკუთრე'' ვალდებული იქნება არაუგვიანეს 6 თვისა, მოიყვანოს „უძრავი ქონება'' უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, სხვა შემთხვევაში ''მესაკუთრე'' ვალდებული იქნება ''ინვესტორს'' აუნაზღაუროს ''ინვესტორის'' მიერ გაწეული ყველა ხარჯი (პროექტის შეთანხმება, მერიის მოსაკრებელი, გეოლოგიის კვლევის, კონსტრუქციული პროექტის და სხვა ხარჯი).

4.1.5. „ინვესტორი'' პროექტის შეთანხმების შემდეგ, ''მესაკუთრის'' თანხმობის გარეშე გახდება ''უძრავი ქონების'' მესაკუთრე. ''ინვესტორი'' ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.6 მუხლის გათვალისწინებით, ''უძრავი ქონების'' ამონაწერში ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ დაარეგისტრიროს ვალდებულება 4.2 პუნქტის შესრულებამდე. ამ პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში ''ინვესტორი'' დაჯარიმდება 100,000 ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარით.

4.1.6. „ინვესტორი“ „უძრავ ქონებაზე'' შეთანხმებული პროექტის მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად არ საჭიროებს „მესაკუთრის“ წინასწარ ან/და შემდგომ თანხმობას. „მესაკუთრე“ თანხმობას აცხადებს „ინვესტორმა“ დამოუკიდებლად („მესაკუთრის“ თანხმობის გარეშე) აწარმოოს შეთანხმებული პროექტის მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისათვის საჭირო პროცედურები;

4.2. „ინვესტორის“ მიერ პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან (რომელიც მოხდება, პროექტის შეთანხმების შემდეგ არაუგვიანეს 30 კალენდარულ დღეში) 4

სამუშაო დღეში „ინვესტორი“ ახორციელებს პროექტის ფარგლებში შეთანხმებული ფართების (ერთიანი განშლის) საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რა დროსაც, იმავე მომენტში, „ინვესტორი“ ახორციელებს წინამდებარე ხელშეკრულებით “მესაკუთრის” სასარგებლოდ განსაზღვრული „ფართების“ „მესაკუთრის“ სახელზე რეგისტრაციას, რის საფუძველზეც 4.1.5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება „ინვესტორის'' მიერ შესრულებულად ითვლება. აღნიშნული ვალდებულების შესრულებამდე, ''ინვესტორს'' უფლება არ აქვს მოახდინოს ''უძრავი ქონების'' გაყიდვა.

4.3. „ინვესტორის“ მიერ 4.1.1, 4.1.2. და 4.1.3 მუხლით განსაზღვრული ნებართვების მოპოვებისთვის დადგენილი ვადაა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) თვე. 4.1.1, 4.1.2 მუხლით განსაზღვრული ნებართვების მოპოვებისთვის დადგენილი ვადაა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 9 (ცხრა) თვე და 4.1.3 მუხლით განსაზღვრული ნებართვის მოპოვებისთვის დადგენილი ვადაა 4.1.2 პუნქტის შესრულებიდან 9 (ცხრა) თვე. იმ შემთხვევაში, თუ ''ინვესტორი'', 4.1.1 და 4.1.2 პუნქტებში არსებულ ნებართვებს მოიპოვებს 9 თვეზე ნაკლებ პერიოდში, 4.1.3 პუნქტით განსაზღვრული ნებართვისთვის განესაზღვრება 9 თვე და არა წინა პუნქტების ნაადრევად შეთანხმების შედეგად დარჩენილ პერიოდს დამატებული 9 თვე.

4.3.1 მხარეები თანხმობას აცხადებენ მასზედ, რომ 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3 პუნქტების ''ინვესტორის'' მიერ ეტაპობრივად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ''მესაკუთრე“, „ინვესტორის'' თანხმობის გარეშე აუქმებს ჩანაწერს საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების გრაფაში „ინვესტორის“ შესახებ როგორც „ხელშეკრულების საგნის - უძრავი ქონების'' ინდივიდუალურ სამომავლო მესაკუთრეს.

4.3.2 მხარეები თანხმობას აცხადებენ მასზედ, რომ 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3 პუნქტების ''ინვესტორის'' მიერ შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ''მესაკუთრე'' უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (ნებისმიერი სახის ჯარიმის/პირგასამტეხლოს გარეშე) და ''ინვესტორი'' ვალდებულია გააუქმოს ''უძრავი ქონების'' ამონაწერში მის სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულება. ასევე, თუ 4.9 პუნქტის ვალდებულების შესრულების დროს, ''ინვესტორი'' ვერ მოახდენს ''უძრავი ქონების'' ბანკში უზრუნველყოფის რეგისტრაციას და პროექტის შესასრულებლად საჭირო საბანკო სესხის აღებას (რაც აუცილებლად უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის აღებიდან არაუგვიანეს 2 თვეში და აისახება საჯარო რეესტრის ვალდებულების გრაფაში), ''მესაკუთრე''/''ინვესტორი'' უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (ნებისმიერი სახის ჯარიმის/პირგასამტეხლოს გარეშე) და ''ინვესტორი'' ვალდებულია, ''უძრავი ქონების'' საკუთრება უსასყიდლოდ გადაუფორმოს ''მესაკუთრეს''. ასეთ შემთხვევაში, ''ინვესტორი'' ''მესაკუთრის'' თანხმობის გარეშე, უფლებამოსილია გააუქმოს 4.11 პუნქტით განსაზღვრულ ''სანაცვლო ქონების'' ამონაწერში, 4.12 პუნქტის მიხედვით განსაზღვრული ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულება.

4.4. იმ შემთხვევაში, თუ „ინვესტორმა“ დადგენილ ვადაში მოიპოვა „ხელშეკრულების“ 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3. მუხლებით განსაზღვრული ნებართვები და „მესაკუთრის“ მხრიდან განხორციელდა იმგვარი ბრალეული მოქმედება ან/და უმოქმედობა, რამაც ხელი შეუშალა „ინვესტორს“ მშენებლობის ნებართვის მიღებაში, „მესაკუთრეს“ დაეკისრება პასუხისმგებლობა 100 000 (ასი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით. აღნიშნული ვრცელდება ასევე იმ შემთხვევაზე, როდესაც ''ინვესტორი'' ოფიციალურ საიტზე ატვირთავს წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული შეთანხმებული პროექტის მშენებლობის ნებართვის შესახებ განაცხადს და „მესაკუთრის“ მხრიდან განხორციელდება იმგვარი ბრალეული მოქმედება ან/და უმოქმედობა, რამაც ხელი შეუშალა „ინვესტორს“ მშენებლობის ნებართვის მოპოვებაში ან/და „მესაკუთრემ“ მოითხოვა წინამდებარე „ხელშეკრულების“ პირობების ცვლილება;

4.5. „ინვესტორის“ მიერ 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3 მუხლით განსაზღვრული ნებართვების, ხელშეკრულების 4.3 მუხლით დადგენილი ვადის გადაცილებით მოპოვება გონივრულ ვადაში არ წარმოადგენს „ინვესტორისათვის“ პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველს.

4.6. მხარეები წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ უპირობოდ თანხმდებიან, რომ „ხელშეკრულების“ 4.1 მუხლით განსაზღვრული ნებართვების მოპოვების შემდგომ, „ინვესტორი“ საკუთრებაში ირეგისტრირებს „უძრავ ქონებას“, მასზე მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობის აშენების მიზნით, „მესაკუთრის'' თანხმობის გარეშე.

4.7. მხარეები უპირობოდ თანხმდებიან, რომ „ხელშეკრულების“ 4.1 მუხლით განსაზღვრული ნებართვების მოპოვების შემდგომ, დაუშვებელია „მესაკუთრის/ინვესტორის“ მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების რაიმე სახით ცვლილების მოთხოვნა, მათ შორის, დამატებითი საფასურის გადახდის მოთხოვნა;

4.8. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ 4.1 მუხლით განსაზღვრული ნებართვების აღების მიზნით, „ინვესტორი“ გასწევს შესაბამის ხარჯებს. „მესაკუთრის“ მიერ ხელშეკრულების მოშლის/შეწყვეტის/„უძრავი ქონების“ გადაცემისათვის ხელშეშლის შემთხვევაში, „ხელშეკრულების“ მე-9 მუხლით განსაზღვრული ფულადი პასუხისმგებლობის გარდა, „მესაკუთრეს“ დაეკისრება ნებართვ(ებ)ის მოპოვებისთვის „ინვესტორის“ მიერ გაღებული ყველა ხარჯი;

4.9. „ინვესტორის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2 მუხლით განსაზღვრული პირობების - „მესაკუთრის“ სახელზე საჯარო რეესტრში „ფართის“ რეგისტრირების - შესრულების შემდგომ, „მესაკუთრე“ ვალდებულია წინამდებარე „ხელშეკრულების“ საგნის შესახებ, საჯარო რეესტრში არსებულ ჩანაწერში არ ფიქსირდებოდეს ვალდებულების გრაფაში, განხორციელდეს „მესაკუთრის“ „ვალდებულებიდან ამოწერა“, რათა „ინვესტორმა“ შეძლოს წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ დადგენილი საინვესტიციო პირობების შესრულება. ''ინვესტორი'' უფლებამოსილია, ''მესაკუთრის'' თანხმობის გარეშე მოახდინოს წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულების რეგისტრაციის გაუქმება. მას შემდეგ, რაც "ინვესტორი" შეასრულებს 4.2 მუხლით დაკისრებულ პასუხისმგებლობას და 4.9 პუნქტის საფუძველზე "უძრავი ქონების" ამონაწერში „მესაკუთრის" სასარგებლოდ დარეგისტრირებული ვალდებულება გაუქმდება, ინვესტორი ვალდებულია „მესაკუთრის“ თანხმობის გარეშე მოახდინოს პროექტის მშენებლობის მიზნით „უძრავი ქონების" საქართველოში არსებულ რომელიმე ტოპ 3 ბანკში უზრუნველსაყოფად რეგისტრაცია;

4.10. ხელშეკრულების 4.7 მუხლით დადგენილი პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მესაკუთრეს“/''ინვესტორს'' დაეკისრება პასუხისმგებლობა, პირგასამტეხლოს სახით 100,000 (ასი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით. ხელშეკრულების 4.9 მუხლით დადგენილი პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მესაკუთრეს“ დაეკისრება პასუხისმგებლობა, პირგასამტეხლოს სახით 100,000 (ასი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით.

4.11. „სანაცვლო ქონების'' მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ (ნაკვეთი 09/103)
- დაზუსტებული ფართობი: 600 კვ.მ.
- საკადასტრო კოდი: 01.10.18.009.180
-

4.12 „ინვესტორი“ იღებს ვალდებულებას, ასახოს „მესაკუთრე“ „სანაცვლო ქონების“ ერთიანი ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში, როგორც „სანაცვლო ქონების“ ნებისმიერი ფორმით განკარგვაზე (მათ შორის, გაყიდვა/გაჩუქება/გაქირავება/იჯარით გაცემა, პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის აღება, გარდა, განაშენიანების რეგულირების გეგმაში კორექტირება) თანხმობის გამცემ პირად, ''უძრავი ქონების'' ''ინვესტორის'' სახელზე რეგისტრაციის პარალელურად. ''სანაცვლო ქონება'', მასზე ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ ვალდებულების რეგისტრაციისას, უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. იმ შემთხვევაში, თუ ''სანაცვლო ქონება'', მასზე ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ ვალდებულების რეგისტრაციისას აღმოჩნდება ნივთობრივად ან/და უფლებრივად ნაკლიან მდგომარეობაში, წინამდებარე ხელშეკრულება უქმდება ნებისმიერი სახის პირგასამტეხლო/ჯარიმის

გარეშე და ''ინვესტორის'' სასარგებლოდ ''უძრავ ქონებაზე'' რეგისტრირებული ვალდებულება/მომავალი მესაკუთრის სტატუსი უქმდება.

4.12.1 4.11. მუხლის შესაბამისად, „სანაცვლო ქონების" შესახებ საჯარო რეესტრში არსებულ ჩანაწერში, ვალდებულების გრაფიდან „მესაკუთრის" ამოწერა მოხდება, მას შემდეგ რაც, „უძრავ ქონებაზე'' დასრულდება პროექტით გათვალისწინებულ +0.00 ნიშნულს ზემოთ მე-5 სართულის მშენებლობა. აღნიშნული სართულის მშენებლობის დასრულება არ მოიცავს შენობის გარე ფასადის ბლოკით ან სხვა რაიმე მასალით შევსებას, ფასადის მოპირკეთებას, ფანჯრების/კარების ჩასმას, სადარბაზოს მოპირკეთებას, ეზოს კეთილმოწყობას, კომუნიკაციების შეყვანას და სხვა რაც დაკავშირებულია არა მშენებლობასთან, არამედ შენობის იერსახესთან; ამ დროისათვის ''მესაკუთრის'' სახელზე ''საინვესტიციო ხელშეკრულების'' საფუძველზე დარეგისტრირებული ფართები უნდა იყოს უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. იმ შემთხვევაში, თუ ''სანაცვლო ქონების'' ამონაწერში ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ ვალდებულების რეგისტრაციისას აღმოჩნდება, რომ ''სანაცვლო ქონების'' 100 %-იანი მესაკუთრე არ არის ''ინვესტორი'', ''მესაკუთრე'' უფლებამოსილია შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რა დროსაც არ იმოქმედებს არანაირი ჯარიმა ან/და პირგასამტეხლო.

4.12.2. 4.12.1 მუხლში განსაზღვრული მე-5 სართულის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ''ინვესტორი'' უფლებამოსილია, ''მესაკუთრის'' თანხმობის გარეშე, ''სანაცვლო ქონების'' ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულება (4.12 მუხლის საფუძველზე რეგისტრირებული) გააუქმოს და „სანაცვლო ქონება'' დაარეგისტრიროს ვალდებულების გარეშე;

4.12.3 4.12.1 მუხლში განსაზღვრული მე-5 სართულის მშენებლობა დასრულებულად ჩაითვლება „მშენებლობის ორგანიზების პროექტის" მიხედვით აკრედიტებული ორგანოს მიერ შესაბამისი დასკვნის/ოქმის გაცემის შემდგომ;

4.12.4 იმ შემთხვევაში თუ ''ინვესტორი'' 4.12.1-ით განსაზღვრულ პირობას ვერ შეასრულებს მშენებლობის დაწყებიდან 18 თვეში, მაშინ ''მესაკუთრე'' უფლებამოსილია ''ინვესტორს მოსთხოვოს 2,000 ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე. თუ ''ინვესტორი'' მშენებლობის დაწყებიდან 24 თვეში ვერ მოახერხებს 4.12.1 პუნქტით განსაზღვრული პირობის შესრულებას, მაშინ ''მესაკუთრე'' უფლებამოსილია ''ინვესტორს'' მოსთხოვოს ერთჯერადი პირგასამტეხლოს გადახდა 100,000 ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით.

4.13. „მესაკუთრე" ვალდებულია, არ შევიდეს მოლაპარაკებაში წინამდებარე „ხელშეკრულების საგანთან" დაკავშირებით სხვა მესამე პირთან/სხვა ინვესტორთან მისთვის (მათთვის) „ხელშეკრულების საგნის" საკუთრებაში გადაცემის მიზნით. მოცემული პირობის დარღვევა გამოიწვევს „მესაკუთრისათვის" პასუხისმგებლობის დაკისრებას 100,000 (ასი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით.

4.14. წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია დანართი #1, რომელშიც ნათლად და მკაფიოდ არის განსაზღვრული ''მესაკუთრესა'' და ''ინვესტორს'' შორის ''უძრავი ქონების'' რეგისტრაციების თანმიმდევრობა.

5. „ხელშეკრულების" საგნის სანაცვლო „ფართის" მახასიათებლები

5.1. მხარეები ცნობად იღებენ და თანხმდებიან მასზედ, რომ „მესაკუთრის" მიერ საკუთრებაში სამომავლოდ მისაღები „ფართის" (საცხოვრებელი და კომერციული ფართების) მესაკუთრის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოხდება „ინვესტორის" მიერ შენობა-ნაგებობის (მრავალფუნქციური დანიშნულების კორპუსის) საჯარო რეესტრში „მშენებარეს სტატუსით" დარეგისტრირების ან/და განშლის რეგისტრაციის მომენტშივე.

5.2. წინამდებარე „ხელშეკრულებაზე" ხელისმოწერით მხარეები ცნობად იღებენ და თანხმდებიან მასზედ, რომ „ხელშეკრულების" 4.1. და 4.2. მუხლის პირობების შესრულება დამოკიდებულია „მესაკუთრის" მიერ მრავალფუნქციური კორპუსის (წინამდებარე „ხელშეკრულების" საგნის - „ხელშეკრულების" მე-3 მუხლით - განსაზღვრული „უძრავი ქონება") მიმართ დაწესებულ ვალდებულებაზე: არ განახორციელოს ისეთი სახის ქმედებები, რომელიც გამოიწვევს არსებული „ხელშეკრულების საგნის" მცირედ დარღვევასაც/ცვლილებასაც კი, ხოლო მსგავსი ქმედების

განხორციელების შემთხვევაში მესაკუთრეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა იმ ოდენობით/სახით, რა ოდენობითაც/სახითაც დაეკისრება შესაბამისი პასუხისმგებლობა „ინვესტორს" შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოების ან/და ნებისმიერი სხვა მესამე პირის მხრიდან ან იმ ზიანის ოდენობით, რასაც განიცდის „ინვესტორი" ხელშეკრულების 5.2. მუხლის დარღვევის შემთხვევაში;

5.3. „მესაკუთრისათვის" გადასაცემი ინდივიდუალური ფართის დაზუსტებული ოდენობაა 1 186 (ათას ას ოთხმოცდა ექვსი) კვ.მ. ან სასარგებლო ფართის 25,5 %. სასარგებლო „ფართის" 25.5% შესაძლოა იყოს უფრო მეტი მოცულობის მქონე, ვიდრე „ხელშეკრულების" 5.3 მუხლით განსაზღვრული კვადრატულობა. ასეთ შემთხვევაში, „მესაკუთრისათვის" „ფართის" გადაცემა მოხდება „მესაკუთრის საუკეთესო ინტერესის" შესაბამისად, მაგრამ არაუმეტეს „ხელშეკრულების" 5.3. მუხლით დადგენილი პროცენტული მაჩვენებლისა. აღნიშნული პირობა მოქმედებს მხოლოდ განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის 4.6 პირობებში. ''ინვესტორი'' უფლებამოსილია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გაზარდოს 6.0-მდე. 6.0-ზე გაზრდის შემთხვევაში, ფართების განაწილება მოხდება ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების შემთხვევაში კ-2 6.0-მდე, „მესაკუთრისათვის" გადასაცემი ფართი დარჩება იგივე, რაც იქნებოდა კ-2 4.6 შემთხვევაში.

5.4. ხელშეკრულების მე-5 მუხლში აღწერილი „ფართის" მახასიათებლები და ზუსტი ფართობი არ არის საბოლოო და „ფართის" შერჩევა, მათ შორის მისი მდებარეობის განსაზღვრა, მოხდება მხარეებს შორის ურთიერთშეთანხმებით, სამშენებლო პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ. იმ შემთხვევაში თუ მხარეები აღნიშნულთან დაკავშირებით ვერ შეთანხმდებიან, მაშინ მხარეები უპირობოდ თანხმდებიან, რომ ''მესაკუთრე''-ს წილი ბინის ფართები გადანაწილდება შემდეგნაირად: 2-დან 5 სართულამდე რომელიმე სართული და 6-დან 10 სართულამდე, რომელიმე სართული (წინამდებარე ხელშეკრულებაში განსაზღვრული კუთვნილი წილის მიხედვით). ფართების გადანაწილებისას, სამართლიანობის შენარჩუნების მიზნით, ''მესაკუთრე'' თანხმობას აცხადებს, რომ მისთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში გადასაცემ ფართებში ასევე, მოისაზრება კომერციული სტატუსის მქონე ფართები (გარდა +0.00 ნიშნულზე არსებული ფართებისა) 5.3 მუხლში განსაზღვრული პროცენტული მაჩვენებლის შესაბამისად.

5.4.1. „ფართი" დაზუსტდება წერილობითი ფორმით, წინამდებარე ხელშეკრულების დანართის სახით, სადაც უპირობოდ განსაზღვრული იქნება საცხოვრებელი, კომერციული ფართისა და ავტოსადგომის ზუსტი მოცულობები, ხოლო მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, შესაძლებელია „მესაკუთრეს" გადაეცეს სარდაფი და დაზუსტდეს სარდაფის ზუსტი მოცულობაც.

5.4.2. კომერციული სტატუსის მქონე ფართსა და საცხოვრებელი სტატუსის მქონე ფართის თანაფარდობა განისაზღვრება კოეფიციენტით: 1,3. კომერციული ფართის სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 4.6 მეტრი.

5.4.3. ''მესაკუთრე'' უფლებამოსილია გადასაცემი ფართებიდან, პროექტით განსაზღვრული კომერციული ფართების 50% ან 100%-მდე მოითხოვოს, 5.4.2 კოეფიციენტის გათვალისწინებით.

5.4.4. იმ შემთხვევაში, თუ ''მესაკუთრე'' მოითხოვს კომერციული ფართის 50%-ს, ამ შემთხვევაში კომერციული ფართების განაწილება მოხდება კენჭისყრით.

5.4.5 თუ, ''ინვესტორი'' შესაბამისი კანონდმებლობის საფუძველზე, მოახდენს ასაშენებელ პროექტში ფართების სტატუსების კომერციული-დან საცხოვრებელ-ზე გადაყვანას და აღნიშნულისთვის საჭირო იქნება კანონით დადგენილი გადასახადის გადახდა, და თუ, ''მესაკუთრეს'' სურვილი ექნება, რომ მის საკუთრებაში არსებული ფართების სტატუსიც შეიცვალოს, მაშინ ''მესაკუთრე'' გადაიხდის მისი წილის პროცორციულ თანხას ან დათმობს ''ინვესტორის'' სასარგებლოდ ფართს, კანონმდებლობით განსაზღვრული საანგარიშო ფართიდან წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3 პუნქტით განსაზღვრულ პროცენტს. ხოლო, თუ ''მესაკუთრეს'' არ ექნება სურვილი ფართების სტატუსების შეცვლასთან დაკავშირებით, მაშინ ''ინვესტორი'' უფლებამოსილი იქნება, რომ მხოლოდ მის საკუთრებაში არსებულ ფართებს შეეცვალოს სტატუსი.

5.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ „ფართის“ 1 კვ.მ-ის. ღირებულება შეადგენს 400 (ოთხასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარს (ჯამურად 474,400.00 (ოთხას სამოცდა თოთხმეტი ათას ოთხასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში, ჯამურად);

5.6. წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ მხარეები თანხმდებიან, რომ კურსთაშორისი სხვაობის შედეგად, „ხელშეკრულების“ 5.5. მუხლში ფიქსირებული თანხა არ ექვემდებარება ცვლილებას;

5.7. „ხელშეკრულებაში“ აღწერილი მახასიათებლებით, „ფართის“ რეგისტრაციის საფასურს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იხდის „მესაკუთრე“;

5.8. „ინვესტორი“ „მესაკუთრეს“ გადასცემს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალ „ფართს“;

5.9. მრავალბინიანი კომპლექსის ყველა მახასიათებელს, მათ შორის: პროექტს, დიზაინს, სართულების ოდენობას, საერთო ფართს, ინტერიერს, ექსტერიერს და სხვა ყველა მახასიათებელს განსაზღვრავს „ინვესტორი“ „მესაკუთრესთან“ შეთანხმების გარეშე.

5.10. ნივთობრივად უნაკლო „ფართის“ ქვეშ „ინვესტორი“ და „მესაკუთრე“ გულისხმობენ ქონებას – საცხოვრებელ ბინას - შემდეგ სტადიაზე:

5.10.1. ბინის და კომერციული ფართის სპეციფიკაცია:

- დასრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები;
- დასრულებული შენობის ფასადი;
- მოპირკეთებული აივნები (იატაკის მოპირკეთების გარეშე);
- დასრულებული სადარბაზო, კიბეები და კიბის უჯრედი;
- დამონტაჟებული ლიფტი;
- საცხოვრებელი ბინის შესასვლელში ჩაყენებული რკინის კარი;
- ექსტერიერზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
- წყლის და კანალიზაციის დამთავრებული სისტემა (მრიცხველით) ბინაში შეყვანილი მთავარი მილებით (მონტაჟის წერტილამდე);
- ელექტროენერგიის ძირითადი ხაზი შეყვანილი ბინაში მრიცხველით
- გაზის ძირითადი ხაზი, ბინაში შეყვანილი, მრიცხველით;
- მოჭიმული იატაკი (სველი წერტილების გარდა);
- შელესილი შიდა კედლები (სველი წერტილების გარდა);
- კეთილმოწყობილი გარე ტერიტორია (საცხოვრებელი კორპუსის სამშენებლო სამუშაოების სრულად დასრულებიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში - ვადა შესაძლოა გახანგრძლივდეს „ინვესტორის“ მიერ 6 თვით, არაუმეტეს ორჯერ);
- ბინაში ამოყვანილი შიდა ტიხრები ''მესაკუთრესთან'' წინასწარი შეთანხმებით ან/და სამშენებლო პროექტის მიხედვით.

5.10.2. ფასადის სპეციფიკა:

საცხოვრებელი კორპუსის სამშენებლო სამუშაოების სრულად დასრულებისათვის შენობის ფასადი იქნება დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად მოპირკეთებული.

5.10.3. საერთო ფართები:

- კედლები და ჭერი შელესილი და შეღებილი;
- მოპირკეთებული იატაკი;

- კეთილმოწყობილი და გამწვანებული ეზო

5.10.4. კომერციული ფართები:

- ვიტრაჟები კომერციული ფართისათვის დამახასიათებელი/შესაბამისი.

5.11. დეფექტებზე პასუხისმგებლობის პერიოდში, რომელიც წარმოადგენს 2 (ორ) კალენდარულ თვეს ქონების ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის დღიდან, ხარვეზის აღმოჩენისას, ურთიერთშეთანხმებით, ხარვეზის ხასიათიდან გამომდინარე, „ინვესტორი“ ვალდებულია „მესაკუთრის“ შეტყობინებიდან გონივრულ ვადაში გამოასწოროს ხარვეზი;

5.12. უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირებს არ შეუძლიათ წაუყენონ მოთხოვნები „მესაკუთრეს“ „ინვესტორისთვის“ გადაცემული ქონების გამო;

5.13. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, ბინის საკუთრებაში გადაცემისას ჩატარებული აზომვითი სამუშაოებისას ან პროექტში არსებული გეგმების საფუძველზე განსაზღვრული ბინების/კომერციული ფართების დაჯამებისას გამოვლენილი ცდომილების დროს, ა) თუკი „მესაკუთრისთვის“ გადასაცემი „ფართის“ მოცულობა 5.3 მუხლში არსებულ ოდენობაზე 20 კვ.მ.-ზე მეტი ფართით ნაკლებია ფართის სხვაობა შეივსება დამატებითი შესაბამისი ფართით; ასევე, თუკი „მესაკუთრისთვის“ გადასაცემი „ფართის“ მოცულობა 5.3 მუხლში არსებულ ოდენობაზე 20 კვ.მ.-ზე მეტი ფართით მეტია, მაშინ ''მესაკუთრე'' აუნაზღაურებს ''ინვესტორს'' სხვაობას თანხით 1 კვ.მ. საბაზრო ღირებულებით ან ბ) თუკი გადასაცემი „ფართის“ მოცულობა 5.3 მუხლში არსებულ ოდენობაზე 20 კვ.მ.-მდე ნაკლებია/მეტია, ფართის სხვაობა ანაზღაურდება თანხით 1 კვ.მ. საბაზრო ღირებულებით. სხვაობა აღმოფხვრილი/სხვაობის ღირებულება გადახდილი უნდა იქნეს სხვაობის გამოვლენიდან და ოდენობის დადგენიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეში;

5.14. „მესაკუთრე“ ვალდებულია დაფაროს, „ინვესტორის“ მიერ გაწეული, „მესაკუთრის“ გადასაცემ „ფართში“ შემავალი ბინ(ებ)ის აბონირების (დენი, წყალი, გაზის მრიცხველების) ხარჯი მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული ღირებულებების შესაბამისად პროექტის კარკასის დასრულებამდე;

5.15. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერა არ ანიჭებს „მესაკუთრეს“ უფლებას, განახორციელოს საერთო სარგებლობის ფართის გამიჯვნა და ინდივიდუალურ საკუთრებად რეგისტრაცია, მისი ფლობა. „მესაკუთრეს“ არ აქვს უფლება, გასცეს თანხმობა მესამე პირზე საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის გამიჯვნის, ფლობის, მის საკუთრებაში რეგისტრაციის ან/და მესამე პირის მიერ ასეთი ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართთან მიერთებაზე. აგრეთვე, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლამდე, „მესაკუთრე“ არ არის უფლებამოსილი, მოახდინოს მისთვის გადაცემული „ფართის“ გამიჯვნა/გაერთიანება „ინვესტორის“ თანხმობის გარეშე;

5.16. მხარეებისთვის ცნობილია, რომ მთლიანი მშენებარე კომპლექსის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ შესაძლებელია მოხდეს ქონების (საცხოვრებელი ბინის) შესაბამისი მიწის წილის კორექტირება, რაზეც „მესაკუთრეს“ პრეტენზია არ გააჩნია. ამ პუნქტში აღნიშნული კორექტირება არ გულისხმობს ბინის ფართის კორექტირებას, არამედ გულისხმობს თანასაკუთრებაში არსებული მიწის წილის კორექტირებას;

5.17. „მესაკუთრე“ უფლებას აძლევს „ინვესტორს“ „უძრავ ქონებაზე“ განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიწის საკადასტრო საზღვრების (წითელი ხაზების) კორექტირებით, გამიჯვნით, გამოყოფით, მეზობელ მიწის ნაკვეთთან მიერთებით, მიწის ამონაწერის განახლებით, რეგისტრირებული განშლის კორექტირებით, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებით ან ახალი ნებართვის აღებით, მშენებლობის პროექტის კორექტირებით, (გარდა იმ ფართების კონფიგურაციის (საცხოვრებელი და საზაფხულო ფართი) ცვლილებისა, რომლებიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იქნება "მესაკუთრის" სახელზე) სართულ(ებ)ის დაშენებით, კოეფიციენტის მომატებით, ექსპლუატაციაში მიღებით, ასევე ზემოაღნიშნული მიწის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის ფართების გასხვისებით, გაქირავებით, იპოთეკით, სერვიტუტით და სხვა სახის ვალდებულებით დატვირთვით ან მოხსნით;

5.18. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით მხარეები ცნობად იღებენ და თანხმდებიან მასზედ, რომ „მესაკუთრე“/“ინვესტორი“ იღებს ვალდებულებას წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებები ავტომატურად გაავრცელოს/გადასცეს ნებისმიერ ახალ მესაკუთრეს.

6. „ხელშეკრულების საგნის“ „ინვესტორისთვის“ გადაცემა

6.1. „ინვესტორი“, გარდა წინამდებარე „ხელშეკრულების“ მე-4 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესრულებისა, ვალდებულია, უზრუნველყოს გადასაცემი „ფართის“ „ხელშეკრულებით“ განსზღვრული მახასიათებლებით გადაცემა, დადგენილ ვადაში, მიუხედავად იმისა, მშენებლობას წარმართავს/აწარმოებს უშუალოდ „ინვესტორი“, თუ „ინვესტორის“ მიერ შერჩეული, სხვა „მესამე პირი“ (კონტრაქტორი);

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები ცნობად იღებენ და თანხმდებიან მასზედ, რომ თუ, დარღვეული იქნება წინამდებარე „ხელშეკრულების“ 4.3 პუნქტით განსაზღვრული პირობა, წინამდებარე „ხელშეკრულება“ ჩაითვლება გაუქმებულად ისე, რომ „მესაკუთრეს“ „ინვესტორის“ მიმართ არ წარმოეშობა პასუხისმგებლობა;

6.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი „შენობა-ნაგებობის“ მშენებლობის - პროექტის განხორციელების ვადის ათვლა დაიწყება მას შემდეგ, რაც შესაბამისი ადმინისტრაციული დაწესებულებიდან (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია) მიღებული იქნება სამშენებლო ნებართვა;

6.4. „ინვესტორს“ შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულებისთვის განსაზღვრული აქვს 30 თვე. მშენებლობის დასრულების 30 (ოცდაათი) თვიანი ვადა აითვლება „უძრავი ქონების“ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის დემონტაჟის ან მშენებლობის ნებართვის აღებიდან 3 თვეში (რომელიც უფრო გვიან იქნება). იმ შემთხვევაში თუ მიწის სამუშაოების დროს სამუშაო მოედანზე აღმოჩნდება გაუთვალისწინებელი დაბრკოლებები (გრუნტის წყალი, კლდე, სახელმწიფოს ინტერესში არსებული ნაგებობა ან სხვა დამაბრკოლებელი გარემოება), ხელშეკრულების 6.4 მუხლით აღნიშნული ვადა დაკორექტირდება შესაბამისი გონივრული ვადით, „ინვესტორის“ მიერ;

6.5. „ინვესტორი“ გარანტიას იძლევა, რომ „უძრავ ქონებას“ გამოიყენებს მხოლოდ წინამდებარე „ხელშეკრულების“ მიზნებისათვის;

6.6. „ინვესტორს“ უფლება აქვს „მესაკუთრის“ დამატებითი თანხმობის გარეშე, აწარმოოს მოლაპარაკებები და შეუზღუდავად გაასხვისოს „უძრავ ქონებაზე“ აშენებულ/ასაშენებელ მრავალსართულიან კომპლექსში ფართები, გარდა „წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული, „მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი „ფართისა“;

6.7. „შენობა-ნაგებობის“ შესაბამისი პროექტის შეთანხმების და დამტკიცების, სახლის მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ, „ინვესტორი“ წერილობით შეატყობინებს „მესაკუთრეს“ სამშენებლო სამუშაოების დაწყების შესახებ და თანხმობის გარეშე მოახდენს დამტკიცებული პროექტის, წინამდებარე ხელშეკრულების მიხედვით მშენებლობის დაწყებას;

7. „ხელშეკრულების“ საგნის სანაცვლო „ფართის“ „მესაკუთრისათვის“ გადაცემის პირობები

7.1. „მესაკუთრე“ იძლევა გარანტიას, რომ ქონება ნამდვილად მას ეკუთვნის, მოპოვებული აქვს კანონიერი გზით, არ არსებობს არავითარი პრეტენზია ან/და სარჩელი სასამართლოში ან კერძო არბიტრაჟში ქონების საკუთრების უფლებაზე;

7.2. „მესაკუთრე“ „ინვესტორს“ გადასცემს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო „უძრავ ქონებას“, "ინვესტორი"აცხადებს,რომ გაცნობილია და არ აქვს და არც ექნება პრეტენზია "უძრავი ქონების" ნივთობრივ მდგომარეობაზე

7.2.1. ნივთობრივი ნაკლი: შეთანხმებული მოცულობის, „უძრავი ქონების“ გადაცემა, რომელიც ვარგისია წინამდებარე „ხელშეკრულების“ მიზნებისთვის;

7.2.2. უფლებრივი ნაკლი: ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს „ინვესტორს“ პრეტენზია თავისი უფლებების გამო.

7.3. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, უძრავი ქონების ნივთობრივი (მაგალითად: მიწის ნაკვეთის ქვეშ ისეთი გაყვანილობების, მილების და ა.შ. არსებობა, რომელიც „ინვესტორისათვის“ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი პასუხისმგებლობების შესრულების შესაძლებლობას არსებითად გააუარესებს) და/ან უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობა მოწესრიგდება ურთიერთმოლაპარაკებით;

7.4. ''უძრავი ქონების'' ''ინვესტორის'' სახელზე რეგისტრაციისას ''უძრავ ქონებაზე'' უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში „მესაკუთრე“ ვალდებულია აანაზღაუროს „უძრავი ქონების“ უფლებრივი ნაკლის შედეგად მიყენებული ზიანი ან/და „ინვესტორის“ მიერ გაწეული ხარჯ(ებ)ი (''ინვესტორი'' ''მესაკუთრეს'' უტოვებს არჩევანის საშუალებას, რომ მან თავის შეხედულებისამებრ მოიძიოს შესაბამისი თანხები, რომ დაფაროს უფლებრივი ნაკლის შედეგად დამდგარი ხარჯის ვალდებულება). თუ, ''მესაკუთრე'' ვერ მოახერხებს საჭირო თანხების მოძიებას, მაშინ აღნიშული ზიანის ანაზღაურება მოხდეს ნატურით ''მესაკუთრის'' მხრიდან შესაბამისი „ფართის“ დათმობის სანაცვლოდ (ფართის შეფასება მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების 5.5 პუნქტში განსაზღვრული ფასის მიხედვით);

7.5. „ინვესტორის“ მიერ „უძრავ ქონებაზე“ ასაშენებელი „შენობა-ნაგებობის“ პროექტის მოპოვების/დამტკიცების შემდგომ „ინვესტორის“ მიერ მშენებლობის დაწყებამდე, „მესაკუთრის“/„ინვესტორის“ მიერ წინამდებარე „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის/გაუქმების/მოშლის/პირობების ცვლილების/ან ნებისმიერი სახით ხელის შეშლის მცდელობის შემთხვევაში, „მესაკუთრე“/„ინვესტორი“ ვალდებულია „ინვესტორს“/''მესაკუთრეს''გადაუხადოს პირგასამტეხლო 100 000 (ასი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტ ლარში ოდენობით; ამგვარი მოქმედების მშენებლობის დაწყების შემდგომ განხორციელების შემთხვევაში, „მესაკუთრეს“/„ინვესტორს“ წინამდებარე ხელშეკრულების 7.5 პუნქტით გათვალისწინებულ პირგასამტეხლოსთან ერთად დაკისრება „ინვესტორის“/''მესაკუთრის'' მიერ შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მიზნით გაღებული ყველა ხარჯი;

7.6. იმ შემთხვევაში, თუ „მესაკუთრე“ თავს არიდებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 4.2 მუხლით განსაზღვრული ქონების თავის სახელზე გადაფორმებას/რეგისტრაციას, „ინვესტორი“ უფლებამოსილია წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნოს „მესაკუთრეს“ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რეკვიზიტებზე (მისამართზე) და მოითხოვოს „ფართის“ რეგისტრაცია. თუ „ინვესტორის“ მიერ წერილობითი მოთხოვნიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში „მესაკუთრე“ არ მოახდენს „ფართის“ გადაფორმებას, „ინვესტორი“ უფლებამოსილია ერთპიროვნულად გააუქმოს 4.1.5 პუნქტით განსაზღვრული ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ მიწის ამონაწერში დარეგისტრირებული ვალდებულება;

7.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ „მესაკუთრისათვის“ გადასაცემი ,,ფართის“ და პროექტში არსებული საერთო საკუთრების ფართების გარდა, „შენობა-ნაგებობაში“ არსებული ყველა სხვა ფართი არის „ინვესტორის“ საკუთრება და შეუზღუდავად განკარგავს თავისი შეხედულებისამებრ.

8. „ფართის“ გადაცემის დრო და ადგილი

8.1. „ფართის“ გადაცემის ადგილია მისი ადგილსამყოფელი;

8.2. სამუშაოების შესრულების ვადები განისაზღვრება შემდეგნაირად:

8.2.1. სამუშაოების დასრულება მოხდება არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) თვისა (ვადის ათვლა განსაზღვრულია „ხელშეკრულების“ 6.4 მუხლით);

8.3. „ფართის“ ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემამდე „მესაკუთრე“ იღებს ვალდებულებას, არ ისარგებლოს (იცხოვროს ან სხვა მესამე პირს მისცეს მასში ცხოვრების უფლება, გააქირაოს ან სხვა სახით განახორციელოს ქონების ფუნქციონირება) „ფართით“, რაც ასევე გულისხმობს სარემონტო სამუშაოების წარმოების აკრძალვას;

8.4. „ინვესტორი“ შესაძლებელს გახდის „მესაკუთრის“ შესვლას სამშენებლო უბანზე, სადაც მდებარეობს შენობა, წინასწარ შეთანხმებულ დროს და მხოლოდ „ინვესტორის“ წარმომადგენლის თანდასწრებით. „ინვესტორი“ არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც „მესაკუთრეს“ შეიძლება მიადგეს სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს;

8.5. „მესაკუთრე“ აცნობიერებს იმ გარემოებებს, რომ „ინვესტორს“ ეკისრება მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები. თუ რომელიმე საჯარო ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირი, „ინვესტორისაგან“ დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, დააგვიანებს ელექტრო-ენერგიით, წყლით, გაზით ან/და სხვა რესურსით კორპუსის უზრუნველყოფას, აღნიშნული არ შეიძლება გახდეს „ინვესტორის“ პასუხისმგებლობის საფუძველი.

8.6. „შენობა-ნაგებობის“ ექსპლუატაციაში მიღებამდე, „ინვესტორი“ არ არის ვალდებული უზრუნველყოს კომუნიკაციების მოწოდება.

9. მხარეთა პასუხისმგებლობა

9.1. თუ რომელიმე მხარე უარს იტყვის წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მშენებლობის პერიოდში ან გაზრდის მოთხოვნებს, მოითხოვს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლას ან სხვაგვარად არამართლზომიერად შეუშლის ხელს მეორე მხარეს, იგი ვალდებული იქნება სრულად აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის დროისათვის მიყენებული ზიანი;

9.2. იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ „ინვესტორი“ დაჯარიმდება, რადგან „მესაკუთრე“ დაარღვევს წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, „მესაკუთრე“ ვალდებული იქნება სრულად აუნაზღაუროს „ინვესტორს: აღნიშნულით გამოწვეული ზიანი (რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ დაწესებულ ჯარიმას) ამასთან, „ინვესტორი“ უფლებამოსილია აღნიშნული ზიანის ანაზღაურებამდე, არ გადასცეს საკუთრების უფლება „ფართზე“ ან შეაჩეროს მის მიერ სხვა ვალდებულებების შესრულება დროებით, ''მესაკუთრის'' მიერ ზიანის ანაზღაურებამდე, რაც არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად;

9.3. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ აუქმებს პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას;

9.4. „ფართის“ მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ, „ინვესტორი“ არ არის პასუხისმგებელი იმ ზიანზე, რომელიც ბინაში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად „მესაკუთრის“ ან მესამე პირის მიერ მიადგა შენობას, მეზობელ ბინას (ბინებს), სადარბაზოს ან სხვა მესამე პირს. აღნიშნულ შემთხვევაში „მესაკუთრე“ ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით აღმოფხვრას ნებისმიერი სახის ხარვეზი;

9.5. იმ შემთხვევაში, თუ ''ინვესტორი'', მშენებლობის დაწყებიდან 40 თვის ვადაში ვერ შეასრულებს შემდეგ სამუშაოებს: ფასადის და სადარბაზოს მოპირკეთება, კომუნიკაციების (დენი, წყალი და გაზი) ბინაში შეყვანა, შენობის გადახურვა და წინამდებარე ხელშეკრულების მიხედვით ''მესაკუთრისთვის'' გადასაცემი ფართების ფაქტობრივი გადაცემა, ''ინვესტორი'' ვალდებულია ''მესაკუთრეს'' პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 100,000 (ასი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ლარში.

10. პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება - ფორს მაჟორი

10.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება. ,,დაუძლეველი“ ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო და სასამართლო ორგანოების მოქმედება დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების გადაწყვეტილებების მიღებასა და ცვლილებასთან;

10.2. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყონებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს 30 დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს;

10.3. შეუტყობინებლობის შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებული უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ ესაჭიროება ისეთ ფაქტებს, რომელთა არსებობაც ცნობილია საზოგადოდ;

10.4. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტი დროით, მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდნენ არსებული ხელშეკრულების შეწყვეტაზე და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ წარმოშობილ მხარეთა სამართლებრივ რეჟიმზე. ასეთი შეთანხმება აუცილებელია დაიდოს ისეთი ფორმის დაცვით, როგორი ფორმის დაცვითაც დადებულია წინამდებარე ხელშეკრულება;

10.5. დაუძლეველი ძალის მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ მხარეები უნდა შეთანხმდნენ ვალდებულებათა შესრულების ახალ ვადებზე და აგრეთვე სხვა პირობებზე, ხოლო მხარეთა შორის აღნიშნულ საკითხზე მიღწეული ნებისმიერი შეთანხმება აგრეთვე ექვემდებარება იგივე ფორმის დაცვით გაფორმებას, როგორიცაა წინამდებარე ხელშეკრულება.

11. საავტორო უფლება

11.1. „ინვესტორი“ აცხადებს, რომ იგი მოიპოვებს და მოპოვების შემდგომ მხოლოდ „ინვესტორს“ გააჩნია საავტორო უფლება შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ პროექტზე და რომ „ინვესტორი“ იტოვებს უფლებას შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე შეიტანოს ცვლილებები პროექტში „მესაკუთრის“ ნებართვის გარეშე (გარდა იმ ფართების კონფიგურაციის (საცხოვრებელი და საზაფხულო ფართი) ცვლილებისა, რომლებიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იქნება "მესაკუთრის" სახელზე). ამ პუნქტში ხსენებული საავტორო უფლება, მუდმივად რჩება ''ინვესტორის'' საკუთრებად, მიუხედავად იმისა, თუ რის საფუძველზე მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტა.

11.2. „მესაკუთრეს“ არც ერთ შემთხვევაში არა აქვს უფლება ისარგებლოს „შენობა-ნაგებობის“ პროექტით ან/და შელახოს „ინვესტორის“ საავტორო უფლებები სხვა გზით.

12. კონფიდენციალურობა

12.1. მხარეები გარანტიას იძლევიან, რომ მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გაამჟღავნებენ იმ ინფორმაციას, რაც მათთვის ცნობილი გახდა ხელშეკრულებაზე ან მის ცვლილებებზე მუშაობისას, ასევე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მიმოწერისა თუ ზეპირი მოლაპარაკების შინაარსს. კონფიდენციალურობის ვალდებულება ძალაშია ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში და მას შემდეგ 10 (ათი) წლის განმავლობაში;

12.2. მხარეები პასუხს აგებენ ერთმანეთის წინაშე იმ ზიანისთვის, რაც მათ მიადგათ ხელშეკრულებაში არსებული ინფორმაციის გამჟღავნების შედეგად. მათ შორის, ზიანი შეიძლება გამოიწვიოს იმან, რომ მესამე პირებმა მათ შორის „შენობა-ნაგებობის“ ფართის სხვა მყიდველებმა გამოიყენონ გამჟღავნებული ინფორმაცია „ინვესტორის“ წინააღმდეგ მოლაპარაკებებში, სასამართლო დავებში ან საარბიტრაჟო განხილვისას;

12.3. წინამდებარე მუხლის პირობები არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა მხარეები ხელშეკრულებას გააცნობენ მესამე პირებს კანონის მოთხოვნის, კრედიტის მიღების ან/და იურიდიული კონსულტაციის მიღების გამო;

12.4. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების დროს მხარეთა მიერ ერთმანეთისათვის გადაცემული დოკუმენტაცია და სხვა სახის ცნობები მიუხედავად მათი ზეპირი ან წერილობითი ფორმისა, ითვლება კონფიდენციალურ ინფორმაციად და მათი გამჟღავნება ან მესამე პირთათვის გადაცემა დაუშვებელია მხარეთა წინასწარი თანხმობის გარეშე. აღნიშნული

არ ეხება ინფორმაციას, რომელიც საჯარო გახდა მხარეებისაგან დამოუკიდებლად ან უნდა გამჟღავნდეს კანონის საფუძველზე კომპეტენტური უწყების მოთხოვნით.

13. „ინვესტორის“/“მესაკუთრის“ მიერ „მესაკუთრის“/“ინვესტორის“ მიმართ არსებული მოთხოვნის დათმობა

13.1. „ინვესტორი“/მესაკუთრე წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში, მისთვის ხელსაყრელ ნებისმიერ ეტაპზე უფლებამოსილია, „მესაკუთრის“/ინვესტორის თანხმობის გარეშე განახორციელოს „ინვესტორის“/მესაკუთრის მიმართ არსებული მოთხოვნის ან/და ვალდებულებების მესამე ან/და მასთან აფილირებული პირისათვის დათმობა (შემდგომში ‘’მოთხოვნის დათმობა’’). აღნიშნულის თაობაზე „ინვესტორი“/მესაკუთრე წერილობით ატყობინებს „მესაკუთრეს“/ინვესტორს მოთხოვნის დათმობის განხორციელებამდე 2 კვირით ადრე. ამასთან, მოთხოვნის დათმობით არ უნდა მოხდეს „მესაკუთრის“/ინვესტორის მდგომარეობის გაუარესება;

14. დავები

14.1. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით 60 კალენდარული დღის განმავლობაში;

14.2. სასამართლოსთვის მიმართვამდე, მხარეები ვალდებულნი არიან აწარმოონ მოლაპარაკების გონივრული პროცედურები და მხოლოდ ამის შემდეგ მიმართონ სასმართლოს დავის გადასაწყვეტად;

14.3. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

15. დამატებითი დებულებები

15.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე;

15.2. წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად წარმოადგენს მხარეთა შორის არსებულ შეთანხმებას. წინამდებარე ხელშეკრულება უპირატესი იურიდიული ძალის მქონეა მხარეთა შორის მანამდე არსებულ ზეპირი თუ წერილობითი ფორმით არსებულ იმ შეთანხმებებთან ან/და მოლაპარაკებებთან მიმართებით, რაც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებაში;

15.3. ყოველი ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია, მისი წერილობითი გაფორმების, და მხარეთა მიერ ხელმოწერის შემთხვევაში, ნოტარიული დამოწმება საჭიროა თუ ამას მოითხოვს კანონი;

15.4. ყველა შეტყობინება ამ ხელშეკრულებით ითვლება გაგზავნილად, თუ ის გაიგზავნა ხელშეკრულებაში მითითებულ ა) მხარის მისამართზე ბ) მხარის მიერ მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ან გ) ჩაბარდა მხარეს ხელზე;

15.5. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული მხარეთა ურთიერთობა რეგულირდება მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით და ყველა სახის ზეპირი მოლაპარაკება ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით იურიდიული ძალის არმქონეა;

15.6. მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერა ნიშნავს, რომ ის გაეცნო ამ ხელშეკრულების პირობებს, შენიშვნა ხელშეკრულების პირობების მიმართ არა აქვს, ეთანხმება და კისრულობს მათ შესრულებას;

15.7. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 (სამი) თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან, ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, ხოლო თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ შესაბამის მხარეებს.

მუხლი 18. მხარეთა რეკვიზიტები

„ინვესტორი“
შპს კოხტა უბანი
ს/ნ 404893674
ა. ბოჭორიშვილის 53
e-mail: koxtubani@gmail.com
ლევან ნებიერიძე

„მესაკუთრე“
შპს ბეღელი
e.mail: Kilaberidze@gmail.com

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შპს „ბეღელი“ №436
10 ივლისი 23
16

კომერციული ფართი 6
e-mail: koxubani@gmail.com

დანართი #1

შპს ბეღელსა (მიწის მესაკუთრე) და შპს კოხტა უბანს (''ინვესტორი'') შორის გაფორმებული ''საინვესტიციო ხელშეკრულების'' საფუძველზე, მხარეები უძრავი ქონებების, ვალდებულებების და ვალდებულებების გაუქმების რეგისტრაციებს ახორციელებენ შემდეგი თანმიმდევრობით:

1) ''საინვესტიციო ხელშეკრულების'' გაფორმებისას, ''ინვესტორი'' რეგისტრირდება ''უძრავ ქონებაზე'' (ს/კ 01.11.12.015.257, მომავალ მესაკუთრედ და ''მესაკუთრე'' ასევე, არეგისტრირებს ვალდებულებას ''ინვესტორის'' სასარგებლოდ ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტის შესაბამისად.
2) 4.1.1, 4.1.2 და 4.1.3 პუნქტებში არსებული ნებართვების მოპოვების შემდეგ, ''მესაკუთრე'' არეგისტრირებს ''ინვესტორს'' ''უძრავი ქონების'' (ს/კ 01.11.12.015.250) მესაკუთრედ 4.1.4 პუნქტის შესაბამისად. ამავე დროს, ვალდებულება რეგისტრირდება ამავე ''უძრავ ქონებაზე'' 'მესაკუთრის'' სასარგებლოდ, ''ინვესტორის'' მიერ ''საინვესტიციო ხელშეკრულების'' 3.6 პუნქტის ვალდებულების შესრულების საფუძველზე. ასევე, ამავე დროს, ''ინვესტორი'' ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ არეგისტრირებს ვალდებულებას მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე 4.12 პუნქტის შესაბამისად.
3) მშენებლობის ნებართვის აღების შემდეგ: 1. ''ინვესტორი'' მოახდენს პროექტის ერთიანი განშლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას და ''მესაკუთრის'' სახელზე ''საინვესტიციო ხელშეკრულების'' საფუძველზე ფართების რეგისტრაციას, ''უძრავ ქონებაზე'' (ს/კ 01.11.12.015.254) გაუქმდება ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულება 4.9 პუნქტის შესაბამისად.
4) 4.12 პუნქტის საფუძველზე, ''ინვესტორის'' საკუთრებაში არსებულ ''სანაცვლო ქონებაზე'' ''მესაკუთრის'' სასარგებლოდ რეგისტრირებული ვალდებულება, უქმდება (''მესაკუთრის თანხმობის გარეშე), მას შემდეგ რაც ''ინვესტორი'' „უძრავ ქონებაზე'' დაასრულებს პროექტით გათვალისწინებული +0.00 ნიშნულს ზემოთ მე-5 სართულის მშენებლობას (4.12.1, 4.12.2 და 4.12.3 პუნქტების მიხედვით).

„ინვესტორი"
შპს კოხტა უბანი
ს/ნ 404893674
ა. ბოქორიშვილის 53,
კომერციული ფართი 6
e-mail: koxubani@gmail.com

„მესაკუთრე"
შპს ბეღელი

საგადასახადო დავალება N2819976
Payment Order N1
24.03.2025

რეფ.#/Ref# 447403200

გადამხდელის დასახელება: შპს კოხტა უბანი, 404893674
Sender's Name:

გადამხდელის ანგარიში: GE70BS0000000013036770
Sender's Account:

გადამხდელის ბანკი/Sender's Bank: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი/Bank Code: CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა
Information on person on behalf of whom the payment is made

დასახელება: შპს კოხტა უბანი, 404893674
Payer's Name:

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი/Payer's ID 404893674

მიმღების დასახელება:
Receiver's Name:
სატრანზიტო ანგარიში სსიპ ''თბილისის არქიტექტურის სამსახური''-ს გადახდებ

მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი: GE22BS0000000087445946
Receiver's Account/Treasury Code:

მიმღების ბანკი/ხაზინა: ბანკის კოდი/Bank Code: CBASGE22
Receiver's Bank/Treasury: სს ბაზისბანკი

გადახდის დანიშნულება:
Details of Payment:
თბილისის არქიტექტურის სამსახური;AR11083567BP;ID:2819874;არქიტექტურის სამსახურის მომსახურებები

დამატებითი ინფორმაცია:
Additional Info:

ხელმოწერები
Signatures

გ.ა
Stamp

თანხა/Amount

30 000.00

თანხა სიტყვიერად/Amount in Words
ოცდაათი ათასი ლარი და 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები/Remarks of the Bank

ბანკში შემოსვლის თარიღი
Date of receipt to the bank
24.03.2025

გატარებულია ბანკის მიერ
Date of accounting by the bank
24.03.2025

ხელმოწერა/Signature ----------

დამოწმებულია ინტერნეტ/მობილურ ბანკით
BASISBANK
CBASGE22
CONFIRMED VIA INTERNET/MOBILE BANK

საგადასახადო დავალება N2819982
Payment Order N1
24.03.2025

რეფ.#/Ref# 447403290

გადამხდელის დასახელება: შპს კოხტა უბანი, 404893674
Sender's Name:

გადამხდელის ანგარიში: GE70BS0000000013036770
Sender's Account:

გადამხდელის ბანკი/Sender's Bank: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი/Bank Code: CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა
Information on person on behalf of whom the payment is made

დასახელება: შპს კოხტა უბანი, 404893674
Payer's Name:

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი/Payer's ID 404893674

მიმღების დასახელება:
Receiver's Name:
სატრანზიტო ანგარიში სსიპ ''თბილისის არქიტექტურის სამსახური''-ს გადახდებ

მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი: GE22BS0000000087445946
Receiver's Account/Treasury Code:

მიმღების ბანკი/ხაზინა: ბანკის კოდი/Bank Code: CBASGE22
Receiver's Bank/Treasury: სს ბაზისბანკი

გადახდის დანიშნულება:
Details of Payment:
თბილისის არქიტექტურის სამსახური;AR11083567BP;ID:2819876;არქიტექტურის სამსახურის მომსახურებები

დამატებითი ინფორმაცია:
Additional Info:

ხელმოწერები
Signatures

გ.ა
Stamp

თანხა/Amount

25 010.00

თანხა სიტყვიერად/Amount in Words
ოცდახუთი ათას ათი ლარი და 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები/Remarks of the Bank

ბანკში შემოსვლის თარიღი
Date of receipt to the bank
24.03.2025

გატარებულია ბანკის მიერ
Date of accounting by the bank
24.03.2025

ხელმოწერა/Signature ----------

დამოწმებულია ინტერნეტ/მობაილ ბანკით
BASISBANK
CBASGE22
CONFIRMED VIA INTERNET/MOBILE BANK

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-0125076866**
თარიღი: **17/03/2025**

ადრესატი: შპს კოხტა უბანი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404893674
მისამართი: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, ანგია ბოჭორიშვილის ქუჩა, N53, კომერციული ფართი N6 (ტელ.: 591502373)

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2025 წლის 11 მარტს (N10/01250703797-61) და 2025 წლის 13 მარტს (N19/0125071725-61) შემოსული განცხადებების პასუხად, გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების (შემდგომში დადგენილება მე-16[1] მუხლის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. შესაბამისად, იმ დაინტერესებულ პირთა მიმართ, რომლებსაც სურთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ე.წ. „თეთრ კარკასულ“ მდგომარეობაში) ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ საბაზრო ღირებულების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 მარტის N16-01250722614 (რეგისტრირებული: N17-01250722789-61 – 13.03.2025წ.) წერილით დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის **(111.294 კვ.მ)** და თქვენ მიერ წარმოდგენილი სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 6 მარტის N001321325 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“ შეადგენს **2698 (ორი ათას ექვსას ოთხმოცდათვრამეტი) ლარს,** მაკომპენსირებელ ღონისძიებად უნდა განისაზღვროს **300272 (სამასი ათას ორას სამოცდათორმეტი) ლარის** გადახდა.

ზემოთხსენებულის საფუძველზე, **N01.11.12.015.257** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 6 მარტის N001321325 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების (300272 (სამასი ათას ორას სამოცდათორმეტი) ლარი) გადახდა უნდა განხორციელდეს

24 March 2025 12:08

წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22

სახაზინო კოდი: 300773306

დანიშნულება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან.

ამასთან, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის (დაინტერესებული პირის) მიერ მითითებული საბაზრო ღირებულების გადაუხდელობისა და სააგენტოსთვის განმეორებით წერილობითი მომართვის შემთხვევაში, სააგენტოს შესაბამისი დაკვეთის საფუძველზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო მიერ განხორციელდება **N01.11.12.015.257** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით") საბაზრო ღირებულების დადგენა. შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს განახლებული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, სააგენტო განახორციელებს თავის კომპეტენციას მიკუთვნებულ ღონისძიებებს, რომლის შესახებაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს (დაინტერესებულ პირს) დამატებით ეცნობება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გაცნობებთ, რომ მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა (დაინტერესებულმა პირმა) მითითებული საბაზრო ღირებულების გადახდის შემდგომ, სააგენტოსა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ უწყებაში უნდა წარადგინოს გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

დანართი: 20 (ოცი) ფურცელი.

სერგო ბირკაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

საქართველოს სერვისების განვითარების სააგენტო
ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
032 405026877

24 March 2025 12:09

საგადასახადო დავალება N1
Payment Order N1
24.03.2025

რეფ.#/Ref# 447428062

გადამხდელის დასახელება: შპს კოხტა უბანი, 404893674
Sender's Name:

გადამხდელის ანგარიში: GE70BS0000000013036770
Sender's Account:

გადამხდელის ბანკი/Sender's Bank: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი/Bank Code: CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა
Information on person on behalf of whom the payment is made

დასახელება: შპს კოხტა უბანი, 404893674
Payer's Name:

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი/Payer's ID 404893674

მიმღების დასახელება:
Receiver's Name:
ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ

მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი: 300773306
Receiver's Account/Treasury Code:

მიმღების ბანკი/ხაზინა: ბანკის კოდი/Bank Code: TRESGE22
Receiver's Bank/Treasury: სახელმწიფო ხაზინა

გადახდის დანიშნულება:
Details of Payment:
შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია:
Additional Info:
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

ხელმოწერები
Signatures

გ.ა
Stamp

თანხა/Amount

300 272.00

თანხა სიტყვიერად/Amount in Words
სამასი ათას ორას სამოცდათორმეტი ლარი და 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები/Remarks of the Bank

ბანკში შემოსვლის თარიღი
Date of receipt to the bank
24.03.2025

გატარებულია ბანკის მიერ
Date of accounting by the bank
24.03.2025

ხელმოწერა/Signature ----------

დამოწმებულია ინტერნეტ/მობაილ ბანკით
BASISBANK
CBASGE22
CONFIRMED VIA INTERNET/MOBILE BANK