სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N240433231
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	10.04.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ქეთევან ბოჭორიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ნავთლუღის ჩიხი N9, პირველი სართული
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599 22 01 71; 591701147
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	42588047733924

ორიათას ოცდაოთხი წლის ათ აპრილს, მე, ნოტარიუს ქეთევან ბოჭორიშვილს ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი, ნავთლუღის ჩიხი N9, პირველი სართული, მომმართა: გურამ ბეჟაშვილმა (დაბადებული: 08.07.1985წ რუსეთი, პირადი ნომერი 01027025434, რეგისტრირებული:საქართველო, ქალაქი თბილისი, III მასივი, IX კვარტალი, კორპუსი 8, ბინა 7). მან გამოხატა წარმოდგენილ თანხმობაზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმებაზე. ნოტარიუსი ამოწმებს არა დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების სისწორეს, არამედ მხოლოდ იმას, რომ ამ დოკუმენტზე ხელმოწერა ეკუთვნის ზემოდაღნიშნულ პირს.
მე შევამოწმე მისი პირადობა, მის მიერ ნარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად - გურამ ბეჟაშვილმა (დაბადებული:08.07.1985წ რუსეთი, პირადი ნომერი 01027025434, რეგისტრირებული:საქართველო, ქალაქი თბილისი, III მასივი, IX კვარტალი, კორპუსი 8, ბინა 7) მომართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. შემდეგ მან ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულა ხელმოწერა.
გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა (2011 წლის 29 დეკემბერი დადგენილება #507) 31 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად - 6.00 ლარი, დღგ - 1,08 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის I ნაწილი "ა" პუნქტისა + 5.00 ლარი 39.1 მუხლის შესაბამისად.

ნოტარიუსი: /ქეთევან ბოჭორიშვილი/

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

კომპეტენტურ ორგანოს

გურამ ბეჟაშვილის (დაბადებული:08.07.1985წ რუსეთი, პირადი ნომერი 01027025434, რეგისტრირებული: საქართველო, ქალაქი თბილისი, III მასივი, IX კვარტალი, კორპუსი 8, ბინა 7)

თანხმობა

გურამ ბეჟაშვილი (დაბადებული:08.07.1985წ რუსეთი, პირადი ნომერი 01027025434, რეგისტრირებული:საქართველო, ქალაქი თბილისი, III მასივი, IX კვარტალი, კორპუსი 8, ბინა 7), როგორც უძრავი ქონების მდებარე ქალაქი თბილისი , ქუჩა მატროსოვის , N 7 ; ქალაქი თბილისი , გამზირი ქეთევან წამებული , N 7 სართული 11, ბინა N1103 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდიN 01.17.12.005.064.02.01.1103 მესაკუთრე, თანახმა ვარ მოხდეს ფართების/ პროექტის კორექტირება თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად (დოკუმენტაცია თანდართულია განაცხადზე ნომერი AR1977720)

გურამ ბეჟაშვილი

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
№82-1103

ქ. თბილისი **20 ოქტომბერი 2023 წელი**
(ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი)

ერთის მხრივ, **შპს „სახლი 71“ (ს/კ: 406320841)**, წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბექა ჩიქობავას სახით (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„გამყიდველი“**) და მეორეს მხრივ,შპს „პაულონია+“ (ს/კ 406339724)ის დირექტორი ლანა ხავთასი პ/ნ (01019048658)(შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“/“მომავალი მესაკუთრე“**), წარმოდგენილი მისი მინდობილი პირის ილია ხავთასი სახით(პ.ნ **01020010688**. დაბ.თარიღი: 20.07.1985. წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N **230613800** – 13.05.2023 წელი)

„გამყიდველი„ და **„მყიდველი“** წინამდებარე ნასყიდობის **ხელშეკრულებაში** ერთად და ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც **„მხარე“/“მხარეები“,**

ვმოქმედებთ რა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით, ვაფორმებთ წინამდებარე **ხელშეკრულებას** და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე **ხელშეკრულების** საფუძველზე და მის შესაბამისად, **გამყიდველი** გადასცემს, ხოლო **მყიდველი** იღებს საკუთრების უფლებას ამ **ხელშეკრულების** მეორე მუხლით გათვალისწინებულ **ნასყიდობის საგანზე** და **ნასყიდობის საგანზე** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდეგში - **საჯარო რეესტრი**) დარეგისტრირდება **მყიდველის** საკუთრების უფლება.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. **ნასყიდობის საგანია** შემდეგი უძრავი ქონება, მდებარე:
რეესტრში რეგისტრირებული განშლის ნომერი: №882023722263
მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი №71;
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064;
ბლოკი/ნიშნული/სართული/ბინის ნომერი: ბლოკი: 2; ნიშნული:32,850 ; სართული: 11; ბინა:1103 ;
საერთო ფართი: 44,5კვ.მ.;

2.2. **გამყიდველი** უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი №01.17.12.005.064) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **მყიდველისთვის ნასყიდობის საგნის** გადაცემას შემდეგ მდგომარეობაში:

2.2.1. ნასყიდობის საგანზე ქვემოთ მოცემული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული (რაშიც არ მოიაზრება შენობის ექსპლუატაციაში მიღება);

2.2.2. წყლის და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები;

2.2.3. ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის და სავენტილაციო შახტების ვერტიკალური დგარები;

2.2.4. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

2.2.5. ბინის პერიმეტრზე მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯარა;

2.2.6. ბინაში მოჭიმული იატაკი, გარდა აბაზანისა და აივნისა;

2.2.7. ბინაში აშენებული შიდა ტიხრები;

2.2.8. ბინაში გაყვანილი გათბობის , წყლის, გაზის და საკანალიზავიო მილები;

2.2.9. ბინაში ერთ წერტილში შეყვანილი დენი;.

2.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს **ნასყიდობის საგნის** მოყვანა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობაში არაუგვიანეს 2025 წლის 30 სექტემბრისა.

2.4. **გამყიდველი** იძლევა გარანტიას, რომ:
(ა) **ნასყიდობის საგანი** არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
(ბ) არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია **ნასყიდობის საგნის** მიმართ.

2.5. თუ **გამყიდველი** ვერ უზრუნველყოფს **ნასყიდობის საგნის** ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას 2025 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით და ვადაგადაცილება აღემატება 6 თვეს (ე.წ. საშეღავათო პერიოდი) (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. და 4.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა), **მყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **გამყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი თანხის 0.01%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს ნასყიდობის ფასის 10%-ისა.
ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064, რეგისტრირებული განშლის ნომერი:№882023722263.

2.6. **ხელშეკრულების მხარეები** უფლებრივ ნაკლში არ მოიაზრებენ **ნასყიდობის საგანზე,** წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რეგისტრირებულ იპოთეკას. **მყიდველი** აცნობიერებს და თანხმობას აცხადებს რა, რომ **ნასყიდობის საგანი** დატვირთულია იპოთეკით და არ აქვს პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით.

2.7. წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებისას, **გამყიდველი მყიდველს** ჩააბარებს ბინას, რა დროსაც **მხარეებს** შორის გაფორმდება **ნასყიდობის საგნის მიღება–ჩაბარების აქტი**.

2.8. **ხელშეკრულების** 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად **მხარეები** თანხმდებიან რომ, **გამყიდველი ნასყიდობის საგნის** ჩაბარების მზადყოფნის თაობაზე შეატყობინებს **მყიდველს,** კომუნიკაციის ნებისმიერი ფორმის გამოყენებით, ხოლო **მყიდველი** ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს **ნასყიდობის საგანი.**

2.9. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველი** დაარღვევს 2.8. პუნქტით დადგენილ პროცედურებს, ჩაითვლება რომ **გამყიდველმა** ჩააბარა **მყიდველს** ნასყიდობის საგანი და სრულად შეასრულა 2.2. პუნქტით მუხლით ნაკისრი ვალდებულება.

2.10. თუ მშენებლობის დაუსრულებლობა გამოწვეულია კომპეტენტური ორგანოს მიერ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაგვიანებით, ან სხვა გარეშე ფაქტორებით (ფორს-მაჟორი), რომლებიც **გამყიდველის** ქმედებას არ უკავშირდება, ამ შემთხვევაში **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას, რომ გადახედონ **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ ვადებს და შეიტანონ შესაბამისი ცვლილებები **ხელშეკრულებაში.**

3. ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ

3.1. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულებაა 26 700 (ოცდაექვსი ათას შვიდასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. **ნასყიდობის ფასი** მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება არ მოიცავს კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შეყვანის ხარჯებს. კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შესყიდვა/შეყვანა/აბონირებასთან დაკავშირებული საკითხები დაზუსტება შემდგომ დანართებში **ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების** სახით.

3.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.4. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება შემდეგი წესის დაცვით:

- წინამდებარე **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღეს **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ღირებულების 100 % 26 700 აშშ დოლარის ოდენობით.

3.5. **ნასყიდობის ფასზე** ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში თანხის ჩარიცხვა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:
ბენეფიციარი: **შპს „სახლი 71„**
საიდ. კოდი: **406320841**
ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ანგარიშის ნომერი: GE27BG0000000546287931

3.6. **ხელშეკრულების მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულების** ასევე მისგან გამომდინარე **სხვა ხელშეკრულებების საჯარო რეესტრში** რეგისტაციის საფასურს (ბაჟი, მოსაკრებელი), ასევე მოთხოვნის შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების საფასურს (ბაჟი, მოსაკრებელი) იხდის **მყიდველი.**

4. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

4.1. **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას ან/და ანიჭებს **გამყიდველს** უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) ასაშენებელი/მშენებარე სახლის (მათ შორის ნებისმიერი ბლოკის) საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სხვა სახელმწიფო უწყებასთან განახორციელოს კორექტირებული საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ასაშენებელი ფართობის (გაზრდა/შემცირება) და/ან ცვლილებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოჯვნა, წითელი ხაზების კორექტირება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. **მყიდველი** აცხადებს, რომ **გამყიდველი** უფლებამოსილია განახორციელოს ამ მუხლით გათვალისწინებული მოქმედებები საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაც დამატებით არ საჭიროებს **მყიდველის** თანხმობას. მიწის ნაკვეთის (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოჯვნის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **მყიდველის** უფლებები საცხოვრებელი კორპუსის (II ბლოკი) გამოჯვნის შემთხვევაში გავრცელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც დამაგრებული იქნება **მყიდველზე** გადასაცემი ქონება.

4.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების განსახორციელებლად **გამყიდველს** სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებები მაინც მოსთხოვენ **მყიდველისგან** დამატებით რაიმე თანხმობის მოპოვებას, **მყიდველი** ვალდებულია ამგვარი მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გასცეს შესაბამისი თანხმობა სათანადო ფორმით.

4.3. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტის საფუძველზე, განხორციელდება პროექტის კორექტირება, მოხდება პროექტში ცვლილებების განხორციელება ასაშენებელი ფართობის

მოცულობისა და სართულიანობის, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების ცვლილებას/გაზრდას, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, **გამყიდველი** თავისუფლდება ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ვადაგადაცილების პასუხისმგებლობისაგან **მყიდველის** წინაშე.

4.4. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ კორპუსისთვის გათვალისწინებული ან კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ნებისმიერი ტიპის პარკინგი, განკუთვნილია გასაყიდად და არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საგანს.

4.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **მყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.

4.7. **მყიდველისთვის** ცნობილია, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის II ბლოკი არის მშენებარე კომპლექსის მხოლოდ ერთი ნაწილი და **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება ან/და მომავალში განხორციელდება სხვა კორპუსის მშენებლობები, რაც გამოიწვევს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში ხმაურს, მტვერს და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, რასთან დაკავშირებითაც **მყიდველს** არ გააჩნია და არ ექნება პრეტენზია.

4.8. **მყიდველი** ცნობად იღებს, რომ **ნასყიდობის საგანთან** დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულ ფართსა და ნასყიდობის საგნის რეალურ ფართს შორის შესაძლებელია იყოს 3 %-იანი ცდომილება, რაზეც **მყიდველს** არ გააჩნია პრეტენზია; ამასთან **მყიდველის** სასარგებლოდ არსებული ანალოგიური ცდომილების შემთხვევაში, ასევე არც **გამყიდველს** გააჩნია პრეტენზია **მყიდველის** მიმართ;

4.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად, ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება პროექტის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის ფართობის შემცირება ან გაზრდა.

4.10. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის 2 კვ.მ.-მდე ცვლილების შემთხვევაში (ფართის როგორც გაზრდის, ასევე შემცირების შემთხვევაში) დამატებით საჭირო არ იქნება შესაბამის ორგანოებში (თბილისის არქიტექტურს სამსახური, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ იუსტიციის სახლი და სხვა) მისი სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენა.

4.11. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ცვლილება აღემატება 2 კვ.მ.-ს, მყიდველის თანხმობის წარდგენა შესაბამის ორგანოში მოხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4.12. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება 2 კვ.მ-ზე მეტი/ნაკლები, მაშინ მოხდება 2 კვ.მ.-ს ზემოთ/ქვემოთ არსებული ცდომილების შესაბამისად ნასყიდობის ფასის კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 კვ.მფასის შესაბამისად, ბინის ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში.

4.13. **გამყიდველი** უფლებამოსილია, მშენებლობის პროცესში ნებისმიერ დროს შევიდეს, ისარგებლოს და გამოიყენოს ნებისმიერი სამშენებლო ფართი (მათ შორის „ნასყიდობის საგნის“ ფართი) და შეასრულოს პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები.

4.14. **მხარეები** აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განსაკუთრებულ და არსებით პირობებს, რაც **მხარეებს** სრულად აქვთ გაცნობიერებული და გააზრებული და რაც მიღწეულ იქნა მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმებით.

4.15. **მყიდველს** სამომავლოდ გადაეცემა საცხოვრებელი კომპლექში დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ი. **მყიდველი** იღებს ვალდებულებას და აცხადებს თანხმობას მასზედ, რომ ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ის გადაცემის შემდგომ არ დაუშვას/არ განახორციელოს არც პირადად და არც მის სასარგებლოდ მასთან დაკავშირებული მესამე პირების მხრიდან, საცხოვრებელ კომპლექსში (ბლოკი №2) დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების გამოყენება საცხოვრებელ ბინაში სამშენებლო/სარემონტო მასალების/ნივთების (მათ შორის ავეჯის) ატანა-ჩამოტანისთვის. ასეთ შემთხვევაში, **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანსა და დაკისრებულ ჯარიმაზე პასუხისმგებლობას იღებს **მყიდველი.**

4.16. წინამდებარე ხელშეკრულების 4.14. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისთვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, მყიდველს შეეზღუდება წვდომა სამგზავრო ლიფტების პლასტიკურ ბარათ(ებ)ზე, საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე.

4.17. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების 4.14. პუნქტის დარღვევა გამოიწვევს რაიმე სახის ზიანს **გამყიდველისთვის, მყიდველი** ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

4.18. **მყიდველმა გამყიდველს** 4.15.-4.16. პუნქტებით დაკისრებული ჯარიმა ან/და დამდგარი ზიანი უნდა გადაუხადოს/აღმოფხვრას ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე.

4.19. საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ **მყიდველს** სრულად ექნება დაფარული წინამდებარე ხელშეკრულების 4.15.-4.17. პუნქტებით

გათვალისწინებული თანხა, **გამყიდველი** უფლებამოსილია განაახლოს **მყიდველის** სამგზავრო ლიფტებით გადაადგილებისთვის საჭირო პლასტიკური ბარათ(ებ)ი.

5. განცხადებები და გარანტიები

5.1. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

5.1.1. **ხელშეკრულება** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი** იდება/დაიდება მის მიერ ნებაყოფლობით, **გამყიდველის** ან **მესამე პირ(ებ)ის** მხრიდან მის მიმართ ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე;

5.1.2. **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** დადება და შესრულება არ იწვევს/გამოიწვევს იმ სახელშეკრულებო, სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო), **საკანონმდებლო** ან/და სხვა ვალდებულებების დარღვევას, რომელთა დაცვაზეც ის პასუხისმგებელია;

5.1.3. მისი ქმედება არ არის/იქნება მიმართული **გამყიდველის** მოტყუებისაკენ. აღნიშნული პრინციპის გათვალისწინებით **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** დასადებად ან მის საფუძველზე და შესასრულებლად, მის მიერ **გამყიდველისათვის** წარდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია მისი წარმოდგენის მომენტისათვის ასევე არის/იქნება უტყუარი, ზუსტი და სრული. ამასთანავე, მისთვის ცნობილია, რომ ყალბი დოკუმენტების ან/და ინფორმაციის მიწოდება **კანონმდებლობის** შესაბამისად წარმოადგენს დასჯად ქმედებას.

5.2. **მყიდველის** აღნიშნული **განცხადებები და გარანტიები** ძალაშია **მხარეთა** მიერ **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

5.3. **მყიდველი** დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებს **გამყიდველს** ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს მის აღნიშნულ **განცხადებებთან და გარანტიებთან** ან/და გამოიწვიოს მათი დარღვევა; ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება **მყიდველის** აქტივებს/ქონებას ან/და მის მიერ **ხელშეკრულებით** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით** ნაკისრი ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებას.

5.4. **მხარეები** აცხადებენ და აცნობიერებენ, რომ **გამყიდველი** მხოლოდ **მყიდველის** ზემოაღნიშნული **განცხადებების და გარანტიების** საფუძველზე და მათზე დაყრდნობით დებს/დადებს და შეასრულებს **ხელშეკრულებას** ან/და **მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ს**.

6. ნასყიდობის საგნის რემონტი

6.1. **მყიდველმა** რემონტის გაკეთებისას უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

6.2. გაუფრთხილდეს კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.3. მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები.

6.4. არ შეცვალოს კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: შიდა და გარე ფასადის გადაკეთება, ფერის ცვლილება, გარეკონტურის კედლების გადაადგილება, მიშენება, დაშენება, დემონტაჟი, რეკონსტრუქცია, კარის, ფანჯრის, სარკმლის ან სხვა ღიობის გამოჭრა ან ამოშენება, საბუხრის (ან საკვამურის) თვითნებური გამოჭრა/დაშენება, სარეკლამო აბრების ან სხვა საგნების დამონტაჟება, მოაჯირების გადაკეთება, სარეცხი მოწყობილობების, ანტენების თვითნებური დამონტაჟება ან ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტებს (გათბობისა და გაგრილების სისტემები აივანზე შეიძლება დამონტაჟდეს პროექტით ამისათვის განსაზღვრულ ადგილზე, ხოლო ანტენები და ინტერნეტ კომუნიკაციის მოწყობილობები სახლის სახურავზე კანონმდებლობით და მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ ადგილზე ან გამყიდველთან შეთანხმებით სხვა ადგილას, რაც არ დაამახინჯებს შენობის არქიტექტურულ იერსახეს).

6.5. არ დაანგრიოს ფართში არსებული კოლონები, დიაფრაგმები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო შახტები.

6.6. არანაირი სახით არ დაარღვევს მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ საპროექტო გადაწყვეტებს, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: საცხოვრებელ კორპუსში ავტოსადგომის ფართების, სადარბაზოების, კიბის, სხვენის, სახურავის, სარდაფის ფართების თვითნებურად დაუფლება, ამოშენება, დემონტაჟი, გადაღებვა ან სხვა სახით ნებისმიერი ფორმით თვითნებურად დაკავება/გადაკეთება ფართის თვითნებური (გამყიდველთან შეუთანხმებლად) მიშენება/დაშენება/გადაკეთება/რეკონსტრუქცია/რემონტი და სხვა (გარდა ნასყიდობის საგნის შიდა საცხოვრებელი ნაწილის რემონტისა) რაც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტის გადაწყვეტებს ან/და ცვლის შენობის, იერსახეს, ან მის კონსტრუქციულ ელემენტებს.

6.7. **მყიდველს** საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ეკრძალება ნასყიდობის საგნის შიდა გეგმარების ცვლილება (მათ შორის ტიხრების გადაადგილება/ღიობების (კარი, ფანჯარა, ფრამუგა, სარკმელი და ა.შ.) **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

6.8. სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისის სახსრებით.

6.9. ამ ხელშეკრულების 6.2-6.8. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარით. ამასთან, ჯარიმის დაკისრების მიუხედავად **მყიდველი** ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა (აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა) უმოკლეს ვადაში,

მაგრამ არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. თუ ამ ვადაში დარღვევა არ იქნა აღმოფხვრილი, მას დარღვევის აღმოფხვრამდე დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ამ მუხლში მითითებული ჯარიმის 0.5%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.10. **მყიდველი** ვალდებულია **ნასყიდობის საგნის** სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს მხოლოდ გამყიდველთან ან/და მის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან წინასწარი შეთანხმებით. **მხარეები** აგრეთვე ვთანხმდებით, რომ თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა ან/და თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებაზე (მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე), ასეთ შემთხვევაში მყიდველის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები (გაუმჯობესება) არ ექვემდებარება ანაზღაურებას **გამყიდველის** მხრიდან და მყიდველისთვის ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე დარჩება **გამყიდველს.**

6.11. **მყიდველი** ვალდებულია ხელშეკრულების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №477 და „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის №361 დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ან/და მის მიერ დასაქმებული მესამე პირ(ებ)ი დაარღვევენ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა გამოიწვევს **გამყიდველის** მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას და დაჯარიმებას, **გამყიდველი** უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს სანქცია მასზე დაკისრებული ჯარიმის ოდენობით. ამასთან, სანქციის დაკისრების მიუხედავად მყიდველი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა ზედამხედველი ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში. **მყიდველმა** დაკისრებული ჯარიმა **გამყიდველს** უნდა გადაუხადოს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს გადახდა გაგრძელდება ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

7. კომუნალური მომსახურება

7.1. მშენებლობის დასრულების შემდგომ, **გამყიდველი** ან მის მიერ უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი განახორციელებს კორპუსისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების მოვლა/დასუფთავება/დალაგების მომსახურებას, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ცნობილია მყიდველისთვის და მისაღებია ყოველგვარი პრეტენზიისა და დამატებითი პირობის გარეშე.

7.2. **გამყიდველის** მიერ განსახორციელებელი კომუნალური მომსახურების ღირებულება და მომსახურების გაწევის წესი და პირობები, **მხარეებს** შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულებით, რომლის გაფორმების ვალდებულებაც წარმოეშვება **მყიდველს** საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან.

8. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

8.1. **ნასყიდობის საგანზე მყიდველს** საკუთრების უფლება გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების საფუძველზე და მის შესაბამისად.

8.2. **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაწევს **მყიდველი.**

9. საავტორო უფლებების დაცვა

მყიდველი ვალდებულია ავტორის და საავტორო უფლების მქონე პირის თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმე სახით ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღიობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა, საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

10. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

ნასყიდობის საგნის ნივთობრივ ან/და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. **მხარე** არ აგებს პასუხს წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა, მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული; ანუ წარმოადგენს **მხარისთვის** დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის მიწისძვრა, წყალდიდობა, საომარი მოქედებები და ა.შ).; ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, **მხარე** რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 5 საბანკო დღისა, აცნობოს მეორე **მხარეს** ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს **ფორს-მაჟორის** არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

11.3. ფორს–მაჟორის მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება გადაიწევს ფორს–მაჟორის მოქმედების ვადით, თუ თავად მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

11.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროსთან თანაბარზომიერად გაიზრდება. თუ ასეთი შეყოვნება აჭარბებს 30 კალენდარულ დღეს უწყვეტად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განსაზღვრონ ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

12. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

ხელშეკრულება ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან, ხოლო, ნასყიდობის რეესტრში რეგისტრაციის აუცილებლობის შემთხვევაში - რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

13. მხარეთა პასუხისმგებლობა

მყიდველი იღებს ვალდებულებას აუნაზღაუროს **გამყიდველს ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) **კანონმდებლობით** ან/და **ხელშეკრულებით** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით** დადგენილი წესით.

14. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ, დავის წარმოშობის შესახებ

14.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივ ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მიერ.

14.2. **ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (**მათ შორის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკების გზით.

14.3. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 პუნქტისა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ **გამყიდველის** სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

15. შეტყობინების/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები

15.1. **მხარეთა** შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას თუ წინამდებარე **ხელშეკრულების** რომელიმე მუხლით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. **მხარისათვის** გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე **მხარისათვის** შეტყობინების მიწოდება დეპეშის, ტელექსის, ფაქსის ან ელექტრონული ფოსტის ან გამყიდველის მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე **მხარის** მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.

15.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.). თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად:

15.2.1. კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების ან დეპეშის გაგზავნის შემთხვევაში – (ა) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **გამყიდველის** მიერ, გაგზავნიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, ან ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს (რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი); (ბ) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **მყიდველის** მიერ, **გამყიდველის** კანცელარიაში შეტყობინების დარეგისტრირების მომდევნო საბანკო დღეს;

15.2.2. ფაქსის, ტელექსის, ელექტრონული ფოსტის ან/და სხვა ელექტრონული საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში – (ა) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **გამყიდველის** მიერ, გაგზავნის თარიღიდან მეორე საბანკო დღეს; (ბ) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **მყიდველის** მიერ, ბანკის მიერ შესაბამისი შეტყობინების მიღების დადასტურების თარიღიდან, ან შესაბამისი ქმედების განხორციელებით შეტყობინების მიღების დადასტურების თარიღიდან. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ **მხარეს** შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

15.3. **მხარეები** ურთიერთობას განახორციელებენ **ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). **მხარე** ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე **მხარეს,** წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვან შესრულებულად.

15.4. **მხარეთა** შორის კომუნიკაცია შედგება შემდეგ საკორესპოდენციო მისამართ(ებ)ზე:

გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:
- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ქ. წამებულის გამზირი №71;
- ელექტ.ფოსტა: HOUSE_71@YAHOO.COM
- ტელ: 579 75 75 57

მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:
- იურიდიული მისამართი: თბილისი, დავით კვაჭანტირაძის ქუჩა 5, კორ.1ბ, 51.
- ტელეფონი: 599 225 552

16. მარეგულირებელი კანონმდებლობა

წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

17. უსაფრთხოების მოთხოვნები

17.1. სამშენებლო ობიექტზე შემოსვლისთანავე სავალდებულოა დაცვასთან შემოწმების გავლა. თუ შემოსვლა არის ერთჯერადი, შესაძლებელია დაცვასთან არსებული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებით შემოსვლა/შესვლა. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის პროცესში, **მესაკუთრე (მყიდველი)** მოიყვანს მუშა-პერსონალს მის მიერ წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაყიდ ფართში გარკვეული სამუშაოების შესასრულებლად, უნდა დაემორჩილოს ობიექტზე არსებულ უსაფრთხოების გარკვეულ მოთხოვნებს.

17.2. **მეპატრონემ (მყიდველმა)** ან მისი ნდობით აღჭურვილმა კომპეტენტურმა პირმა, უსაფრთხოების თანამშრომელთან ერთად უნდა გაიაროს სამუშაოს სპეციფიკა და სწორედ სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე განსაზღვრონ თუ რა სახის ინდივიდუალური დაცვის საშუალებები იქნება საჭირო.

17.3. წინამდებარე მუხლში მითითებული დაცვის ინდივიდუალური საშუალებებით აღჭურვა უნდა უზრუნველყოს ბინის **მეპატრონემ (მყიდველმა).**

17.4. მუშა-პერსონალის შემოსვლისთანავე უნდა ეცნობოს უსაფრთხოების თანამშრომელს, რათა მათ ჩაუტარდეთ ინსტრუქტაჟი სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე გააცნოს ობიექტზე არსებული შინაგანაწესი.

17.5. იხელმძღვანელოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინსტრუქციებით, სამართლებრივი ნორმებითა და დაემორჩილოს კომპანიის მიერ დადგენილ შიდა განაწესს. **გამყიდველი** არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც **მყიდველს** ან/და მესამე პირს შეიძლება მიადგენს კომპლექსში (სამშენებლო უბანზე) ყოფნის დროს.

18. დასკვნითი დებულებები

18.1. წინამდებარე **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, საიდანაც **ხელშეკრულების** დედანი დაცული იქნება **საჯარო რეესტრში**, ხოლო მისი ასლები გადაეცემათ **მხარეებს**.

18.2. **მხარეები** ადასტურებენ, რომ **ხელშეკრულების** შინაარსი ზუსტად გამოხატავს **მხარეთა** ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა **ხელშეკრულების** შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

18.3. **ხელშეკრულების** დადებასთან და შესრულებასთან დაკავშირებული ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი სახის ხარჯის გადახდა ეკისრება **მყიდველს**.

18.4. **ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი** მისი ვალდებულებებითა და სარგოებით ვრცელდება და სავალდებულოა **მხარეთა** უფლებამონაცვლეების (მათ შორის, **მყიდველის** მიერ **ნასყიდობის საგნის** გასხვისების შემთხვევაში ახალი მყიდველისთვის), თუ მემკვიდრეებისათვის/სამართალმემკვიდრეებისათვის, თუ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ან/და მისი/მათი მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის და ქვეპუნქტ(ებ)ის შინაარსის გათვალისწინებით კანონმდებლობა სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველი** გაასხვისებს **ნასყიდობის საგანს,** ხოლო ახალი **მყიდველი** არ დაიცავს წინამდებარე **ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით** განსაზღვრულ პირობებს **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანზე პასუხისმგებლობას იღებს **მყიდველი.**

18.5. **ხელშეკრულების მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების უფლების გადასვლასთან (მყიდველის მესაკუთრედ აღრიცხვასთან) ერთად, ნივთის დაზიანებისა ან/და შემთხვევით დაღუპვის რისკი გადადის **მყიდველზე.**

18.6. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული **ხელშეკრულებით** ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით, **მხარეები** იხელმძღვანელებენ კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთახმებული პირობებით.

18.7. **ხელშეკრულება** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი** შედგნილია ქართულ ენაზე. თუ რომელიმე **მხარემ** არ იცის ქართული ენა ან/და მისი დამწერლობა, ან **მხარეებს** ან ერთ-ერთ **მხარეს** სურს, მაშინ **ხელშეკრულება** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ი** შესაძლოა შედგეს და დაიდოს ასევე **მხარეთათვის** მისაღებ სხვა ენაზეც. **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** ინტერპრეტაციისას უპირატესობა ენიჭება ქართულ ენაზე შედგენილ ტექსტს. აღნიშნული ნორმები ვრცელდება, ასევე, **მხარეთა** შორის ურთიერთობაზე ან/და **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის**, თუ ნებისმიერი სხვა დოკუმენტის შედგენასა თუ ინტერპრეტაციაზე.

18.8. **მყიდველი** არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები დაუთმოს მესამე პირს, **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

18.9. **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** შეწყვეტასთან დაკავშირებით მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესები.

18.10. **ხელშეკრულების** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტა არ ათავისუფლებს **მყიდველს ხელშეკრულებით** ან/და **მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით** ნაკისრი ან/და **კანონმდებლობით** დადგენილი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებისაგან.

18.11. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, **მხარეთა** მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე. **ხელშეკრულებაში** შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს **ხელშეკრულების დანართ(ებ)ს** და მის განუყოფელ ნაწილს.

მხარეთა ხელმოწერები:

გამყიდველი:

შპს „სახლი 71”
დირექტორი: ბექა ჩიქობავა

Beka Chikobava 01030051627
Digitally signed by Beka Chikobava
Date: 2023.10.25 15:27:38

მყიდველი:
მინდობილი პირი ილია ხავთასი

Ilia Khavtasi 01020010688
Digitally signed by Ilia Khavtasi
Date: 2023.10.25 16:56:47

892023090664

განცხადების რეგისტრაციის დრო
06 ოქტ 2023 16:36

გადახდის ნომერი: **NW 24171166**
განცხადების ნომერი: 24171166
განცხადების მიღების დრო: 06 ოქტ 2023 16:36

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

განცხადების მიღების ბარათი

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (დაინტერესებული პირი: შპს სახლი 71 /406320841/ ,) რომლითაც მოთხოვნილია უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა უძრავ ნივთზე. უძრავი ნივთის მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის №71; ბლოკი: 2; სართული:13 ; ბინა:1305 (ზონა:თბილისი, სექტორი: ისანი, საკადასტრო კოდი: 01.17.12.005.064)

განცხადებაში მოთხოვნილია საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტები:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

დამატებით წარმოდგენილი: (09.10.2023 09:25)

დამატებით წარმოდგენილია ხელმოწერილი ხელშეკრულება

მიღების წყარო: იუსტიციის სახლის მიერ გაცემული სერვისი

მომსახურების ვადა: გადაწყვეტილების მიღების ვადა: 13 ოქტ 2023
საფასური: 307 ლარი.

მომსახურების ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის ბოლო დღის გასვლასთან ერთად. თუ სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების დღე ემთხვევა უქმე ან დასვენების დღეს, მაშინ სარეგისტრაციო წარმოება სრულდება მომდევნო სამუშაო დღეს.

თუ განცხადების რეგისტრაციისას მითითებული გაქვთ თქვენი მობილური ტელეფონის ნომერი, სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ ინფორმაციას თქვენ მიიღებთ უფასო SMS–ის საშუალებით.

სარეგისტრაციო სამსახურში მობრძანებამდე თქვენ აგრეთვე შეგიძლიათ წინასწარ მიიღოთ ინფორმაცია, თუ რა ეტაპზეა თქვენი სარეგისტრაციო განცხადების განხილვა.

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება
№82-1305

ქ. თბილისი **22 სექტემბერი, 2023 წელი**
(ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი)

ერთის მხრივ, **შპს „სახლი 71“ (ს/კ: 406320841)**, წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზექა ჩიქობავას პ/ნ (01030051627) სახით (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„გამყიდველი“**) და მეორეს მხრივ, ფ/პ ლალი ქვლივიძე (პ/ნ 01001037864) (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“/“მომავალი მესაკუთრე“**)

„გამყიდველი„ და **„მყიდველი“** წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ერთად და ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც **„მხარე“/“მხარეები“,**

ვმოქმედებთ რა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად და **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ, **მხარეებს** შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც **გამყიდველი** გადასცემს, ხოლო **მყიდველი** მიიღებს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების მეორე მუხლით გათვალისწინებულ **ნასყიდობის საგანზე** და **ნასყიდობის საგანზე** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდეგში - **საჯარო რეესტრი**) დარეგისტრირდება **მყიდველის** საკუთრების უფლება.

2. **ხელშეკრულების საგანი**

2.1. ნასყიდობის საგანია შემდეგი უძრავი ქონება, მდებარე:
მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის №71;
რეესტრში რეგისტრირებული განშლის ნომერი: №882023722263
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064;
ბლოკი/სართული/ბინის ნომერი: ბლოკი: 2; სართული:13 ; ბინა:1305 ;
საერთო ფართი:47 კვ.მ.;

2.2. გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, ვინაიდან **გამყიდველი** უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი №01.17.12.005.064) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **მყიდველისთვის** **ნასყიდობის საგნის** გადაცემას შემდეგ მდგომარეობაში:
- **2.2.1.** ნასყიდობის საგანზე ქვემოთ მოცემული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული (რაშიც არ მოიაზრება შენობის ექსპლუატაციაში მიღება);
- **2.2.2.** წყლის და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები;
- **2.2.3.** ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის და სავენტილაციო შახტების ვერტიკალური დგარები;
- **2.2.4.** ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;
- **2.2.5.** ბინის პერიმეტრზე მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
- **2.2.6.** ბინაში მოჭიმული იატაკი, გარდა აბაზანისა და აივნისა.
- **2.2.7.** ბინაში აშენებული შიდა ტიხრები;
- **2.2.8.** ბინაში გაყვანილი გათბობის, წყლის, გაზის და საკანალიზაციო მილები.
- **2.2.9.** ბინაში ერთ წერტილში შეყვანილი დენი;

2.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს **ნასყიდობის საგნის** მოყვანა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობაში არაუგვიანეს 2025 წლის 30 სექტემბრისა.

2.4. **გამყიდველი** იძლევა გარანტიას, რომ:
(ა) მომავალი **ნასყიდობის საგანი** არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ სამომავლო **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
(ბ) არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია **ნასყიდობის საგნის** მიმართ.

2.5. თუ **გამყიდველი** ვერ უზრუნველყოფს **ნასყიდობის საგნის** ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას 2025 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით და ვადაგადაცილება აღემატება 6 თვეს (ე.წ. საშეღავათო

საქართველო
საჯარო რეეს
შ
მარიღ
გვ.რაოდენობა

პერიოდი) (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. და 5.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა), **მყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **გამყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი საავანსო თანხის 0.01%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 10%-ისა.

2.6. **ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის** საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064.

2.7. **ხელშეკრულების მხარეები** უფლებრივ ნაკლში არ მოიაზრებენ **ნასყიდობის საგანზე,** წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რეგისტრირებულ იპოთეკას. **მყიდველი** აცნობიერებს და თანხმობას აცხადებს რა, რომ **ნასყიდობის საგანი** დატვირთულია იპოთეკით და არ აქვს პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით.

3. **ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ**

3.1. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულებაა 41 830 (ორმოცდაერთი ათას რვაას ოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. **ნასყიდობის ფასი** მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება არ მოიცავს კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შეყვანის ხარჯებს. კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შესყიდვა/შეყვანა/აბონირებასთან დაკავშირებული საკითხები დაზუსტება შემდგომ დანართებში ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების სახით.

3.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.4. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება შემდეგი წესის დაცვით:

- წინამდებარე **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღეს **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება 8366 აშშ დოლარის ოდენობით;
- დარჩენილი თანხა **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

3.5. **ნასყიდობის ფასზე** ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში თანხის ჩარიცხვა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

ბენეფიციარი: **შპს „სახლი 71„**

საიდ. კოდი: **406320841**

ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**

ბანკის კოდი: BAGAGE22

ანგარიშის ნომერი: GE27BG0000000546287931

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტით დადგენილი ანგარიშსწორების წესის ნებისმიერი ვადის დარღვევის შემთხვევაში (მათ შორის დანართი №1-ით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში) **გამყიდველი** უფლებამოსილია მოითხოვოს პირგასამტეხლო ნასყიდობის საგნ(ებ)ის სრული ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ასეთ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება ვალდებულების შესრულებამდე (მყიდველის მიერ თანხის გადახდამდე).

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების პირობები, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკი, **გამყიდველი** ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს **მყიდველი** ვადაგადაცილების შესახებ და განუსაზღვროს დამატებითი ვადა დავალიანების დასაფარად, მათ შორის უფლებამოსილია სრულად მოთხოვოს დარჩენილი ნასყიდობის საფასურის გადახდა. დამატებითი ვადა არ შეიძლება იყოს 5 კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 10 კალენდარულ დღეზე მეტი.

3.8. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში (დამატებითი ვადის დაწესების მიუხედავად) არ მოხდება **გამყიდველისთვის** ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა და ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, **გამყიდველი** უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ გამყიდველისთვის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხა, დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები. ყოველგვარი გაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით, ერთი თვის განმავლობაში ვადაგადაცილების გაგრძელებაში იგულისხმება მყიდველის მიერ გრაფიკით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დადგომიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში ვალდებულების შეუსრულებლობა. ამ ხელშეკრულების 3.7 პუნქტით დადგენილი დამატებითი ვადის დაწესება შეიძლება განხორციელდეს

გადახდის ვადის დადგომიდან 30-ე კალენდარული დღიდან. მყიდველის მიერ გადახდის გრაფიკის განმეორებით დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ და ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება მყიდველისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით. ამ შემთხვევაში რაიმე სახის დამატებითი ვადის ან/და გაფრთხილების გამოყენება არ არის სავალდებულო და მათი გამოყენება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

3.9. ყოველგვარი გაურკვევლობის გამორიცხვის მიზნით, მყიდველისათვის ცნობილია, რომ მის მიერ სს "საქართველოს ბანკში" სესხის აღების შემთხვევაში, რომლითაც დაფინანსდება ნასყიდობის საგნის ღირებულება, ნასყიდობის საგნის მყიდველის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე და მასზე სს "საქართველოს ბანკის" პირველი რიგის იპოთეკის უფლების აღრიცხვამდე, მყიდველის მიერ აღებული სესხის თავდებად რჩება გამყოდველი. შესაბამისად მყოდველის მიერ სასესხო ვალდებულების შეუსრულებლობისას, ბანკი თავდების (გამყიდველი) ანგარიშებიდან მოახდენს სესხის დასაფარად საჭირო თანხის ჩამოჭრას. ასეთი ფაქტის არსებობისას გამყივდელი უფლებამოსილი იქნება უპირობოდ და ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ ნასყიდობის საგნის შეძენისათვის თანამონაწილეობის ფარგლებში გადახდილი თანხა, (მყიდველის მიერ თანამონაწილეობის ფარგლებში გადახდილი თანხა, რომელიც არ არის ბანკის მიერ დამტკიცებული სესხის ნაწილი) დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. პირგასამტეხლოსა და ჯარიმასთან ერთად, გამყოდველი უფლებამოსილია დააკავოს მყდველისათვის დასაბრუნებელი თანხიდან, სს "საქართველოს ბანის" მიერ გამყოდველის ანგარიშიდან, მყიდველის სესხის დასაფარად ჩამოჭრილი თანხები,(ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები.

3.10. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ გამყიდველი უფლებამოსილია იმოქმედოს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.9 პუნქტის მიხედვით იმ შემთხვევაშიც, თუ მყიდველი უარს აცხადებს სს "საქართველოს ბანკთან" იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, რომლითაც ბანკი გახდება პირველი რიგის იპოთეკარი. იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე უარი განიხილება მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევად და იწვევს ამავე ხელშეკრულების 3.9 პუნქტით გათვალისწინებულ შედეგებს.

4. უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულების/მყიდველის უფლებების წინასწარი რეგისტრაცია

4.1. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს ნასყიდობის საგანზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას.

4.2. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების დამოწმების და **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

4.4. ნებისმიერი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში **მყიდველის** სასარგებლოდ რეგისტრირებული შეზღუდვები - უფლების წინასწარი რეგისტრაცია ექვემდებარება გაუქმებას. ამ მიზნით **მყიდველი** ვალდებულია დროულად, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ დოკუმენტს, რის საფუძველზეც უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული **მყიდველის** წინასწარი უფლება/უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის 0.2% გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დარიცხვა დაიწყება გამყიდველის მიერ მყიდველის მიმართ რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ მოთხოვნის ჩაბარებიდან მე-6 დღეს. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი უარს აცხადებს ხელმოწერაზე მოთხოვნის მიღებიდან 5 დღის გასვლამდე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა დაიწყება მყიდველის მიერ უარის გაცხადების დღიდან. ამასთან, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების (შეზღუდვის /უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით სათანადო თანხმობის გაცემას) მოვალეობისგან. უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

5.1. **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას ან ანიჭებს **გამყიდველს** უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) ასაშენებელი/მშენებარე სახლის (მათ შორის ნებისმიერი ბლოკის) საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სახელმწიფო უწყებასთან განახორციელოს კორექტირებული საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ასაშენებელი ფართობის (გაზრდა/შემცირება) და/ან ცვლილებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით (საკ.

კოდი: №01.17.12.005.064) გამიჯვნა, წითელი ხაზების კორექტირება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. **მყიდველი** აცხადებს, რომ **გამყიდველი** უფლებამოსილია განახორციელოს ამ მუხლით გათვალისწინებული მოქმედებები საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაც დამატებით არ საჭიროებს **მყიდველის** თანხმობას. მიწის ნაკვეთის (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამიჯვნის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **მყიდველის** უფლებები გავრცელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც დამაგრებული იქნება **მყიდველზე** გადასაცემი ქონება.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების განსახორციელებლად **გამყიდველს** სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებები მაინც მოსთხოვენ **მყიდველისგან** დამატებით რაიმე თანხმობის მოპოვებას, **მყიდველი** ვალდებულია ამგვარი მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გასცეს შესაბამისი თანხმობა სათანადო ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის საფუძველზე, განხორციელდება პროექტის კორექტირება, მოხდება პროექტში ცვლილებების განხორციელება ასაშენებელი ფართობის მოცულობისა და სართულიანობის, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების ცვლილებას/გაზრდას, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, **გამყიდველი** თავისუფლდება ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ვადაგადაცილების პასუხისმგებლობისაგან **მყიდველის** წინაშე.

5.4. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ კორპუსისთვის გათვალისწინებული ან კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ნებისმიერი ტიპის პარკინგი, განკუთვნილია გასაყიდად და არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საგანს.

5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **მყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს ვადის ათვლა დაიწყება ამ ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ხუთდღიანი ვადის გასვლის შემდგომ.

5.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.

5.7. **მყიდველისთვის** ცნობილია, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის 2-რე ბლოკი არის მშენებარე კომპლექსის მხოლოდ ერთი ნაწილი და **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება ან/და მომავალში განხორციელდება სხვა კორპუსის მშენებლობები, რაც გამოიწვევს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში ხმაურს, მტვერს და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, რასთან დაკავშირებითაც მყიდველს არ გააჩნია და არ ექნება პრეტენზია.

5.8. **მყიდველი** ცნობად იღებს, რომ **ნასყიდობის საგანთან** (საცხოვრებელი ბინა) დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულ ფართსა და ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინა) რეალურ ფართს შორის შესაძლებელია იყოს 3 %-იანი ცდომილება, რაზეც მყიდველს არ გააჩნია პრეტენზია; ამასთან **მყიდველის** სასარგებლოდ არსებული ანალოგიური ცდომილების შემთხვევაში, ასევე არც გამყიდველს გააჩნია პრეტენზია მყიდველის მიმართ;

5.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად, ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება პროექტის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის ფართობის შემცირება ან გაზრდა.

5.10. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის 2 კვ.მ.-მდე ცვლილების შემთხვევაში (ფართის როგორც გაზრდის, ასევე შემცირების შემთხვევაში) დამატებით საჭირო არ იქნება შესაბამის ორგანოებში (თბილისის არქიტექტურის სამსახური, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ იუსტიციის სახლი და სხვა) მისი სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენა.

5.11. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ცვლილება აღემატება 2 კვ.მ.-ს, მყიდველის თანხმობის წარდგენა შესაბამის ორგანოში მოხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.12. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება 2 კვ.მ-ზე მეტი/ნაკლები, მაშინ მოხდება 2 კვ.მ.-ს ზემოთ/ქვემოთ არსებული ცდომილების შესაბამისად ნასყიდობის ფასის კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, ბინის ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.13. **მხარეები** აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განსაკუთრებულ და არსებით პირობას, რაც **მხარეებს** სრულად აქვთ გაცნობიერებული და გააზრებული და რაც მიღწეულ იქნა მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმებით.

5.14. **მყიდველს** სამომავლოდ გადაეცემა საცხოვრებელი კომპლექში დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ი. მყიდველი იღებს ვალდებულებას და აცხადებს თანხმობას მასზედ, რომ ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ის გადაცემის შემდგომ არ დაუშვას/არ განახორციელოს არც პირადად და არც მის სასარგებლოდ მასთან დაკავშირებული მესამე პირების მხრიდან, საცხოვრებელ კომპლექსში (ბლოკი №2) დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების გამოყენება საცხოვრებელ ბინაში სამშენებლო/სარემონტო მასალების/ნივთების (მათ შორის ავეჯის) ატანა-ჩამოტანისთვის. ასეთ შემთხვევაში, **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანსა და დაკისრებულ ჯარიმაზე პასუხისმგებლობას იღებს მყიდველი.

5.15. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისთვის მყიდველი დაჯარიმდება ერთჯერადად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, მყიდველს შეეზღუდება წვდომა სამგზავრო ლიფტების პლასტიკურ ბარათ(ებ)ზე, საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე.

5.16. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების 5.13. პუნქტის დარღვევა გამოიწვევს რაიმე სახის ზიანს **გამყიდველისთვის, მყიდველი** ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

5.17. **მყიდველმა გამყიდველს** 5.13.-5.15. პუნქტებით დაკისრებული ჯარიმა ან/და დამდგარი ზიანი უნდა გადაუხადოს/აღმოფხვრას ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე.

5.18. საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ მყიდველს სრულად ექნება დაფარული წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13.-5.16. პუნქტებით გათვალისწინებული თანხა, **გამყიდველი** უფლებამოსილია განაახლოს მყიდველის სამგზავრო ლიფტებით გადაადგილებისთვის საჭირო პლასტიკური ბარათ(ებ)ი.

6. ბინის რემონტი

6.1. **მყიდველმა** რემონტის გაკეთებისას უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

6.2. გაუფრთხილდეს კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.3. მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

6.4. არ შეცვალოს კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: შიდა და გარე ფასადის გადაკეთება, ფერის ცვლილება, გარეკონტურის კედლების გადაადგილება, მიშენება, დაშენება, დემონტაჟი, რეკონსტრუქცია, კარის, ფანჯრის, სარკმლის ან სხვა ღიობის გამოჭრა ან ამოშენება, საბუხრის (ან საკვამურის) თვითნებური გამოჭრა/დაშენება, სარეკლამო აბრების ან სხვა საგნების დამონტაჟება, მოაჯირების გადაკეთება, სარეცხი მოწყობილობების, ანტენების თვითნებური დამონტაჟება ან ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტებს (გათბობისა და გაგრილების სისტემები აივანზე შეიძლება დამონტაჟდეს პროექტით ამისათვის განსაზღვრულ ადგილზე, ხოლო ანტენები და ინტერნეტ კომუნიკაციის მოწყობილობები სახლის სახურავზე კანონმდებლობით და მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ ადგილზე ან გამყიდველთან შეთანხმებით სხვა ადგილას, რაც არ დაამახინჯებს შენობის არქიტექტურულ იერსახეს);

6.5. არ დაანგრიოს ფართში არსებული კოლონები, დიაფრაგმები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო შახტები;

6.6. არანაირი სახით არ დაარღვევს მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ საპროექტო გადაწყვეტებს, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: საცხოვრებელ კორპუსში ავტოსადგომის ფართების, სადარბაზოების, კიბის, სხვენის, სახურავის, სარდაფის ფართების თვითნებურად დაუფლება, ამოშენება, დემონტაჟი, გადაღება ან სხვა სახით ნებისმიერი ფორმით თვითნებურად დაკავება/გადაკეთება ფართის თვითნებური (გამყიდველთან შეუთანხმებლად) მიშენება/დაშენება/გადაკეთება/რეკონსტრუქცია/რემონტი და სხვა (გარდა ნასყიდობის საგნის შიდა საცხოვრებელი ნაწილის რემონტისა) რაც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტის გადაწყვეტებს ან/და ცვლის შენობის, იერსახეს, ან მის კონსტრუქციულ ელემენტებს;

6.7. **მყიდველს** საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ეკრძალება ნასყიდობის საგნის შიდა გეგმარების ცვლილება (მათ შორის ტიხრების გადაადგილება/ღიობების (კარი, ფანჯარა, ფრამუგა, სარკმელი და ა.შ.) **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

6.8. ამ ხელშეკრულების 6.2-6.7. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარით. ამასთან, ჯარიმის დაკისრების მიუხედავად **მყიდველი** ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა (აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა) უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. თუ ამ ვადაში დარღვევა არ იქნა აღმოფხვრილი, მას დარღვევის აღმოფხვრამდე

დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ამ მუხლში მითითებული ჯარიმის 0.5%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.9. სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისის სახსრებით.

6.10. **მყიდველი** ვალდებულია **ნასყიდობის საგნის** სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს მხოლოდ გამყიდველთან ან/და მის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან წინასწარი შეთანხმებით. **მხარეები** აგრეთვე ვთანხმდებით, რომ თუ მყიდველის მიერ განხორციელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა ან/და თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებაზე (მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე), ასეთ შემთხვევაში მყიდველის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები (გაუმჯობესება) არ ექვემდებარება ანაზღაურებას **გამყიდველის** მხრიდან და მყიდველისთვის ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე დარჩება **გამყიდველს.**

6.11. **მყიდველი** ვალდებულია ხელშეკრულების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №477 და „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის №361 დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ან/და მის მიერ დასაქმებული მესამე პირ(ებ)ი დაარღვევენ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა გამოიწვევს **გამყიდველის** მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას და დაჯარიმებას, **გამყიდველი** უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს სანქცია მასზე დაკისრებული ჯარიმის ოდენობით. ამასთან, სანქციის დაკისრების მიუხედავად მყიდველი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა ზედამხედველი ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში. **მყიდველმა** დაკისრებული ჯარიმა **გამყიდველს** უნდა გადაუხადოს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს გადახდა გაგრძელდება ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

7. კომუნალური მომსახურება

7.1. მშენებლობის დასრულების შემდგომ, **გამყიდველი** ან მის მიერ უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი განახორციელებს კორპუსისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების მოვლა/დასუფთავება/დალაგების მომსახურებას, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ცნობილია მყიდველისთვის და მისაღებია ყოველგვარი პრეტენზიისა და დამატებითი პირობის გარეშე;

7.2. **გამყიდველის** მიერ განსახორციელებელი კომუნალური მომსახურების ღირებულება და მომსახურების გაწევის წესი და პირობები, **მხარეებს** შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულებით, რომლის გაფორმების ვალდებულებაც წარმოეშვება მყიდველს საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან;

8. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

8.1. **ნასყიდობის საგანზე მყიდველს** საკუთრების უფლება გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის უნდა გაფორმდეს **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულების და/ან **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ყველა ფინანსური და ასევე სხვა ნებისმიერი ვალდებულების შესრულების შემდეგ 10 (ათი) დღის განმავლობაში.

8.2. **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაწევს მყიდველი.

9. საავტორო უფლებების დაცვა

9.1. **მყიდველი** ვალდებულია ავტორის და საავტორო უფლების მქონე პირის თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმე სახით ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღიობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა, საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

10. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

10.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. **მხარე** არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა, მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული; ანუ წარმოადგენს **მხარისთვის** დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის მიწისძვრა, წყალდიდობა, საომარი მოქედებები და ა.შ).; ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, **მხარე** რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე **მხარეს** ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

11.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროსთან თანაბარზომიერად გაიზრდება. თუ ასეთი შეყოვნება აჭარბებს 30 კალენდარულ დღეს უწყვეტად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განსაზღვრონ ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

12. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებამდე - ნასყიდობის საგნის მყიდველის ან მისი მითითებით მესამე პირის საკუთრებაში გადაცემამდე.

13. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

13.1. **მყიდველის** მიერ **ხელშეკრულების** ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია:

ა) **მყიდველს** დააკისროს ერთჯერადი პირგასამტეხლო ჯარიმის სახით, რაც შეადგენს **მყიდველის** მიერ **გამყიდველისთვის** გადახდილი თანხის 50%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1000 აშშ დოლარისა;

ბ) მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, კერძოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მყიდველის, როგორც მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაციის გაუქმება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

გ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები ნაკლებია 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობაზე, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმის და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ამასთან მოსთხოვოს **მყიდველს** გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის არსებული სხვაობის დაფარვა;

დ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები აღემატება 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობას, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმისა და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ხოლო სხვაობა **მყიდველის** მიერ გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის დაუბრუნოს **მყიდველს ნასყიდობის საგნის** რეალიზაციის შემდგომ.

13.2. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ პირვანდელ მდგომარეობის აღდგენა მხარეებს შორის მოხდება ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილი წესით.

13.3. **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით დადგენილი წესით.

14. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

14.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივ ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მიერ.

15. დავების განხილვა

15.1. მხარეთა შორის არსებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით. ხოლო მოლაპარაკების წარუმატებლად დასრულების შემთხვევაში, დავა განიხილება და გადაწყდება ქართული სასამართლოების მიერ განსჯადობის მიხედვით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

16. შეტყობინების/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკითხებზე კომუნიკაციისთვის **მხარეები** გამოიყენებენ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებს.

16.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ ამ მუხლით მითითებულ მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება **მხარის** (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა.

გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ქ.წამებულის გამზირი 71;
- ელექტ.ფოსტა: HOUSE_71@YAHOO.COM
- ტელ: 579 75 75 57

მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: თბილისი, გლდანის რაიონი. მე-2 მ/რ, 35-ე კორპუსი,ბინა13
- ტელეფონი: 593 698 568

17. მარეგულირებელი კანონმდებლობა

17.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

18. უსაფრთხოების მოთხოვნები

18.1. სამშენებლო ობიექტზე შემოსვლისთანავე სავალდებულოა დაცვასთან შემოწმების გავლა. თუ შემოსვლა არის ერთჯერადი, შესაძლებელია დაცვასთან არსებული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებით შემოსვლა/შესვლა. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის პროცესში, **მესაკუთრე (მყიდველი)** მოიყვანს მუშა-პერსონალს მის მიერ წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაყიდ ფართში გარკვეული სამუშაოების შესასრულებლად, უნდა დაემორჩილოს ობიექტზე არსებულ უსაფრთხოების გარკვეულ მოთხოვნებს.

18.2. **მეპატრონემ (მყიდველმა)** ან მისი ნდობით აღჭურვილმა კომპეტენტურმა პირმა, უსაფრთხოების თანამშრომელთან ერთად უნდა გაიაროს სამუშაოს სპეციფიკა და სწორედ სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე განსაზღვრონ თუ რა სახის ინდივიდუალური დაცვის საშუალებები იქნება საჭირო.

18.3. წინამდებარე მუხლში მითითებული დაცვის ინდივიდუალური საშუალებებით აღჭურვა უნდა უზრუნველყოს ბინის **მეპატრონემ (მყიდველმა).**

18.4. მუშა-პერსონალის შემოსვლისთანავე უნდა ეცნობოს უსაფრთხოების თანამშრომელს, რათა მათ ჩაუტარდეთ ინსტრუქტაჟი სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე გააცნოს ობიექტზე არსებული შინაგანაწესი.

18.5. იხელმძღვანელოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინსტრუქციებით, სამართლებრივი ნორმებითა და დაემორჩილოს კომპანიის მიერ დადგენილ შიდა განაწესს. **გამყიდველი** არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც **მყიდველს** ან/და მესამე პირს შეიძლება მიადგენს კომპლექსში (სამშენებლო უბანზე) ყოფნის დროს.

19. დასკვნითი დებულებები

19.1. წინამდებარე **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად, საიდანაც ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **მყიდველს**, ხოლო მეორე ეგზემპლარი რჩება **გამყიდველს**.

19.2. **მყიდველი** არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები დაუთმოს მესამე პირს, **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

19.3. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, **მხარეთა** მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა ხელმოწერები:

გამყიდველი:
შპს „სახლი 71”
დირექტორი : ბექა ჩიქობავა

Beka Chikobava 01030051627

Digitally signed by Beka Chikobava
Date: 2023.10.06 15:01:59

მყიდველი:
ფ/პ ლალი ქვლივიძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2732
თარიღი "09" ოქტომბერი 2023 წ.
გვ.რაოდენობა 09 ხელმოწერა


Georgia
IDENTITY CARD
მოქალაქის პირადობის მოწმობა
საქართველო
GEO
სახელი / FIRST NAME
ლალი
LALI
გვარი / LAST NAME
ქვლივიძე
KVLIVIDZE
მოქ. / CIT
GEO
სქესი / SEX
მდ / F
პირადი No / PERSONAL No
01001037864
დაბადების თარიღი
DATE OF BIRTH
05.06.1968
მოქმედების ვადა
DATE OF EXPIRY
11.05.2033
ბარათის No / CARD No
22IC12395
ხელმოწერა
SIGNATURE

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

61570395657723

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

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

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N230410723

რეგისტრაციის თარიღი

30.03.2023 წ

ნოტარიუსი: ირმა შარვაძე
მისამართი: თბილისი, ჟ. შარტავას 42
ტელეფონი: 591709917

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

მე, ნოტარიუსი, ირმა შარვაძეს შემცვლელი პირი მარიამ გინტური, სანოტარო ბიურო, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას #42-ში, მიმიწვიეს სანოტარო მოქმედების შესასრულებლად გაგარინის 29ა-ში, სადაც მომმართა **ზურაბ ქოქოსაძემ,** რომელმაც განაცხადა, რომ არის სს საქართველოს ბანკის (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204378869) გენერალური დირექტორის მოადგილე, რაც დასტურდება სს საქართველოს ბანკის ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (რომელიც ინახება ჩემს არქივში) და რწმუნებულებით, გაცემული სს საქართველოს ბანკის გენერალური დირექტორის არჩილ გაჩეჩილაძის მიერ მიერ 21.02.2023 წ. დამოწმებული ნოტარიუს ირმა შარვაძის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N230224510 (რომელიც ინახება ჩემს არქივში). **ზურაბ ქოქოსაძემ** მოითხოვა რწმუნებულების შედგენა **გიორგი წეროძის** სახელზე და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე **ზურაბ ქოქოსაძეს** პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პასპორტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ზურაბ ქოქოსაძემ** (დაბადებული 25.11.1982 წ. ქ. სოხუმი, პირადი ნომერი: 62001032255, მცხოვრები თბილისი სამგორი III მასივი IX კვ. კორ. 2 ბ. 1) მომმართა, დავადგინე მისი ქმედუნარიანობა, წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილება და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. აგრეთვე დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, შემდეგ შევადგინე წინამდებარე რწმუნებულება, რომელიც წავუკითხე და განვუმარტე მარწმუნებელს. მარწმუნებელმა წაიკითხა რწმუნებულება და განაცხადა, რომ რწმუნებულება ზუსტად გამოხატავს მის ნებას, რის შემდეგ **ზურაბ ქოქოსაძემ** ხელი მოაწერა შემდეგ რწმუნებულებას:

რწმუნებულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება ნოტარიუს ირმა შარვაძის სანოტარო არქივში, ხოლო ერთი გადაეცა მარწმუნებელს.

გადახდილია საზღაური 30.00 ლარი, + სანოტარო ბიუროს გარეთ შესრულებული მოქმედებისთვის 35,00 ლარი დღგ 11,70 ლარი, რეგისტრაციის საფასური 5.00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა (“სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურებისვადების დამტკიცების შესახებ”) 31-ე, 34-ე და 39-ე მუხლისა და საგადასახადო კოდექსის 166 მუხლისა.

რწმუნებულება

ს/ს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილე **ზურაბ ქოქოსაძე** (შემდგომში - მარწმუნებელი), **გიორგი წეროძეს** (პირადი ნომერი: 01008027997; შემდგომში - რწმუნებული), ვანიჭებ უფლებამოსილებას, რათა მან მარწმუნებლის (სს საქართველოს ბანკის) სახელით:

1. დადოს და გააფორმოს (მათ შორის, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმით (მათ შორის ელექტრონული ხელმოწერით) ხელი მოაწეროს):

1.1. გენერალური საკრედიტო ხაზის, საკრედიტო ხაზის, საბანკო კრედიტის, ოვერდრაფტის, დეპოზიტის და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები) 1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის (შესაბამისი კურსით სხვა ვალუტაში) ფარგლებში;

1.2. ინფორმაციის კონფიდენციალურობის ან/და საბანკო პროდუქტ(ებ)თან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

1.3. იპოთეკის, გირავნობის, თავდებობის ხელშეკრულებები ან/და ნებისმიერი სხვა სახის უზრუნველყოფის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

2. წინამდებარე რწმუნებულების 1.1, 1.2 და 1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ებ)ში/შეთანხმება(ებ)ში/გარიგება(ებ)ში შესატანი ნებისმიერი სახის ცვლილებ(ებ)ის/დამატებ(ებ)ის (გარდა 1.1 ქვეპუნქტში მოცემულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ები)ში/ შეთანხმება(ები)ში/გარიგება(ები)ში თანხის ცვლილებისა, თუ აღნიშნული ცვლილებით გათვალისწინებული ნებისმიერი გარიგების თანხა გადააჭარბებს წინამდებარე რწმუნებულების 1.1. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ თანხობრივ ლიმიტს) შესახებ შეთანხმებ(ებ)ი ან/და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის განცხადება(ები)/წერილ(ებ)ი, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებისა.

3. წინამდებარე რწმუნებულების 1-ლი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში:

3.1. წარმოადგინოს მარწმუნებელი ნებისმიერ მესამე პირთან, საჯარო ან/და კერძო ორგანიზაციებში/დაწესებულებებში, აგრეთვე სანოტარო ბიუროში;

3.2. ხელი მოაწეროს ნებისმიერ საჯარო ან/და კერძო პირისთვის წარსადგენ ნებისმიერი სახის დოკუმენტაციას/კორესპონდენციას/განცხადებ(ებ)ს/წერილ(ებ)ს, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებსა;

3.3. სარეგისტრაციო ორგანოებში/დაწესებულებებში სარეგისტრაციოდ წარადგინოს ნებისმიერი სახის ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები)/განცხადება(ები)/ წერილ(ებ)ი/დოკუმენტაცია.

რწმუნებულება გაცემულია 2024 წლის 1 აპრილამდე.

მარწმუნებელი

ზურაბ ქოქოსაძე _____

ნოტარიუსი_____

საქართველოს ბანკი
ბიზნესი

№ OC238261

"06" 10 2023

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

სს საქართველოს ბანკი (ს/კ 204378869) (შემდგომში - **ბანკი**) წარმოდგენილი მომართვის პასუხად გაცნობებთ, რომ **ბანკი**, როგორც იპოთეკარი, თანახმაა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით № 01.17.12.005.064 (შემდგომში - **იპოთეკის საგანი**) (მესაკუთრე: შპს "სახლი 71", ს/ნ 406320841; შპს "მერიდიანი 2007", ს/ნ 206284876) დაზუსტებული ფართობი: 9658 კვ.მ. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მატროსოვის, N 7; ქალაქი თბილისი, გამზირი ქეთევან წამებული, N 71) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი AR1977720 განაცხადის შესაბამისად მოხდეს პროექტის შეთანხმება და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა (შემდგომში - **ნებართვა**). ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ზემოაღნიშნულ **იპოთეკის საგანზე ბანკის** სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნებისმიერი/ყველა უფლება(ები) (მათ შორის, როგორც არსებული ისე სამომავლო) სრულად შენარჩუნდება/დარეგისტრირდება. ამასთან, ასეთი უფლებები სრულად შენარჩუნდება/დარეგისტრირდება მათ შორის იმ უძრავ ნივთებზეც, რომელიც **იპოთეკის საგანზე ნებართვის** საფუძველზე განხორციელებული/განსახორციელებელი ცვლილების შედეგად წარმოიშობა/დარეგისტრირდება.

პატივისცემით,

გიორგი წეროძე

კორპორაციული საბანკო მომსახურების
დეპარტამენტის სექტორის უფროსი

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

61570395657723

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

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

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N230410723

რეგისტრაციის თარიღი

30.03.2023 წ

ნოტარიუსი: ირმა შარვაძე
მისამართი: თბილისი, ჟ. შარტავას 42
ტელეფონი: 591709917

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

მე, ნოტარიუსი, ირმა შარვაძეს შემცვლელი პირი მარიამ გინტური, სანოტარო ბიურო, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას #42-ში, მიმიწვიეს სანოტარო მოქმედების შესასრულებლად გაგარინის 29ა-ში, სადაც მომმართა **ზურაბ ქოქოსაძემ,** რომელმაც განაცხადა, რომ არის სს საქართველოს ბანკის (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204378869) გენერალური დირექტორის მოადგილე, რაც დასტურდება სს საქართველოს ბანკის ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (რომელიც ინახება ჩემს არქივში) და რწმუნებულებით, გაცემული სს საქართველოს ბანკის გენერალური დირექტორის არჩილ გაჩეჩილაძის მიერ მიერ 21.02.2023 წ. დამოწმებული ნოტარიუს ირმა შარვაძის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N230224510 (რომელიც ინახება ჩემს არქივში). **ზურაბ ქოქოსაძემ** მოითხოვა რწმუნებულების შედგენა **გიორგი წეროძის** სახელზე და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე **ზურაბ ქოქოსაძეს** პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პასპორტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ზურაბ ქოქოსაძემ** (დაბადებული 25.11.1982 წ. ქ. სოხუმი, პირადი ნომერი: 62001032255, მცხოვრები თბილისი სამგორი III მასივი IX კვ. კორ. 2 ბ. 1) მომმართა, დავადგინე მისი ქმედუნარიანობა, წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილება და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. აგრეთვე დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, შემდეგ შევადგინე წინამდებარე რწმუნებულება, რომელიც წავუკითხე და განვუმარტე მარწმუნებელს. მარწმუნებელმა წაიკითხა რწმუნებულება და განაცხადა, რომ რწმუნებულება ზუსტად გამოხატავს მის ნებას, რის შემდეგ **ზურაბ ქოქოსაძემ** ხელი მოაწერა შემდეგ რწმუნებულებას:

რწმუნებულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება ნოტარიუს ირმა შარვაძის სანოტარო არქივში, ხოლო ერთი გადაეცა მარწმუნებელს.

გადახდილია საზღაური 30.00 ლარი, + სანოტარო ბიუროს გარეთ შესრულებული მოქმედებისთვის 35,00 ლარი დღგ 11,70 ლარი, რეგისტრაციის საფასური 5.00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა (“სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურებისვადების დამტკიცების შესახებ”) 31-ე, 34-ე და 39-ე მუხლისა და საგადასახადო კოდექსის 166 მუხლისა.

რწმუნებულება

ს/ს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილე **ზურაბ ქოქოსაძე** (შემდგომში - მარწმუნებელი), **გიორგი წეროძეს** (პირადი ნომერი: 01008027997; შემდგომში - რწმუნებული), ვანიჭებ უფლებამოსილებას, რათა მან მარწმუნებლის (სს საქართველოს ბანკის) სახელით:

1. დადოს და გააფორმოს (მათ შორის, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმით (მათ შორის ელექტრონული ხელმოწერით) ხელი მოაწეროს):

1.1. გენერალური საკრედიტო ხაზის, საკრედიტო ხაზის, საბანკო კრედიტის, ოვერდრაფტის, დეპოზიტის და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები) 1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის (შესაბამისი კურსით სხვა ვალუტაში) ფარგლებში;

1.2. ინფორმაციის კონფიდენციალურობის ან/და საბანკო პროდუქტ(ებ)თან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

1.3. იპოთეკის, გირავნობის, თავდებობის ხელშეკრულებები ან/და ნებისმიერი სხვა სახის უზრუნველყოფის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

2. წინამდებარე რწმუნებულების 1.1, 1.2 და 1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ებ)ში/შეთანხმება(ებ)ში/გარიგება(ებ)ში შესატანი ნებისმიერი სახის ცვლილებ(ებ)ის/დამატებ(ებ)ის (გარდა 1.1 ქვეპუნქტში მოცემულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ები)ში/ შეთანხმება(ები)ში/გარიგება(ები)ში თანხის ცვლილებისა, თუ აღნიშნული ცვლილებით გათვალისწინებული ნებისმიერი გარიგების თანხა გადააჭარბებს წინამდებარე რწმუნებულების 1.1. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ თანხობრივ ლიმიტს) შესახებ შეთანხმებ(ებ)ი ან/და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის განცხადება(ები)/წერილ(ებ)ი, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებისა.

3. წინამდებარე რწმუნებულების 1-ლი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში:

3.1. წარმოადგინოს მარწმუნებელი ნებისმიერ მესამე პირთან, საჯარო ან/და კერძო ორგანიზაციებში/დაწესებულებებში, აგრეთვე სანოტარო ბიუროში;

3.2. ხელი მოაწეროს ნებისმიერ საჯარო ან/და კერძო პირისთვის წარსადგენ ნებისმიერი სახის დოკუმენტაციას/კორესპონდენციას/განცხადებ(ებ)ს/წერილ(ებ)ს, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებსა;

3.3. სარეგისტრაციო ორგანოებში/დაწესებულებებში სარეგისტრაციოდ წარადგინოს ნებისმიერი სახის ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები)/განცხადება(ები)/ წერილ(ებ)ი/დოკუმენტაცია.

რწმუნებულება გაცემულია 2024 წლის 1 აპრილამდე.

მარწმუნებელი

ზურაბ ქოქოსაძე _____

ნოტარიუსი_____

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება
№82-1305

ქ. თბილისი **22 სექტემბერი, 2023 წელი**
(ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი)

ერთის მხრივ, **შპს „სახლი 71“ (ს/კ: 406320841)**, წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბექა ჩიქობავას პ/ნ (01030051627) სახით (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„გამყიდველი“**) და მეორეს მხრივ, ფ/პ ლალი ქვლივიძე (პ/ნ 01001037864) (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“/“მომავალი მესაკუთრე“**)

„გამყიდველი„ და **„მყიდველი“** წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ერთად და ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც **„მხარე“/“მხარეები“,**

ვმოქმედებთ რა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად და **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ, **მხარეებს** შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც **გამყიდველი** გადასცემს, ხოლო **მყიდველი** მიიღებს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების მეორე მუხლით გათვალისწინებულ **ნასყიდობის საგანზე** და **ნასყიდობის საგანზე** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდეგში - **საჯარო რეესტრი**) დარეგისტრირდება **მყიდველის** საკუთრების უფლება.

2. **ხელშეკრულების საგანი**

2.1. ნასყიდობის საგანია შემდეგი უძრავი ქონება, მდებარე:
მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის №71;
რეესტრში რეგისტრირებული განშლის ნომერი: №882023722263
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064;
ბლოკი/სართული/ბინის ნომერი: ბლოკი: 2; სართული:13 ; ბინა:1305 ;
საერთო ფართი:47 კვ.მ.;

2.2. გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, ვინაიდან **გამყიდველი** უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი №01.17.12.005.064) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **მყიდველისთვის ნასყიდობის საგნის** გადაცემას შემდეგ მდგომარეობაში:

2.2.1. ნასყიდობის საგანზე ქვემოთ მოცემული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული (რაშიც არ მოიაზრება შენობის ექსპლუატაციაში მიღება);

2.2.2. წყლის და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები;

2.2.3. ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის და სავენტილაციო შახტების ვერტიკალური დგარები;

2.2.4. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

2.2.5. ბინის პერიმეტრზე მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯარა;

2.2.6. ბინაში მოჭიმული იატაკი, გარდა აბაზანისა და აივნისა.

2.2.7. ბინაში აშემენული შიდა ტიხრები;

2.2.8. ბინაში გაყვანილი გათბობის, წყლის, გაზის და საკანალიზაციო მილები.

2.2.9. ბინაში ერთ წერტილში შეყვანილი დენი;

2.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს **ნასყიდობის საგნის** მოყვანა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობაში არაუგვიანეს 2025 წლის 30 სექტემბრისა.

2.4. **გამყიდველი** იძლევა გარანტიას, რომ:
(ა) მომავალი **ნასყიდობის საგანი** არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ სამომავლო **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
(ბ) არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია **ნასყიდობის საგნის** მიმართ.

2.5. თუ **გამყიდველი** ვერ უზრუნველყოფს **ნასყიდობის საგნის** ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას 2025 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით და ვადაგადაცილება აღემატება 6 თვეს (ე.წ. საშეღავათო

პერიოდი) (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. და 5.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა), **მყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **გამყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი საავანსო თანხის 0.01%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 10%-ისა.

2.6. **ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის** საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064.

2.7. **ხელშეკრულების მხარეები** უფლებრივ ნაკლში არ მოიაზრებენ **ნასყიდობის საგანზე,** წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რეგისტრირებულ იპოთეკას. **მყიდველი** აცნობიერებს და თანხმობას აცხადებს რა, რომ **ნასყიდობის საგანი** დატვირთულია იპოთეკით და არ აქვს პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით.

3. ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ

3.1. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულებაა 41 830 (ორმოცდაერთი ათას რვაას ოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. **ნასყიდობის ფასი** მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება არ მოიცავს კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შეყვანის ხარჯებს. კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შესყიდვა/შეყვანა/აბონირებასთან დაკავშირებული საკითხები დაზუსტება შემდგომ დანართებში ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების სახით.

3.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.4. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება შემდეგი წესის დაცვით:

- წინამდებარე **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღეს **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება 8366 აშშ დოლარის ოდენობით;
- დარჩენილი თანხა **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

3.5. **ნასყიდობის ფასზე** ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში თანხის ჩარიცხვა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

ბენეფიციარი: **შპს „სახლი 71„**

საიდ. კოდი: **406320841**

ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**

ბანკის კოდი: BAGAGE22

ანგარიშის ნომერი: GE27BG0000000546287931

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტით დადგენილი ანგარიშსწორების წესის ნებისმიერი ვადის დარღვევის შემთხვევაში (მათ შორის დანართი №1-ით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში) **გამყიდველი** უფლებამოსილია მოითხოვოს პირგასამტეხლო ნასყიდობის საგნ(ებ)ის სრული ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ასეთ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება ვალდებულების შესრულებამდე (მყიდველის მიერ თანხის გადახდამდე).

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების პირობები, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკი, **გამყიდველი** ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს **მყიდველი** ვადაგადაცილების შესახებ და განუსაზღვროს დამატებითი ვადა დავალიანების დასაფარად, მათ შორის უფლებამოსილია სრულად მოთხოვოს დარჩენილი ნასყიდობის საფასურის გადახდა. დამატებითი ვადა არ შეიძლება იყოს 5 კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 10 კალენდარულ დღეზე მეტი.

3.8. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში (დამატებითი ვადის დაწესების მიუხედავად) არ მოხდება **გამყიდველისთვის** ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა და ვადაგადაცილება გაგრძელდება 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, **გამყიდველი** უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ გამყიდველისთვის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხა, დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები. ყოველგვარი გაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით, ერთი თვის განმავლობაში ვადაგადაცილების გაგრძელებაში იგულისხმება მყიდველის მიერ გრაფიკით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დადგომიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში ვალდებულების შეუსრულებლობა. ამ ხელშეკრულების 3.7 პუნქტით დადგენილი დამატებითი ვადის დაწესება შეიძლება განხორციელდეს

გადახდის ვადის დადგომიდან 30-ე კალენდარული დღიდან. მყიდველის მიერ გადახდის გრაფიკის განმეორებით დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ და ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება მყიდველისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით. ამ შემთხვევაში რაიმე სახის დამატებითი ვადის ან/და გაფრთხილების გამოყენება არ არის სავალდებულო და მათი გამოყენება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე.

3.9. ყოველგვარი გაურკვევლობის გამორიცხვის მიზნით, მყიდველისათვის ცნობილია, რომ მის მიერ სს "საქართველოს ბანკში" სესხის აღების შემთხვევაში, რომლითაც დაფინანსდება ნასყიდობის საგნის ღირებულება, ნასყიდობის საგნის მყიდველის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე და მასზე სს "საქართველოს ბანკის" პირველი რიგის იპოთეკის უფლების აღრიცხვამდე, მყიდველის მიერ აღებული სესხის თავდებად რჩება გამყოდველი. შესაბამისად მყოდველის მიერ სასესხო ვალდებულების შეუსრულებლობისას, ბანკი თავდების (გამყიდველი) ანგარიშებიდან მოახდენს სესხის დასაფარად საჭირო თანხის ჩამოჭრას. ასეთი ფაქტის არსებობისას გამყივდელი უფლებამოსილი იქნება უპირობოდ და ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ ნასყიდობის საგნის შეძენისათვის თანამონაწილეობის ფარგლებში გადახდილი თანხა, (მყიდველის მიერ თანამონაწილეობის ფარგლებში გადახდილი თანხა, რომელიც არ არის ბანკის მიერ დამტკიცებული სესხის ნაწილი) დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. პირგასამტეხლოსა და ჯარიმასთან ერთად, გამყოდველი უფლებამოსილია დააკავოს მყდველისათვის დასაბრუნებელი თანხიდან, სს "საქართველოს ბანის" მიერ გამყოდველის ანგარიშიდან, მყიდველის სესხის დასაფარად ჩამოჭრილი თანხები,(ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები.

3.10. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ გამყიდველი უფლებამოსილია იმოქმედოს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.9 პუნქტის მიხედვით იმ შემთხვევაშიც, თუ მყიდველი უარს აცხადებს სს "საქართველოს ბანკთან" იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, რომლითაც ბანკი გახდება პირველი რიგის იპოთეკარი. იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე უარი განიხილება მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევად და იწვევს ამავე ხელშეკრულების 3.9 პუნქტით გათვალისწინებულ შედეგებს.

4. უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულების/მყიდველის უფლებების წინასწარი რეგისტრაცია

4.1. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს ნასყიდობის საგანზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას.

4.2. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების დამოწმების და **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

4.4. ნებისმიერი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში **მყიდველის** სასარგებლოდ რეგისტრირებული შეზღუდვები - უფლების წინასწარი რეგისტრაცია ექვემდებარება გაუქმებას. ამ მიზნით **მყიდველი** ვალდებულია დროულად, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ დოკუმენტს, რის საფუძველზეც უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული **მყიდველის** წინასწარი უფლება/უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის 0.2% გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დარიცხვა დაიწყება გამყიდველის მიერ მყიდველის მიმართ რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ მოთხოვნის ჩაბარებიდან მე-6 დღეს. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი უარს აცხადებს ხელმოწერაზე მოთხოვნის მიღებიდან 5 დღის გასვლამდე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა დაიწყება მყიდველის მიერ უარის გაცხადების დღიდან. ამასთან, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების (შეზღუდვის /უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით სათანადო თანხმობის გაცემას) მოვალეობისგან. უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

5.1. **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას ან ანიჭებს **გამყიდველს** უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) ასაშენებელი/მშენებარე სახლის (მათ შორის ნებისმიერი ბლოკის) საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სახელმწიფო უწყებასთან განახორციელოს კორექტირებული საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ასაშენებელი ფართობის (გაზრდა/შემცირება) და/ან ცვლილებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით (საკ.

კოდი: №01.17.12.005.064) გამიჯვნა, წითელი ხაზების კორექტირება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. **მყიდველი** აცხადებს, რომ **გამყიდველი** უფლებამოსილია განახორციელოს ამ მუხლით გათვალისწინებული მოქმედებები საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაც დამატებით არ საჭიროებს **მყიდველის** თანხმობას. მიწის ნაკვეთის (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამიჯვნის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **მყიდველის** უფლებები გავრცელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც დამაგრებული იქნება **მყიდველზე** გადასაცემი ქონება.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების განსახორციელებლად **გამყიდველს** სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებები მაინც მოსთხოვენ **მყიდველისგან** დამატებით რაიმე თანხმობის მოპოვებას, **მყიდველი** ვალდებულია ამგვარი მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გასცეს შესაბამისი თანხმობა სათანადო ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის საფუძველზე, განხორციელდება პროექტის კორექტირება, მოხდება პროექტში ცვლილებების განხორციელება ასაშენებელი ფართობის მოცულობისა და სართულიანობის, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების ცვლილებას/გაზრდას, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, **გამყიდველი** თავისუფლდება ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ვადაგადაცილების პასუხისმგებლობისაგან **მყიდველის** წინაშე.

5.4. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ კორპუსისთვის გათვალისწინებული ან კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ნებისმიერი ტიპის პარკინგი, განკუთვნილია გასაყიდად და არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საგანს.

5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **მყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს ვადის ათვლა დაიწყება ამ ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ხუთდღიანი ვადის გასვლის შემდგომ.

5.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.

5.7. **მყიდველისთვის** ცნობილია, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის 2-რე ბლოკი არის მშენებარე კომპლექსის მხოლოდ ერთი ნაწილი და **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება ან/და მომავალში განხორციელდება სხვა კორპუსის მშენებლობები, რაც გამოიწვევს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში ხმაურს, მტვერს და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, რასთან დაკავშირებითაც მყიდველს არ გააჩნია და არ ექნება პრეტენზია.

5.8. **მყიდველი** ცნობად იღებს, რომ **ნასყიდობის საგანთან** (საცხოვრებელი ბინა) დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულ ფართსა და ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინა) რეალურ ფართს შორის შესაძლებელია იყოს 3 %-იანი ცდომილება, რაზეც მყიდველს არ გააჩნია პრეტენზია; ამასთან **მყიდველის** სასარგებლოდ არსებული ანალოგიური ცდომილების შემთხვევაში, ასევე არც გამყიდველს გააჩნია პრეტენზია მყიდველის მიმართ;

5.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად, ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება პროექტის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის ფართობის შემცირება ან გაზრდა.

5.10. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის 2 კვ.მ.-მდე ცვლილების შემთხვევაში (ფართის როგორც გაზრდის, ასევე შემცირების შემთხვევაში) დამატებით საჭირო არ იქნება შესაბამის ორგანოებში (თბილისის არქიტექტურის სამსახური, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ იუსტიციის სახლი და სხვა) მისი სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენა.

5.11. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ცვლილება აღემატება 2 კვ.მ.-ს, მყიდველის თანხმობის წარდგენა შესაბამის ორგანოში მოხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.12. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება 2 კვ.მ-ზე მეტი/ნაკლები, მაშინ მოხდება 2 კვ.მ.-ს ზემოთ/ქვემოთ არსებული ცდომილების შესაბამისად ნასყიდობის ფასის კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, ბინის ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.13. **მხარეები** აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განსაკუთრებულ და არსებით პირობას, რაც **მხარეებს** სრულად აქვთ გაცნობიერებული და გააზრებული და რაც მიღწეულ იქნა მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმებით.

5.14. **მყიდველს** სამომავლოდ გადაეცემა საცხოვრებელი კომპლექში დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ი. მყიდველი იღებს ვალდებულებას და აცხადებს თანხმობას მასზედ, რომ ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ის გადაცემის შემდგომ არ დაუშვას/არ განახორციელოს არც პირადად და არც მის სასარგებლოდ მასთან დაკავშირებული მესამე პირების მხრიდან, საცხოვრებელ კომპლექსში (ბლოკი №2) დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების გამოყენება საცხოვრებელ ბინაში სამშენებლო/სარემონტო მასალების/ნივთების (მათ შორის ავეჯის) ატანა-ჩამოტანისთვის. ასეთ შემთხვევაში, **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანსა და დაკისრებულ ჯარიმაზე პასუხისმგებლობას იღებს მყიდველი.

5.15. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისთვის მყიდველი დაჯარიმდება ერთჯერადად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, მყიდველს შეეზღუდება წვდომა სამგზავრო ლიფტების პლასტიკურ ბარათ(ებ)ზე, საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე.

5.16. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების 5.13. პუნქტის დარღვევა გამოიწვევს რაიმე სახის ზიანს **გამყიდველისთვის, მყიდველი** ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

5.17. **მყიდველმა გამყიდველს** 5.13.-5.15. პუნქტებით დაკისრებული ჯარიმა ან/და დამდგარი ზიანი უნდა გადაუხადოს/აღმოფხვრას ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე.

5.18. საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ მყიდველს სრულად ექნება დაფარული წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13.-5.16. პუნქტებით გათვალისწინებული თანხა, **გამყიდველი** უფლებამოსილია განაახლოს მყიდველის სამგზავრო ლიფტებით გადაადგილებისთვის საჭირო პლასტიკური ბარათ(ებ)ი.

6. ბინის რემონტი

6.1. **მყიდველმა** რემონტის გაკეთებისას უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

6.2. გაუფრთხილდეს კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.3. მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

6.4. არ შეცვალოს კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: შიდა და გარე ფასადის გადაკეთება, ფერის ცვლილება, გარეკონტურის კედლების გადაადგილება, მიშენება, დაშენება, დემონტაჟი, რეკონსტრუქცია, კარის, ფანჯრის, სარკმლის ან სხვა ღიობის გამოჭრა ან ამოშენება, საბუხრის (ან საკვამურის) თვითნებური გამოჭრა/დაშენება, სარეკლამო აბრების ან სხვა საგნების დამონტაჟება, მოაჯირების გადაკეთება, სარეცხი მოწყობილობების, ანტენების თვითნებური დამონტაჟება ან ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტებს (გათბობისა და გაგრილების სისტემები აივანზე შეიძლება დამონტაჟდეს პროექტით ამისათვის განსაზღვრულ ადგილზე, ხოლო ანტენები და ინტერნეტ კომუნიკაციის მოწყობილობები სახლის სახურავზე კანონმდებლობით და მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ ადგილზე ან გამყიდველთან შეთანხმებით სხვა ადგილას, რაც არ დაამახინჯებს შენობის არქიტექტურულ იერსახეს);

6.5. არ დაანგრიოს ფართში არსებული კოლონები, დიაფრაგმები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო შახტები;

6.6. არანაირი სახით არ დაარღვევს მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ საპროექტო გადაწყვეტებს, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: საცხოვრებელ კორპუსში ავტოსადგომის ფართების, სადარბაზოების, კიბის, სხვენის, სახურავის, სარდაფის ფართების თვითნებურად დაუფლება, ამოშენება, დემონტაჟი, გადაღება ან სხვა სახით ნებისმიერი ფორმით თვითნებურად დაკავება/გადაკეთება ფართის თვითნებური (გამყიდველთან შეუთანხმებლად) მიშენება/დაშენება/გადაკეთება/რეკონსტრუქცია/რემონტი და სხვა (გარდა ნასყიდობის საგნის შიდა საცხოვრებელი ნაწილის რემონტისა) რაც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტის გადაწყვეტებს ან/და ცვლის შენობის, იერსახეს, ან მის კონსტრუქციულ ელემენტებს;

6.7. **მყიდველს** საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ეკრძალება ნასყიდობის საგნის შიდა გეგმარების ცვლილება (მათ შორის ტიხრების გადაადგილება/ღიობების (კარი, ფანჯარა, ფრამუგა, სარკმელი და ა.შ.) **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

6.8. ამ ხელშეკრულების 6.2-6.7. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარით. ამასთან, ჯარიმის დაკისრების მიუხედავად **მყიდველი** ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა (აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა) უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. თუ ამ ვადაში დარღვევა არ იქნა აღმოფხვრილი, მას დარღვევის აღმოფხვრამდე

დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ამ მუხლში მითითებული ჯარიმის 0.5%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.9. სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისის სახსრებით.

6.10. **მყიდველი** ვალდებულია **ნასყიდობის საგნის** სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს მხოლოდ გამყიდველთან ან/და მის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან წინასწარი შეთანხმებით. **მხარეები** აგრეთვე ვთანხმდებით, რომ თუ მყიდველის მიერ განხორციელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა ან/და თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებაზე (მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე), ასეთ შემთხვევაში მყიდველის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები (გაუმჯობესება) არ ექვემდებარება ანაზღაურებას **გამყიდველის** მხრიდან და მყიდველისთვის ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე დარჩება **გამყიდველს.**

6.11. **მყიდველი** ვალდებულია ხელშეკრულების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას „შრომის უსაფრთხოების შესახებ" საქართველოს კანონით, „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №477 და „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის №361 დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ან/და მის მიერ დასაქმებული მესამე პირ(ებ)ი დაარღვევენ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა გამოიწვევს **გამყიდველის** მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას და დაჯარიმებას, **გამყიდველი** უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს სანქცია მასზე დაკისრებული ჯარიმის ოდენობით. ამასთან, სანქციის დაკისრების მიუხედავად მყიდველი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა ზედამხედველი ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში. **მყიდველმა** დაკისრებული ჯარიმა **გამყიდველს** უნდა გადაუხადოს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს გადახდა გაგრძელდება ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

7. კომუნალური მომსახურება

7.1. მშენებლობის დასრულების შემდგომ, **გამყიდველი** ან მის მიერ უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი განახორციელებს კორპუსისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების მოვლა/დასუფთავება/დალაგების მომსახურებას, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ცნობილია მყიდველისთვის და მისაღებია ყოველგვარი პრეტენზიისა და დამატებითი პირობის გარეშე;

7.2. **გამყიდველის** მიერ განსახორციელებელი კომუნალური მომსახურების ღირებულება და მომსახურების გაწევის წესი და პირობები, **მხარეებს** შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულებით, რომლის გაფორმების ვალდებულებაც წარმოეშვება მყიდველს საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან;

8. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

8.1. **ნასყიდობის საგანზე მყიდველს** საკუთრების უფლება გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის უნდა გაფორმდეს **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულების და/ან **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ყველა ფინანსური და ასევე სხვა ნებისმიერი ვალდებულების შესრულების შემდეგ 10 (ათი) დღის განმავლობაში.

8.2. **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაწევს მყიდველი.

9. საავტორო უფლებების დაცვა

9.1. **მყიდველი** ვალდებულია ავტორის და საავტორო უფლების მქონე პირის თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმე სახით ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღიობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა, საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

10. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

10.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. **მხარე** არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა, მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული; ანუ წარმოადგენს **მხარისთვის** დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის მიწისძვრა, წყალდიდობა, საომარი მოქედებები და ა.შ).; ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, **მხარე** რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე **მხარეს** ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

11.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროსთან თანაბარზომიერად გაიზრდება. თუ ასეთი შეყოვნება აჭარბებს 30 კალენდარულ დღეს უწყვეტად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განსაზღვრონ ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

12. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებამდე - ნასყიდობის საგნის მყიდველის ან მისი მითითებით მესამე პირის საკუთრებაში გადაცემამდე.

13. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

13.1. **მყიდველის** მიერ **ხელშეკრულების** ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია:

ა) **მყიდველს** დააკისროს ერთჯერადი პირგასამტეხლო ჯარიმის სახით, რაც შეადგენს **მყიდველის** მიერ **გამყიდველისთვის** გადახდილი თანხის 50%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1000 აშშ დოლარისა;

ბ) მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, კერძოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მყიდველის, როგორც მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაციის გაუქმება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

გ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები ნაკლებია 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობაზე, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმის და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ამასთან მოსთხოვოს **მყიდველს** გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის არსებული სხვაობის დაფარვა;

დ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები აღემატება 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობას, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმისა და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ხოლო სხვაობა **მყიდველის** მიერ გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის დაუბრუნოს **მყიდველს ნასყიდობის საგნის** რეალიზაციის შემდგომ.

13.2. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ პირვანდელ მდგომარეობის აღდგენა მხარეებს შორის მოხდება ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილი წესით.

13.3. **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით დადგენილი წესით.

14. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

14.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივ ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მიერ.

15. დავების განხილვა

15.1. **მხარეთა შორის არსებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით. ხოლო მოლაპარაკების წარუმატებლად დასრულების შემთხვევაში, დავა განიხილება და გადაწყდება ქართული სასამართლოების მიერ განსჯადობის მიხედვით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.**

16. **შეტყობინების/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები**

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკითხებზე კომუნიკაციისთვის **მხარეები** გამოიყენებენ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებს.

16.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ ამ მუხლით მითითებულ მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება **მხარის** (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა.

გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ქ.წამებულის გამზირი 71;
- ელექტ.ფოსტა: HOUSE_71@YAHOO.COM
- ტელ: 579 75 75 57

მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: თბილისი, გლდანის რაიონი. მე-2 მ/რ, 35-ე კორპუსი,ბინა13
- ტელეფონი: 593 698 568

17. **მარეგულირებელი კანონმდებლობა**

17.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

18. **უსაფრთხოების მოთხოვნები**

18.1. სამშენებლო ობიექტზე შემოსვლისთანავე სავალდებულოა დაცვასთან შემოწმების გავლა. თუ შემოსვლა არის ერთჯერადი, შესაძლებელია დაცვასთან არსებული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებით შემოსვლა/შესვლა. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის პროცესში, **მესაკუთრე (მყიდველი)** მოიყვანს მუშა-პერსონალს მის მიერ წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაყიდ ფართში გარკვეული სამუშაოების შესასრულებლად, უნდა დაემორჩილოს ობიექტზე არსებულ უსაფრთხოების გარკვეულ მოთხოვნებს.

18.2. **მეპატრონემ (მყიდველმა)** ან მისი ნდობით აღჭურვილმა კომპეტენტურმა პირმა, უსაფრთხოების თანამშრომელთან ერთად უნდა გაიაროს სამუშაოს სპეციფიკა და სწორედ სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე განსაზღვრონ თუ რა სახის ინდივიდუალური დაცვის საშუალებები იქნება საჭირო.

18.3. წინამდებარე მუხლში მითითებული დაცვის ინდივიდუალური საშუალებებით აღჭურვა უნდა უზრუნველყოს ბინის **მეპატრონემ (მყიდველმა).**

18.4. მუშა-პერსონალის შემოსვლისთანავე უნდა ეცნობოს უსაფრთხოების თანამშრომელს, რათა მათ ჩაუტარდეთ ინსტრუქტაჟი სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე გააცნოს ობიექტზე არსებული შინაგანაწესი.

18.5. იხელმძღვანელოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინსტრუქციებით, სამართლებრივი ნორმებითა და დაემორჩილოს კომპანიის მიერ დადგენილ შიდა განაწესს. **გამყიდველი** არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც **მყიდველს** ან/და მესამე პირს შეიძლება მიადგენს კომპლექსში (სამშენებლო უბანზე) ყოფნის დროს.

19. **დასკვნითი დებულებები**

19.1. წინამდებარე **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად, საიდანაც ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **მყიდველს**, ხოლო მეორე ეგზემპლარი რჩება **გამყიდველს**.

19.2. **მყიდველი** არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები დაუთმოს მესამე პირს, **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

19.3. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, **მხარეთა** მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა ხელმოწერები:

გამყიდველი:
შპს „სახლი 71"
დირექტორი : ბექა ჩიქობავა

Beka
Chikobava
01030051627

Digitally signed by
Beka Chikobava
Date: 2023.10.06
15:01:59

მყიდველი:
ფ/პ ლალი ქვლივიძე

ლალი ქვლივიძე ლ.ქვლივიძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2732
თარიღი "09" ოქტომბერი 2023 წ.
გვ.რაოდენობა 09 ხელმოწერა ...

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება
№82-704

ქ. თბილისი

17 აგვისტო, 2023 წელი
(ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი)

ერთის მხრივ, **შპს „სახლი 71“ (ს/კ: 406320841)**, წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბექა ჩიქობავას პ/ნ (01030051627) სახით (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„გამყიდველი“**) და მეორეს მხრივ, ფ/პ ირაკლი ბიგვავა (პ/ნ 01017052793) (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“/“მომავალი მესაკუთრე“**)

„გამყიდველი„ და **„მყიდველი“** წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ერთად და ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც **„მხარე“/“მხარეები“,**

ვმოქმედებთ რა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად და **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ, **მხარეებს** შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც **გამყიდველი** გადასცემს, ხოლო **მყიდველი** მიიღებს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების მეორე მუხლით გათვალისწინებულ **ნასყიდობის საგანზე** და **ნასყიდობის საგანზე** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდეგში - **საჯარო რეესტრი**) დარეგისტრირდება **მყიდველის** საკუთრების უფლება.

2. **ხელშეკრულების საგანი**

2.1. ნასყიდობის საგანია შემდეგი უძრავი ქონება, მდებარე:
მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის №71;
რეესტრში რეგისტრირებული განშლის ნომერი:№882023722263
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064;
ბლოკი/სართული/ბინის ნომერი: ბლოკი: 2; სართული:7 ; ბინა:704 ;
საერთო ფართი: 45,9 კვ.მ.;

2.2. გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, ვინაიდან **გამყიდველი** უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი №01.17.12.005.064) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **მყიდველისთვის ნასყიდობის საგნის** გადაცემას შემდეგ მდგომარეობაში:

2.2.1. ნასყიდობის საგანზე ქვემოთ მოცემული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული (რაშიც არ მოიაზრება შენობის ექსპლუატაციაში მიღება);

2.2.2. წყლის და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები;

2.2.3. ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის და სავენტილაციო შახტების ვერტიკალური დგარები;

2.2.4. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;

2.2.5. ბინის პერიმეტრზე მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯარა;

2.2.6. ბინაში მოჭიმული იატაკი, გარდა აბაზანისა და აივნისა;

2.2.7. ბინაში აშენებული შიდა ტიხრები;

2.2.8. ბინაში გაყვანილი გათბობის, წყლის, გაზის და საკანალიზაციო მილები.

2.2.9. ბინაში ერთ წერტილში შეყვანილი დენი;

2.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს **ნასყიდობის საგნის** მოყვანა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობაში არაუგვიანეს 2025 წლის 30 სექტემბრისა.

2.4. **გამყიდველი** იძლევა გარანტიას, რომ:
(ა) მომავალი **ნასყიდობის საგანი** არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ სამომავლო **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
(ბ) არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია **ნასყიდობის საგნის** მიმართ.

2.5. თუ **გამყიდველი** ვერ უზრუნველყოფს **ნასყიდობის საგნის** ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას 2025 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით და ვადაგადაცილება აღემატება 6 თვეს (ე.წ. საშეღავათო

პერიოდი) (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. და 5.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა), **მყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **გამყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი საავანსო თანხის 0.01%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს ნასყიდობის ფასის 10%-ისა.

2.6. **ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის** საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064.

2.7. **ხელშეკრულების მხარეები** უფლებრივ ნაკლში არ მოიაზრებენ **ნასყიდობის საგანზე,** წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რეგისტრირებულ იპოთეკას. **მყიდველი** აცნობიერებს და თანხმობას აცხადებს რა, რომ **ნასყიდობის საგანი** დატვირთულია იპოთეკით და არ აქვს პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით.

3. ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ

3.1. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულებაა 43 605 (ორმოცდასამი ათას ექვსას ხუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. **ნასყიდობის ფასი** მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება არ მოიცავს კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შეყვანის ხარჯებს. კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შესყიდვა/შეყვანა/აბონირებასთან დაკავშირებული საკითხები დაზუსტება შემდგომ დანართებში ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების სახით.

3.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.4. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება შემდეგი წესის დაცვით:

- წინამდებარე **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღეს **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება 8721 აშშ დოლარის ოდენობით;
- დარჩენილი თანხა **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

3.5. **ნასყიდობის ფასზე** ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში თანხის ჩარიცხვა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:
ბენეფიციარი: **შპს „სახლი 71„**
საიდ. კოდი: **406320841**
ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ანგარიშის ნომერი: GE27BG0000000546287931

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტით დადგენილი ანგარიშსწორების წესის ნებისმიერი ვადის დარღვევის შემთხვევაში (მათ შორის დანართი №1-ით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთვევაში) **გამყიდველი** უფლებამოსილია უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო ნასყიდობის საგნ(ებ)ის ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება ვალდებულების შესრულებამდე (მყიდველის მიერ თანხის გადახდამდე).

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების პირობები, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკი, **გამყიდველი** ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს **მყიდველი** ვადაგადაცილების შესახებ და განუსაზღვროს დამატებითი ვადა დავალიანების დასაფარად, მათ შორის უფლებამოსილია სრულად მოთხოვოს დარჩენილი ნასყიდობის საფასურის გადახდა.

3.8. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში არ მოხდება **გამყიდველისთვის** ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა და ვადაგადაცილება გაგრძელდება ზედიზედ 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, **გამყიდველი** უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ გამყიდველისთვის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხა, დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები.

4. უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულების/მყიდველის უფლებების წინასწარი რეგისტრაცია

4.1. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს ნასყიდობის საგანზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას.

4.2. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების დამოწმების და **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

4.4. ნებისმიერი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში **მყიდველის** სასარგებლოდ რეგისტრირებული შეზღუდვები - უფლების წინასწარი რეგისტრაცია ექვემდებარება გაუქმებას. ამ მიზნით **მყიდველი** ვალდებულია დროულად, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ დოკუმენტს, რის საფუძველზეც უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული **მყიდველის** წინასწარი უფლება/უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის 0.2% გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთან, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების (შეზღუდვის /უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით სათანადო თანხმობის გაცემას) მოვალეობისგან. უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

5.1. **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას ან ანიჭებს **გამყიდველს** უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) ასაშენებელი/მშენებარე სახლის (მათ შორის ნებისმიერი ბლოკის) საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სახელმწიფო უწყებასთან განახორციელოს კორექტირებული საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ასაშენებელი ფართობის (გაზრდა/შემცირება) და/ან ცვლილებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოჯვნა, წითელი ხაზების კორექტირება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. **მყიდველი** აცხადებს, რომ **გამყიდველი** უფლებამოსილია განახორციელოს ამ მუხლით გათვალისწინებული მოქმედებები საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაც დამატებით არ საჭიროებს **მყიდველის** თანხმობას. მიწის ნაკვეთის (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოჯვნის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **მყიდველის** უფლებები გავრცელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც დამაგრებული იქნება **მყიდველზე** გადასაცემი ქონება.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების განსახორციელებლად **გამყიდველს** სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებები მაინც მოსთხოვენ **მყიდველისგან** დამატებით რაიმე თანხმობის მოპოვებას, **მყიდველი** ვალდებულია ამგვარი მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გასცეს შესაბამისი თანხმობა სათანადო ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის საფუძველზე, განხორციელდება პროექტის კორექტირება, მოხდება პროექტში ცვლილებების განხორციელება ასაშენებელი ფართობის მოცულობისა და სართულიანობის, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების ცვლილებას/გაზრდას, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, **გამყიდველი** თავისუფლდება ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ვადაგადაცილების პასუხისმგებლობისაგან **მყიდველის** წინაშე.

5.4. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ კორპუსისთვის გათვალისწინებული ან კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ნებისმიერი ტიპის პარკინგი, განკუთვნილია გასაყიდად და არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საგანს.

5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **მყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.

5.7. **მყიდველისთვის** ცნობილია, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის II ბლოკი არის მშენებარე კომპლექსის მხოლოდ ერთი ნაწილი და **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება ან/და მომავალში განხორციელდება სხვა კორპუსის მშენებლობები, რაც გამოიწვევს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში ხმაურს, მტვერს და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, რასთან დაკავშირებითაც მყიდველს არ გააჩნია და არ ექნება პრეტენზია.

5.8. **მყიდველი** ცნობად იღებს, რომ **ნასყიდობის საგანთან** (საცხოვრებელი ბინა) დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულ ფართსა და ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინა) რეალურ ფართს შორის შესაძლებელია იყოს 3 %-იანი ცდომილება, რაზეც მყიდველს არ გააჩნია პრეტენზია; ამასთან **მყიდველის** სასარგებლოდ არსებული ანალოგიური ცდომილების შემთხვევაში, ასევე არც გამყიდველს გააჩნია პრეტენზია მყიდველის მიმართ;

5.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად, ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება პროექტის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის ფართობის შემცირება ან გაზრდა.

5.10. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის 2 კვ.მ.-მდე ცვლილების შემთხვევაში (ფართის როგორც გაზრდის, ასევე შემცირების შემთხვევაში) დამატებით საჭირო არ იქნება შესაბამის ორგანოებში (თბილისის არქიტექტურს სამსახური, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ იუსტიციის სახლი და სხვა) მისი სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენა.

5.11. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ცვლილება აღემატება 2 კვ.მ.-ს, მყიდველის თანხმობის წარდგენა შესაბამის ორგანოში მოხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.12. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება 2 კვ.მ-ზე მეტი/ნაკლები, მაშინ მოხდება 2 კვ.მ.-ს ზემოთ/ქვემოთ არსებული ცდომილების შესაბამისად ნასყიდობის ფასის კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, ბინის ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.13. **მხარეები** აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განსაკუთრებულ და არსებით პირობას, რაც **მხარეებს** სრულად აქვთ გაცნობიერებული და გააზრებული და რაც მიღწეულ იქნა მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმებით.

5.14. **მყიდველს** სამომავლოდ გადაეცემა საცხოვრებელი კომპლექსში დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ი. მყიდველი იღებს ვალდებულებას და აცხადებს თანხმობას მასზედ, რომ ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ის გადაცემის შემდგომ არ დაუშვას/არ განახორციელოს არც პირადად და არც მის სასარგებლოდ მასთან დაკავშირებული მესამე პირების მხრიდან, საცხოვრებელ კომპლექსში (ბლოკი №2) დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების გამოყენება საცხოვრებელ ბინაში სამშენებლო/სარემონტო მასალების/ნივთების (მათ შორის ავეჯის) ატანა-ჩამოტანისთვის. ასეთ შემთხვევაში, **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანსა და დაკისრებულ ჯარიმაზე პასუხისმგებლობას იღებს მყიდველი.

5.15. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისთვის მყიდველი დაჯარიმდება ერთჯერადად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, მყიდველს შეეზღუდება წვდომა სამგზავრო ლიფტების პლასტიკურ ბარათ(ებ)ზე, საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე.

5.16. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების 5.13. პუნქტის დარღვევა გამოიწვევს რაიმე სახის ზიანს **გამყიდველისთვის, მყიდველი** ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

5.17. **მყიდველმა გამყიდველს** 5.13.-5.15. პუნქტებით დაკისრებული ჯარიმა ან/და დამდგარი ზიანი უნდა გადაუხადოს/აღმოფხვრას ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე.

5.18. საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ მყიდველს სრულად ექნება დაფარული წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13.-5.16. პუნქტებით გათვალისწინებული თანხა, **გამყიდველი** უფლებამოსილია განაახლოს მყიდველის სამგზავრო ლიფტებით გადაადგილებისთვის საჭირო პლასტიკური ბარათ(ებ)ი.

6. ბინის რემონტი

6.1. **მყიდველმა** რემონტის გაკეთებისას უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

6.2. გაუფრთხილდეს კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.3. მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

6.4. არ შეცვალოს კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: შიდა და გარე ფასადის გადაკეთება, ფერის ცვლილება, გარეკონტურის კედლების გადაადგილება, მიშენება, დაშენება, დემონტაჟი, რეკონსტრუქცია, კარის, ფანჯრის, სარკმლის ან სხვა ღიობის გამოჭრა ან ამოშენება, საბუხრის (ან საკვამურის) თვითნებური გამოჭრა/დაშენება, სარეკლამო აბრების ან სხვა საგნების დამონტაჟება, მოაჯირების გადაკეთება, სარეცხი მოწყობილობების, ანტენების თვითნებური დამონტაჟება ან ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტებს (გათბობისა და გაგრილების სისტემები აივანზე შეიძლება დამონტაჟდეს პროექტით ამისათვის განსაზღვრულ ადგილზე, ხოლო ანტენები და ინტერნეტ კომუნიკაციის მოწყობილობები სახლის

სახურავზე კანონმდებლობით და მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ ადგილზე ან გამყიდველთან შეთანხმებით სხვა ადგილას, რაც არ დაამახინჯებს შენობის არქიტექტურულ იერსახეს);

6.5. არ დაანგრიოს ფართში არსებული კოლონები, დიაფრაგმები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო შახტები;

6.6. არანაირი სახით არ დაარღვევს მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ საპროექტო გადაწყვეტებს, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: საცხოვრებელ კორპუსში ავტოსადგომის ფართების, სადარბაზოების, კიბის, სხვენის, სახურავის, სარდაფის ფართების თვითნებურად დაუფლება, ამოშენება, დემონტაჟი, გადაღებვა ან სხვა სახით ნებისმიერი ფორმით თვითნებურად დაკავება/გადაკეთება ფართის თვითნებური (გამყიდველთან შეუთანხმებლად) მიშენება/დაშენება/გადაკეთება/რეკონსტრუქცია/რემონტი და სხვა (გარდა ნასყიდობის საგნის შიდა საცხოვრებელი ნაწილის რემონტისა) რაც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტის გადაწყვეტებს ან/და ცვლის შენობის, იერსახეს, ან მის კონსტრუქციულ ელემენტებს;

6.7. **მყიდველს** საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ეკრძალება ნასყიდობის საგნის შიდა გეგმარების ცვლილება (მათ შორის ტიხრების გადაადგილება/ღიობების (კარი, ფანჯარა, ფრამუგა, სარკმელი და ა.შ.) **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

6.8. ამ ხელშეკრულების 6.2-6.7. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარით. ამასთან, ჯარიმის დაკისრების მიუხედავად **მყიდველი** ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა (აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა) უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. თუ ამ ვადაში დარღვევა არ იქნა აღმოფხვრილი, მას დარღვევის აღმოფხვრამდე დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ამ მუხლში მითითებული ჯარიმის 0.5%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.9. სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისის სახსრებით.

6.10. **მყიდველი** ვალდებულია **ნასყიდობის საგნის** სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს მხოლოდ გამყიდველთან ან/და მის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან წინასწარი შეთანხმებით. **მხარეები** აგრეთვე ვთანხმდებით, რომ თუ მყიდველის მიერ განხორციელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა ან/და თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებაზე (მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე), ასეთ შემთხვევაში მყიდველის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები (გაუმჯობესება) არ ექვემდებარება ანაზღაურებას **გამყიდველის** მხრიდან და მყიდველისთვის ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე დარჩება **გამყიდველს.**

6.11. **მყიდველი** ვალდებულია ხელშეკრულების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №477 და „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის №361 დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ან/და მის მიერ დასაქმებული მესამე პირ(ებ)ი დაარღვევენ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა გამოიწვევს **გამყიდველის** მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას და დაჯარიმებას, **გამყიდველი** უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს სანქცია მასზე დაკისრებული ჯარიმის ოდენობით. ამასთან, სანქციის დაკისრების მიუხედავად მყიდველი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა ზედამხედველი ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში. **მყიდველმა** დაკისრებული ჯარიმა **გამყიდველს** უნდა გადაუხადოს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს გადახდა გაგრძელდება ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

7. კომუნალური მომსახურება

7.1. მშენებლობის დასრულების შემდგომ, **გამყიდველი** ან მის მიერ უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი განახორციელებს კორპუსისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების მოვლა/დასუფთავება/დალაგების მომსახურებას, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ცნობილია მყიდველისთვის და მისაღებია ყოველგვარი პრეტენზიისა და დამატებითი პირობის გარეშე;

7.2. **გამყიდველის** მიერ განსახორციელებელი კომუნალური მომსახურების ღირებულება და მომსახურების გაწევის წესი და პირობები, **მხარეებს** შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულებით, რომლის გაფორმების ვალდებულებაც წარმოეშვება მყიდველს საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან;

8. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

8.1. **ნასყიდობის საგანზე მყიდველს** საკუთრების უფლება გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის უნდა გაფორმდეს **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულების და/ან **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ყველა ფინანსური ვალდებულების შესრულების შემდეგ 10 (ათი) დღის განმავლობაში.

8.2. **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაწევს მყიდველი.

9. საავტორო უფლებების დაცვა

9.1. **მყიდველი** ვალდებულია ავტორის და საავტორო უფლების მქონე პირის თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმე სახით ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღიობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა, საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

10. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

10.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. **მხარე** არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა, მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული; ანუ წარმოადგენს **მხარისთვის** დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის მიწისძვრა, წყალდიდობა, საომარი მოქედებები და ა.შ).; ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, **მხარე** რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე **მხარეს** ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

11.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროსთან თანაბარზომიერად გაიზრდება. თუ ასეთი შეყოვნება აჭარბებს 30 კალენდარულ დღეს უწყვეტად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განსაზღვრონ ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

12. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებამდე - ნასყიდობის საგნის მყიდველის ან მისი მითითებით მესამე პირის საკუთრებაში გადაცემამდე.

13. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

13.1. **მყიდველის** მიერ **ხელშეკრულების** ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია:

ა) **მყიდველს** დააკისროს ერთჯერადი პირგასამტეხლო ჯარიმის სახით, რაც შეადგენს **მყიდველის** მიერ **გამყიდველისთვის** გადახდილი თანხის 50%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1000 აშშ დოლარისა;

ბ) მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, კერძოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მყიდველის, როგორც მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაციის გაუქმება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

გ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები ნაკლებია 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობაზე, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმის და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ამასთან მოსთხოვოს **მყიდველს** გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის არსებული სხვაობის დაფარვა;

დ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები აღემატება 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობას, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმისა და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ხოლო სხვაობა

მყიდველის მიერ გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის დაუბრუნოს **მყიდველს ნასყიდობის საგნის** რეალიზაციის შემდგომ.

13.2. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ პირვანდელ მდგომარეობის აღდგენა მხარეებს შორის მოხდება ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილი წესით.

13.3. **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით დადგენილი წესით.

14. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

14.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივ ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მიერ.

15. შეტყობინების/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები

15.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკითხებზე კომუნიკაციისთვის **მხარეები** გამოიყენებენ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებს.

15.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ ამ მუხლით მითითებულ მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება **მხარის** (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა.

გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ქ.წამებულის გამზირი 71;
- ელექტ.ფოსტა: HOUSE_71@YAHOO.COM
- ტელ: 579 75 75 57

მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ორთაჭალა II ნადიკვრის 4; ჩუღურეთი, ფოცხვერაშვილის 8.
- ტელეფონი: 598 566 904

16. მარეგულირებელი კანონმდებლობა

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

17. უსაფრთხოების მოთხოვნები

17.1. სამშენებლო ობიექტზე შემოსვლისთანავე სავალდებულოა დაცვასთან შემოწმების გავლა. თუ შემოსვლა არის ერთჯერადი, შესაძლებელია დაცვასთან არსებული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებით შემოსვლა/შესვლა. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის პროცესში, **მესაკუთრე (მყიდველი)** მოიყვანს მუშა-პერსონალს მის მიერ წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაყიდ ფართში გარკვეული სამუშაოების შესასრულებლად, უნდა დაემორჩილოს ობიექტზე არსებულ უსაფრთხოების გარკვეულ მოთხოვნებს.

17.2. **მეპატრონემ (მყიდველმა)** ან მისი ნდობით აღჭურვილმა კომპეტენტურმა პირმა, უსაფრთხოების თანამშრომელთან ერთად უნდა გაიაროს სამუშაოს სპეციფიკა და სწორედ სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე განსაზღვრონ თუ რა სახის ინდივიდუალური დაცვის საშუალებები იქნება საჭირო.

17.3. წინამდებარე მუხლში მითითებული დაცვის ინდივიდუალური საშუალებებით აღჭურვა უნდა უზრუნველყოს ბინის **მეპატრონემ (მყიდველმა).**

17.4. მუშა-პერსონალის შემოსვლისთანავე უნდა ეცნობოს უსაფრთხოების თანამშრომელს, რათა მათ ჩაუტარდეთ ინსტრუქტაჟი სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე გააცნოს ობიექტზე არსებული შინაგანაწესი.

17.5. იხელმძღვანელოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინსტრუქციებით, სამართლებრივი ნორმებითა და დაემორჩილოს კომპანიის მიერ დადგენილ შიდა განაწესს. **გამყიდველი** არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც **მყიდველს** ან/და მესამე პირს შეიძლება მიადგენს კომპლექსში (სამშენებლო უბანზე) ყოფნის დროს.

18. დასკვნითი დებულებები

18.1. წინამდებარე **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად, საიდანაც ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **მყიდველს**, ხოლო მეორე ეგზემპლარი რჩება **გამყიდველს**.

18.2. **მყიდველი** არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები დაუთმოს მესამე პირს, **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

18.3. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, **მხარეთა** მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა ხელმოწერები:

გამყიდველი:
შპს „სახლი 71"
დირექტორი : ბექა ჩიქობავა

Beka Chikobava 01030051627

Digitally signed by Beka Chikobava
Date: 2023.08.17 12:38:06

მყიდველი:
ფ/პ ირაკლი ბიგვავა

ირაკლი ბიგვავა

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №493
თარიღი "18" ივლისი 2023
გვ.რაოდენობა 10. ხელმოწერა

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი №1

ქ. თბილისი

17 აგვისტო, 2023 წელი

ნასყიდობის ხელშეკრულების ნომერი: **№82-704**

დადების თარიღი: 17 აგვისტო,2023 წელი

ნასყიდობის საგანი: ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ნივთი;

ნასყიდობის საფასური: 43 605აშშ დოლარი.

გადახდის წესი: გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში უშუალოდ მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის მიერ გამყიდველის ანგარიშზე გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებულ ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გადახდის პირობები: მყიდველი/მომავალი მესაკუთრე ნასყიდობის საგნის ღირებულებას დაფარავ შემდეგი გრაფიკის მიხედვით:

რიგითობა	გადახდის თარიღი	გადასახდელი თანხა
1	ხელშეკრულების ხელმოწერამდე	8721 აშშ დოლარი
2	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 სექტემბერი	500 აშშ დოლარი
3	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 ოქტომბერი	500 აშშ დოლარი
4	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 ნოემბერი	500 აშშ დოლარი
5	არაუგვიანეს 2023 წლის 20 დეკემბერი	500 აშშ დოლარი
6	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 იანვარი	500 აშშ დოლარი
7	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 თებერვალი	500 აშშ დოლარი
8	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 მარტისა	500 აშშ დოლარი
9	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 აპრილისა	500 აშშ დოლარი
10	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 მაისისა	500 აშშ დოლარი
11	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 ივნისისა	500 აშშ დოლარი
12	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 ივლისისა	500 აშშ დოლარი
13	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 აგვისტოსა	500 აშშ დოლარი
14	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 სექტემბრისა	500 აშშ დოლარი
15	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 ოქტომბრისა	500 აშშ დოლარი
16	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 ნოემბრისა	500 აშშ დოლარი

გამყიდველის ხელმოწერა /_____/

მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის ხელმოწერა/_____/

17	არაუგვიანეს 2024 წლის 20 დეკემბრისა	500 აშშ დოლარი
18	არაუგვიანეს 2025 წლის 20 იანვრისა	500 აშშ დოლარი
19	არაუგვიანეს 2025 წლის 20 თებერვლისა	500 აშშ დოლარი
20	არაუგვიანეს 2025 წლის 20 მარტისა	500 აშშ დოლარი
21	არაუგვიანეს 2025 წლის 1 აპრილისა	25 384 აშშ დოლარი

Beka
Chikobava
01030051627

გამყიდველის ხელმოწერა /____

მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის ხელმოწერა/_____/

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება
№81-705

ქ. თბილისი **25 ივლისი, 2023 წელი**
(ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი)

ერთის მხრივ, **შპს „სახლი 71“ (ს/კ: 406320841)**, წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბექა ჩიქობავას პ/ნ (01030051627) სახით (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„გამყიდველი“**) და მეორეს მხრივ, ფ/პ ნანული გოგოჩიშვილი (პ/ნ 01028004914) (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“/“მომავალი მესაკუთრე“**)

„გამყიდველი„ და **„მყიდველი“** წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ერთად და ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც **„მხარე“/“მხარეები“**,

ვმოქმედებთ რა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად და **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ, **მხარეებს** შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც **გამყიდველი** გადასცემს, ხოლო **მყიდველი** მიიღებს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების მეორე მუხლით გათვალისწინებულ **ნასყიდობის საგანზე** და **ნასყიდობის საგანზე** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდეგში - **საჯარო რეესტრი**) დარეგისტრირდება **მყიდველის** საკუთრების უფლება.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. ნასყიდობის საგანია შემდეგი უძრავი ქონება, მდებარე:
მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის №71;
რეესტრში რეგისტრირებული განშლის ნომერი:№882023722263
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064;
ბლოკი/სართული/ბინის ნომერი: ბლოკი: 2; სართული:7 ; ბინა:705 ;
საერთო ფართი:47 კვ.მ.;

2.2. გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, ვინაიდან **გამყიდველი** უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი №01.17.12.005.064) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **მყიდველისთვის ნასყიდობის საგნის** გადაცემას შემდეგ მდგომარეობაში:

2.2.1. ნასყიდობის საგანზე ქვემოთ მოცემული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული (რაშიც არ მოიაზრება შენობის ექსპლუატაციაში მიღება);
2.2.2. წყლის და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები;
2.2.3. ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის და სავენტილაციო შახტების ვერტიკალური დგარები;
2.2.4. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;
2.2.5. ბინის პერიმეტრზე მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
2.2.6. ბინაში მოჭიმული იატაკი, გარდა აბაზანისა და აივნისა;
2.2.7. ბინაში აშენებული შიდა ტიხრები;
2.2.8. ბინაში გაყვანილი გათბობის, წყლის, გაზის და საკანალიზაციო მილები.
2.2.9. ბინაში ერთ წერტილში შეყვანილი დენი;

2.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს **ნასყიდობის საგნის** მოყვანა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობაში არაუგვიანეს 2025 წლის 30 სექტემბრისა.

2.4. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ:
(ა) მომავალი **ნასყიდობის საგანი** არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ სამომავლო **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
(ბ) არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია **ნასყიდობის საგნის** მიმართ.

2.5. თუ **გამყიდველი** ვერ უზრუნველყოფს **ნასყიდობის საგნის** ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას 2025 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით და ვადაგადაცილება აღემატება 6 თვეს (ე.წ. საშეღავათო

საქართველოს ი
საჯარო რეესტრ
შტა
თარიღი "___" _
გვ.რაოდენობა

პერიოდი) (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. და 5.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა), **მყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **გამყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი საავანსო თანხის 0.01%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს ნასყიდობის ფასის 10%-ისა.

2.6. **ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის** საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064.

2.7. **ხელშეკრულების მხარეები** უფლებრივ ნაკლში არ მოიაზრებენ **ნასყიდობის საგანზე,** წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რეგისტრირებულ იპოთეკას. **მყიდველი** აცნობიერებს და თანხმობას აცხადებს რა, რომ **ნასყიდობის საგანი** დატვირთულია იპოთეკით და არ აქვს პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით.

3. ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ

3.1. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულებაა 42 770 (ორმოცდაორი ათას შვიდას სამოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. **ნასყიდობის ფასი** მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება არ მოიცავს კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შეყვანის ხარჯებს. კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შესყიდვა/შეყვანა/აბონირებასთან დაკავშირებული საკითხები დაზუსტება შემდგომ დანართებში ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების სახით.

3.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.4. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება შემდეგი წესის დაცვით:

- წინამდებარე **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღეს **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება 8554 აშშ დოლარის ოდენობით;
- დარჩენილი თანხა **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

3.5. **ნასყიდობის ფასზე** ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში თანხის ჩარიცხვა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:
ბენეფიციარი: **შპს „სახლი 71„**
საიდ. კოდი: **406320841**
ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ანგარიშის ნომერი: GE27BG0000000546287931

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტით დადგენილი ანგარიშსწორების წესის ნებისმიერი ვადის დარღვევის შემთხვევაში (მათ შორის დანართი №1-ით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთვევაში) **გამყიდველი** უფლებამოსილია უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო ნასყიდობის საგნ(ებ)ის ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება ვალდებულების შესრულებამდე (მყიდველის მიერ თანხის გადახდამდე).

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების პირობები, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკი, **გამყიდველი** ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს **მყიდველი** ვადაგადაცილების შესახებ და განუსაზღვროს დამატებითი ვადა დავალიანების დასაფარად, მათ შორის უფლებამოსილია სრულად მოთხოვოს დარჩენილი ნასყიდობის საფასურის გადახდა.

3.8. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში არ მოხდება **გამყიდველისთვის** ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა და ვადაგადაცილება გაგრძელდება ზედიზედ 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, **გამყიდველი** უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ გამყიდველისთვის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხა, დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები.

4. უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულების/მყიდველის უფლებების წინასწარი რეგისტრაცია

4.1. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს ნასყიდობის საგანზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას.

4.2. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების დამოწმების და **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

4.4. ნებისმიერი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში **მყიდველის** სასარგებლოდ რეგისტრირებული შეზღუდვები - უფლების წინასწარი რეგისტრაცია ექვემდებარება გაუქმებას. ამ მიზნით **მყიდველი** ვალდებულია დროულად, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ დოკუმენტს, რის საფუძველზეც უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული **მყიდველის** წინასწარი უფლება/უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის 0.2% გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთან, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების (შეზღუდვის /უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით სათანადო თანხმობის გაცემას) მოვალეობისგან. უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

5.1. **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას ან ანიჭებს **გამყიდველს** უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) ასაშენებელი/მშენებარე სახლის (მათ შორის ნებისმიერი ბლოკის) საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სახელმწიფო უწყებასთან განახორციელოს კორექტირებული საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ასაშენებელი ფართობის (გაზრდა/შემცირება) და/ან ცვლილებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოიყვნა, წითელი ხაზების კორექტირება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. **მყიდველი** აცხადებს, რომ **გამყიდველი** უფლებამოსილია განახორციელოს ამ მუხლით გათვალისწინებული მოქმედებები საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაც დამატებით არ საჭიროებს **მყიდველის** თანხმობას. მიწის ნაკვეთის (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოიყვნის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **მყიდველის** უფლებები გავრცელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც დამაგრებული იქნება **მყიდველზე** გადასაცემი ქონება.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების განსახორციელებლად **გამყიდველს** სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებები მაინც მოსთხოვენ **მყიდველისგან** დამატებით რაიმე თანხმობის მოპოვებას, **მყიდველი** ვალდებულია ამგვარი მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გასცეს შესაბამისი თანხმობა სათანადო ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის საფუძველზე, განხორციელდება პროექტის კორექტირება, მოხდება პროექტში ცვლილებების განხორციელება ასაშენებელი ფართობის მოცულობისა და სართულიანობის, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების ცვლილებას/გაზრდას, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, **გამყიდველი** თავისუფლდება ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ვადაგადაცილების პასუხისმგებლობისაგან **მყიდველის** წინაშე.

5.4. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ კორპუსისთვის გათვალისწინებული ან კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ნებისმიერი ტიპის პარკინგი, განკუთვნილია გასაყიდად და არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საგანს.

5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **მყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.

5.7. **მყიდველისთვის** ცნობილია, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის II ბლოკი არის მშენებარე კომპლექსის მხოლოდ ერთი ნაწილი და **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება ან/და მომავალში განხორციელდება სხვა კორპუსის მშენებლობები, რაც გამოიწვევს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში ხმაურს, მტვერს და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, რასთან დაკავშირებითაც მყიდველს არ გააჩნია და არ ექნება პრეტენზია.

5.8. **მყიდველი** ცნობად იღებს, რომ **ნასყიდობის საგანთან** (საცხოვრებელი ბინა) დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულ ფართსა და ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინა) რეალურ ფართს შორის შესაძლებელია იყოს 3 %-

იანი ცდომილება, რაზეც მყიდველს არ გააჩნია პრეტენზია; ამასთან **მყიდველის** სასარგებლოდ არსებული ანალოგიური ცდომილების შემთხვევაში, ასევე არც გამყიდველს გააჩნია პრეტენზია მყიდველის მიმართ;

5.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად, ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება პროექტის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის ფართობის შემცირება ან გაზრდა.

5.10. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის 2 კვ.მ.-მდე ცვლილების შემთხვევაში (ფართის როგორც გაზრდის, ასევე შემცირების შემთხვევაში) დამატებით საჭირო არ იქნება შესაბამის ორგანოებში (თბილისის არქიტექტურს სამსახური, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ იუსტიციის სახლი და სხვა) მისი სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენა.

5.11. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ცვლილება აღემატება 2 კვ.მ.-ს, მყიდველის თანხმობის წარდგენა შესაბამის ორგანოში მოხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.12. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება 2 კვ.მ-ზე მეტი/ნაკლები, მაშინ მოხდება 2 კვ.მ.-ს ზემოთ/ქვემოთ არსებული ცდომილების შესაბამისად ნასყიდობის ფასის კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, ბინის ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.13. **მხარეები** აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განსაკუთრებულ და არსებით პირობას, რაც **მხარეებს** სრულად აქვთ გაცნობიერებული და გააზრებული და რაც მიღწეულ იქნა მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმებით.

5.14. **მყიდველს** სამომავლოდ გადაეცემა საცხოვრებელი კომპლექში დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ი. მყიდველი იღებს ვალდებულებას და აცხადებს თანხმობას მასზედ, რომ ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ის გადაცემის შემდგომ არ დაუშვას/არ განახორციელოს არც პირადად და არც მის სასარგებლოდ მასთან დაკავშირებული მესამე პირების მხრიდან, საცხოვრებელ კომპლექსში (ბლოკი №2) დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების გამოყენება საცხოვრებელ ბინაში სამშენებლო/სარემონტო მასალების/ნივთების (მათ შორის ავეჯის) ატანა-ჩამოტანისთვის. ასეთ შემთხვევაში, **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანსა და დაკისრებულ ჯარიმაზე პასუხისმგებლობას იღებს მყიდველი.

5.15. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისთვის მყიდველი დაჯარიმდება ერთჯერადად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, მყიდველს შეეზღუდება წვდომა სამგზავრო ლიფტების პლასტიკურ ბარათ(ებ)ზე, საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე.

5.16. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების 5.13. პუნქტის დარღვევა გამოიწვევს რაიმე სახის ზიანს **გამყიდველისთვის, მყიდველი** ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

5.17. **მყიდველმა გამყიდველს** 5.13.-5.15. პუნქტებით დაკისრებული ჯარიმა ან/და დამდგარი ზიანი უნდა გადაუხადოს/აღმოფხვრას ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე.

5.18. საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ მყიდველს სრულად ექნება დაფარული წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13.-5.16. პუნქტებით გათვალისწინებული თანხა, **გამყიდველი** უფლებამოსილია განაახლოს მყიდველის სამგზავრო ლიფტებით გადაადგილებისთვის საჭირო პლასტიკური ბარათ(ებ)ი.

6. ბინის რემონტი

6.1. **მყიდველმა** რემონტის გაკეთებისას უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

6.2. გაუფრთხილდეს კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.3. მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

6.4. არ შეცვალოს კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: შიდა და გარე ფასადის გადაკეთება, ფერის ცვლილება, გარეკონტურის კედლების გადაადგილება, მიშენება, დაშენება, დემონტაჟი, რეკონსტრუქცია, კარის, ფანჯრის, სარკმლის ან სხვა ღიობის გამოჭრა ან ამოშენება, საბურის (ან საკვამურის) თვითნებური გამოჭრა/დაშენება, სარეკლამო აბრების ან სხვა საგნების დამონტაჟება, მოაჯირების გადაკეთება, სარეცხი მოწყობილობების, ანტენების თვითნებური დამონტაჟება ან ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული

საქართვე
საჯარო რ
თარიღი
გვ.რაოდენ

ნო
ნტო
1 წ.

პროექტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტებს (გათბობისა და გაგრილების სისტემები აივანზე შეიძლება დამონტაჟდეს პროექტით ამისათვის განსაზღვრულ ადგილზე, ხოლო ანტენები და ინტერნეტ კომუნიკაციის მოწყობილობები სახლის სახურავზე კანონმდებლობით და მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ ადგილზე ან გამყიდველთან შეთანხმებით სხვა ადგილას, რაც არ დაამახინჯებს შენობის არქიტექტურულ იერსახეს);

6.5. არ დაანგრიოს ფართში არსებული კოლონები, დიაფრაგმები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო შახტები;

6.6. არანაირი სახით არ დაარღვევს მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ საპროექტო გადაწყვეტებს, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: საცხოვრებელ კორპუსში ავტოსადგომის ფართების, სადარბაზოების, კიბის, სხვენის, სახურავის, სარდაფის ფართების თვითნებურად დაუფლება, ამოშენება, დემონტაჟი, გადაღებვა ან სხვა სახით ნებისმიერი ფორმით თვითნებურად დაკავება/გადაკეთება ფართის თვითნებური (გამყიდველთან შეუთანხმებლად) მიშენება/დაშენება/გადაკეთება/რეკონსტრუქცია/რემონტი და სხვა (გარდა ნასყიდობის საგნის შიდა საცხოვრებელი ნაწილის რემონტისა) რაც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტის გადაწყვეტებს ან/და ცვლის შენობის, იერსახეს, ან მის კონსტრუქციულ ელემენტებს;

6.7. **მყიდველს** საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ეკრძალება ნასყიდობის საგნის შიდა გეგმარების ცვლილება (მათ შორის ტიხრების გადაადგილება/ღიობების (კარი, ფანჯარა, ფრამუგა, სარკმელი და ა.შ.) **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

6.8. ამ ხელშეკრულების 6.2-6.7. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარით. ამასთან, ჯარიმის დაკისრების მიუხედავად **მყიდველი** ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა (აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა) უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. თუ ამ ვადაში დარღვევა არ იქნა აღმოფხვრილი, მას დარღვევის აღმოფხვრამდე დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ამ მუხლში მითითებული ჯარიმის 0.5%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.9. სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისის სახსრებით.

6.10. **მყიდველი** ვალდებულია **ნასყიდობის საგნის** სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს მხოლოდ გამყიდველთან ან/და მის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან წინასწარი შეთანხმებით. **მხარეები** აგრეთვე ვთანხმდებით, რომ თუ მყიდველის მიერ განხორციელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა ან/და თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებაზე (მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე), ასეთ შემთხვევაში მყიდველის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები (გაუმჯობესება) არ ექვემდებარება ანაზღაურებას **გამყიდველის** მხრიდან და მყიდველისთვის ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე დარჩება **გამყიდველს.**

6.11. **მყიდველი** ვალდებულია ხელშეკრულების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №477 და „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის №361 დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ან/და მის მიერ დასაქმებული მესამე პირ(ებ)ი დაარღვევენ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა გამოიწვევს **გამყიდველის** მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას და დაჯარიმებას, **გამყიდველი** უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს სანქცია მასზე დაკისრებული ჯარიმის ოდენობით. ამასთან, სანქციის დაკისრების მიუხედავად მყიდველი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა ზედამხედველი ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში. **მყიდველმა** დაკისრებული ჯარიმა **გამყიდველს** უნდა გადაუხადოს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს გადახდა გაგრძელდება ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

7. კომუნალური მომსახურება

7.1. მშენებლობის დასრულების შემდგომ, **გამყიდველი** ან მის მიერ უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი განახორციელებს კორპუსისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების მოვლა/დასუფთავება/დალაგების მომსახურებას, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ცნობილია მყიდველისთვის და მისაღებია ყოველგვარი პრეტენზიისა და დამატებითი პირობის გარეშე;

7.2. **გამყიდველის** მიერ განსახორციელებელი კომუნალური მომსახურების ღირებულება და მომსახურების გაწევის წესი და პირობები, **მხარეებს** შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულებით, რომლის გაფორმების ვალდებულებაც წარმოეშვება მყიდველს საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან;

8. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

8.1. **ნასყიდობის საგანზე მყიდველს** საკუთრების უფლება გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის უნდა გაფორმდეს **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულების და/ან **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ყველა ფინანსური ვალდებულების შესრულების შემდეგ 10 (ათი) დღის განმავლობაში.

8.2. **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაწევს მყიდველი.

9. საავტორო უფლებების დაცვა

9.1. **მყიდველი** ვალდებულია ავტორის და საავტორო უფლების მქონე პირის თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმე სახით ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღიობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა, საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

10. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

10.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. **მხარე** არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა, მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული; ანუ წარმოადგენს **მხარისთვის** დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის მიწისძვრა, წყალდიდობა, საომარი მოქედებები და ა.შ).; ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, **მხარე** რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე **მხარეს** ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

11.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროსთან თანაბარზომიერად გაიზრდება. თუ ასეთი შეყოვნება აჭარბებს 30 კალენდარულ დღეს უწყვეტად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განსაზღვრონ ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

12. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებამდე - ნასყიდობის საგნის მყიდველის ან მისი მითითებით მესამე პირის საკუთრებაში გადაცემამდე.

13. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

13.1. **მყიდველის** მიერ **ხელშეკრულების** ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია:

ა) **მყიდველს** დააკისროს ერთჯერადი პირგასამტეხლო ჯარიმის სახით, რაც შეადგენს **მყიდველის** მიერ **გამყიდველისთვის** გადახდილი თანხის 50%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1000 აშშ დოლარისა;

ბ) მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, კერძოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მყიდველის, როგორც მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაციის გაუქმება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

გ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები ნაკლებია 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობაზე, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმის და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ამასთან მოსთხოვოს **მყიდველს** გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის არსებული სხვაობის დაფარვა;

დ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები აღემატება 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობას, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს

- ერთჯერადი ჯარიმისა და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ხოლო სხვაობა **მყიდველის** მიერ გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის დაუბრუნოს **მყიდველს ნასყიდობის საგნის** რეალიზაციის შემდგომ.

13.2. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ პირვანდელ მდგომარეობის აღდგენა მხარეებს შორის მოხდება ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილი წესით.

13.3. **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით დადგენილი წესით.

14. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

14.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივ ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მიერ.

15. შეტყობინების/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები

15.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკითხებზე კომუნიკაციისთვის **მხარეები** გამოიყენებენ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებს.

15.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ ამ მუხლით მითითებულ მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება **მხარის** (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა.

გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ქ.წამებულის გამზირი 71;
- ელექტ.ფოსტა: HOUSE_71@YAHOO.COM
- ტელ: 579 75 75 57

მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ლილოს დასახლება, მე-2 კვარტალი, კორპუსი 9, ბინა 46.
- ელექტ.ფოსტა: v.gogochishvili@gmail.com
- ტელეფონი: 557 509 108, 599 765 413.

16. მარეგულირებელი კანონმდებლობა

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

17. უსაფრთხოების მოთხოვნები

17.1. სამშენებლო ობიექტზე შემოსვლისთანავე სავალდებულოა დაცვასთან შემოწმების გავლა. თუ შემოსვლა არის ერთჯერადი, შესაძლებელია დაცვასთან არსებული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებით შემოსვლა/შესვლა. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის პროცესში, **მესაკუთრე (მყიდველი)** მოიყვანს მუშა-პერსონალს მის მიერ წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაყიდ ფართში გარკვეული სამუშაოების შესასრულებლად, უნდა დაემორჩილოს ობიექტზე არსებულ უსაფრთხოების გარკვეულ მოთხოვნებს.

17.2. **მეპატრონემ (მყიდველმა)** ან მისი ნდობით აღჭურვილმა კომპეტენტურმა პირმა, უსაფრთხოების თანამშრომელთან ერთად უნდა გაიაროს სამუშაოს სპეციფიკა და სწორედ სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე განსაზღვრონ თუ რა სახის ინდივიდუალური დაცვის საშუალებები იქნება საჭირო.

17.3. წინამდებარე მუხლში მითითებული დაცვის ინდივიდუალური საშუალებებით აღჭურვა უნდა უზრუნველყოს ბინის **მეპატრონემ (მყიდველმა).**

17.4. მუშა-პერსონალის შემოსვლისთანავე უნდა ეცნობოს უსაფრთხოების თანამშრომელს, რათა მათ ჩაუტარდეთ ინსტრუქტაჟი სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე გააცნოს ობიექტზე არსებული შინაგანაწესი.

17.5. იხელმძღვანელოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინსტრუქციებით, სამართლებრივი ნორმებითა და დაემორჩილოს კომპანიის მიერ დადგენილ შიდა განაწესს. **გამყიდველი** არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც **მყიდველს** ან/და მესამე პირს შეიძლება მიადგენს კომპლექსში (სამშენებლო უბანზე) ყოფნის დროს.

18. დასკვნითი დებულებები

18.1. წინამდებარე **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად, საიდანაც ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **მყიდველს**, ხოლო მეორე ეგზემპლარი რჩება **გამყიდველს**.

18.2. **მყიდველი** არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები დაუთმოს მესამე პირს, **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

18.3. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, **მხარეთა** მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა ხელმოწერები:

გამყიდველი:
შპს „სახლი 71"
დირექტორი : ბექა ჩიქობავა

Beka Chikobava 01030051627
Digitally signed by Beka Chikobava
Date: 2023.07.26 11:56:36

მყიდველი:
ფ/პ ნანული გოგოჩიშვილი

ნანული გოგოჩიშვილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №782
თარიღი "26" 07 2023წ.
გვ.რაოდენობა 10 ხელმოწერა

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი №1

ქ. თბილისი

25 ივლისი, 2023 წელი

ნასყიდობის ხელშეკრულების ნომერი: №ბ1-705

დადების თარიღი: 25 ივლისი,2023 წელი

<u>ნასყიდობის საგანი:</u> ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ნივთი;

<u>ნასყიდობის საფასური:</u> 42 770 **აშშ დოლარი.**

გადახდის წესი: გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, უშუალოდ **მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის** მიერ გამყიდველის ანგარიშზე გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გადახდის პირობები: **მყიდველი/მომავალი მესაკუთრე** ნასყიდობის საგნის ღირებულებას დაფარავს შემდეგი გრაფიკის მიხედვით:

რიგითობა	გადახდის თარიღი	გადასახდელი თანხა
1	ხელშეკრულების ხელმოწერამდე	8554 აშშ დოლარი
2	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 აგვისტო	500 აშშ დოლარი
3	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 სექტემბერი	500 აშშ დოლარი
4	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 ოქტომბერი	500 აშშ დოლარი
5	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ნოემბერი	500 აშშ დოლარი
6	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 დეკემბერი	500 აშშ დოლარი
7	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 იანვარი	500 აშშ დოლარი
8	არაუგვიანეს 2024 წლის 29 თებერვალი	500 აშშ დოლარი
9	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 მარტისა	500 აშშ დოლარი
10	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 აპრილისა	500 აშშ დოლარი
11	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 მაისისა	500 აშშ დოლარი
12	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 ივნისისა	500 აშშ დოლარი
13	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 ივლისისა	500 აშშ დოლარი
14	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 აგვისტოსა	500 აშშ დოლარი
15	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 სექტემბრისა	500 აშშ დოლარი
16	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 ოქტომბრისა	500 აშშ დოლარი
17	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 ნოემბრისა	500 აშშ დოლარი

გამყიდველის ხელმოწერა /____________________/

მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის ხელმოწერა/ ნ. [signature]

18	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბრისა	500 აშშ დოლარი
19	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 იანვრისა	500 აშშ დოლარი
20	არაუგვიანეს 2025 წლის 28 თებერვლისა	500 აშშ დოლარი
21	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 მარტისა	500 აშშ დოლარი
22	არაუგვიანეს 2025 წლის 30 აპრილისა	500 აშშ დოლარი
23	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 მაისისა	500 აშშ დოლარი
24	არაუგვიანეს 2025 წლის 1 ივნისისა	23 216 აშშ დოლარი

გამყიდველის ხელმოწერა: Beka Chikobava 01030051627 Digitally signed by Beka Chikobava Date: 2023.07.28 11:58:15

მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის ხელმოწერა/ 6. [signature]

...ისტრო ...ვენტო
_ 201 წ.

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება
№01-804

ქ. თბილისი **21 ივლისი, 2023 წელი**
(ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი)

ერთის მხრივ, **შპს „სახლი 71“ (ს/კ: 406320841)**, წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბექა ჩიქობავას პ/ნ (01030051627) სახით (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„გამყიდველი“**) და მეორეს მხრივ, ფ/პ ნარეკ კურღინიან (პ/ნ 32001025958) (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“/“მომავალი მესაკუთრე“**)

„გამყიდველი„ და **„მყიდველი“** წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ერთად და ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც **„მხარე“/“მხარეები“,**

ვმოქმედებთ რა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად და **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ, **მხარეებს** შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც **გამყიდველი** გადასცემს, ხოლო **მყიდველი** მიიღებს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების მეორე მუხლით გათვალისწინებულ **ნასყიდობის საგანზე** და **ნასყიდობის საგანზე** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდეგში - **საჯარო რეესტრი**) დარეგისტრირდება **მყიდველის** საკუთრების უფლება.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. ნასყიდობის საგანია შემდეგი უძრავი ქონება, მდებარე:
მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის №71;
რეესტრში რეგისტრირებული გაწმლის ნომერი:№882023722263
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064;
ბლოკი/სართული/ბინის ნომერი: ბლოკი: 2; სართული:8 ; ბინა:804 ;
საერთო ფართი: 45,9 კვ.მ.;

2.2. გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, ვინაიდან **გამყიდველი** უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი №01.17.12.005.064) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **მყიდველისთვის ნასყიდობის საგნის** გადაცემას შემდეგ მდგომარეობაში:

2.2.1. ნასყიდობის საგანზე ქვემოთ მოცემული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული (რაშიც არ მოიაზრება შენობის ექსპლუატაციაში მიღება);
2.2.2. წყლის და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები;
2.2.3. ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის და სავენტილაციო შახტების ვერტიკალური დგარები;
2.2.4. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;
2.2.5. ბინის პერიმეტრზე მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
2.2.6. ბინაში მოჭიმული იატაკი, გარდა აბაზანისა და აივნისა;
2.2.7. ბინაში აშენებული შიდა ტიხრები;
2.2.8. ბინაში გაყვანილი გათბობის, წყლის, გაზის და საკანალიზაციო მილები.
2.2.9. ბინაში ერთ წერტილში შეყვანილი დენი;

2.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს **ნასყიდობის საგნის** მოყვანა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობაში არაუგვიანეს 2025 წლის 30 სექტემბრისა.

2.4. **გამყიდველი** იძლევა გარანტიას, რომ:
(ა) მომავალი **ნასყიდობის საგანი** არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ სამომავლო **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
(ბ) არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია **ნასყიდობის საგნის** მიმართ.

2.5. თუ **გამყიდველი** ვერ უზრუნველყოფს **ნასყიდობის საგნის** ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას 2025 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით და ვადაგადაცილება აღემატება 6 თვეს (ე.წ. სამეღავათო

პერიოდი) (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. და 5.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა), **მყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **გამყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი საავანსო თანხის 0.01%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს ნასყიდობის ფასის 10%-ისა.

2.6. **ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის** საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064.

2.7. **ხელშეკრულების მხარეები** უფლებრივ ნაკლში არ მოიაზრებენ **ნასყიდობის საგანზე,** წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რეგისტრირებულ იპოთეკას. **მყიდველი** აცნობიერებს და თანხმობას აცხადებს რა, რომ **ნასყიდობის საგანი** დატვირთულია იპოთეკით და არ აქვს პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით.

3. ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ

3.1. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულებაა 41 769 (ორმოცდაერთი ათას შვიდას სამოცდაცხრა) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. **ნასყიდობის ფასი** მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება არ მოიცავს კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შეყვანის ხარჯებს. კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შესყიდვა/შეყვანა/აბონირებასთან დაკავშირებული საკითხები დაზუსტება შემდგომ დანართებში ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების სახით.

3.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.4. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება შემდეგი წესის დაცვით:

- წინამდებარე **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღეს **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება **8354** აშშ დოლარის ოდენობით;
- დარჩენილი თანხა **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

3.5. **ნასყიდობის ფასზე** ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში თანხის ჩარიცხვა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

ბენეფიციარი: **შპს „სახლი 71„**

საიდ. კოდი: **406320841**

ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**

ბანკის კოდი: BAGAGE22

ანგარიშის ნომერი: GE27BG0000000546287931

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტით დადგენილი ანგარიშსწორების წესის ნებისმიერი ვადის დარღვევის შემთხვევაში (მათ შორის დანართი №1-ით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთვევაში) **გამყიდველი** უფლებამოსილია უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო ნასყიდობის საგნ(ებ)ის ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება ვალდებულების შესრულებამდე (მყიდველის მიერ თანხის გადახდამდე).

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების პირობები, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკი, **გამყიდველი** ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს **მყიდველი** ვადაგადაცილების შესახებ და განუსაზღვროს დამატებითი ვადა დავალიანების დასაფარად, მათ შორის უფლებამოსილია სრულად მოთხოვოს დარჩენილი ნასყიდობის საფასურის გადახდა.

3.8. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში არ მოხდება **გამყიდველისთვის** ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა და ვადაგადაცილება გაგრძელდება ზედიზედ 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, **გამყიდველი** უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ გამყიდველისთვის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხა, დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები.

4. უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულების/მყიდველის უფლებების წინასწარი რეგისტრაცია

4.1. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს ნასყიდობის საგანზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას.

4.2. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების დამოწმების და **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

4.4. ნებისმიერი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში **მყიდველის** სასარგებლოდ რეგისტრირებული შეზღუდვები - უფლების წინასწარი რეგისტრაცია ექვემდებარება გაუქმებას. ამ მიზნით **მყიდველი** ვალდებულია დროულად, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ დოკუმენტს, რის საფუძველზეც უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული **მყიდველის** წინასწარი უფლება/უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის 0.2% გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთან, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების (შეზღუდვის /უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით სათანადო თანხმობის გაცემას) მოვალეობისგან. უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

5.1. **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას ან ანიჭებს **გამყიდველს** უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) ასაშენებელი/აშენებარე სახლის (მათ შორის ნებისმიერი ბლოკის) საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სახელმწიფო უწყებასთან განახორციელოს კორექტირებული საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ასაშენებელი ფართობის (გაზრდა/შემცირება) და/ან ცვლილებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოიყვნა, წითელი ხაზების კორექტირება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. **მყიდველი** აცხადებს, რომ **გამყიდველი** უფლებამოსილია განახორციელოს ამ მუხლით გათვალისწინებული მოქმედებები საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაც დამატებით არ საჭიროებს **მყიდველის** თანხმობას. მიწის ნაკვეთის (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოყვნის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **მყიდველის** უფლებები გავრცელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც დამაგრებული იქნება **მყიდველზე** გადასაცემი ქონება.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების განსახორციელებლად **გამყიდველს** სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებები მაინც მოსთხოვენ **მყიდველისგან** დამატებით რაიმე თანხმობის მოპოვებას, **მყიდველი** ვალდებულია ამგვარი მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გასცეს შესაბამისი თანხმობა სათანადო ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის საფუძველზე, განხორციელდება პროექტის კორექტირება, მოხდება პროექტში ცვლილებების განხორციელება ასაშენებელი ფართობის მოცულობისა და სართულიანობის, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების ცვლილებას/გაზრდას, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, **გამყიდველი** თავისუფლდება ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ვადაგადაცილების პასუხისმგებლობისაგან **მყიდველის** წინაშე.

5.4. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ კორპუსისთვის გათვალისწინებული ან კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ნებისმიერი ტიპის პარკინგი, განკუთვნილია გასაყიდად და არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საგანს.

5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **მყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.

5.7. **მყიდველისთვის** ცნობილია, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის II ბლოკი არის მშენებარე კომპლექსის მხოლოდ ერთი ნაწილი და **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება ან/და მომავალში განხორციელდება სხვა კორპუსის მშენებლობები, რაც გამოიწვევს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში ხმაურს, მტვერს და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, რასთან დაკავშირებითაც მყიდველს არ გააჩნია და არ ექნება პრეტენზია.

5.8. **მყიდველი** ცნობად იღებს, რომ **ნასყიდობის საგანთან** (საცხოვრებელი ბინა) დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულ ფართსა და ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინა) რეალურ ფართს შორის შესაძლებელია იყოს 3 %-

იანი ცდომილება, რაზეც მყიდველს არ გააჩნია პრეტენზია; ამასთან **მყიდველის** სასარგებლოდ არსებული ანალოგიური ცდომილების შემთხვევაში, ასევე არც გამყიდველს გააჩნია პრეტენზია მყიდველის მიმართ;

5.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად, ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება პროექტის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის ფართობის შემცირება ან გაზრდა.

5.10. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის 2 კვ.მ.-მდე ცვლილების შემთხვევაში (ფართის როგორც გაზრდის, ასევე შემცირების შემთხვევაში) დამატებით საჭირო არ იქნება შესაბამის ორგანოებში (თბილისის არქიტექტურის სამსახური, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ იუსტიციის სახლი და სხვა) მისი სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენა.

5.11. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ცვლილება აღემატება 2 კვ.მ.-ს, მყიდველის თანხმობის წარდგენა შესაბამის ორგანოში მოხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.12. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება 2 კვ.მ-ზე მეტი/ნაკლები, მაშინ მოხდება 2 კვ.მ.-ს ზემოთ/ქვემოთ არსებული ცდომილების შესაბამისად ნასყიდობის ფასის კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, ბინის ფართის დაზუსტებიდან **15** (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.13. **მხარეები** აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განსაკუთრებულ და არსებით პირობას, რაც **მხარეებს** სრულად აქვთ გაცნობიერებული და გააზრებული და რაც მიღწეულ იქნა მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმებით.

5.14. **მყიდველს** სამომავლოდ გადაეცემა საცხოვრებელი კომპლექსში დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ი. მყიდველი იღებს ვალდებულებას და აცხადებს თანხმობას მასზედ, რომ ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ის გადაცემის შემდგომ არ დაუშვას/არ განახორციელოს არც პირადად და არც მის სასარგებლოდ მასთან დაკავშირებული მესამე პირების მხრიდან, საცხოვრებელ კომპლექსში (ბლოკი №2) დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების გამოყენება საცხოვრებელ ბინაში სამშენებლო/სარემონტო მასალების/ნივთების (მათ შორის ავეჯის) ატანა-ჩამოტანისთვის. ასეთ შემთხვევაში, **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანსა და დაკისრებულ ჯარიმაზე პასუხისმგებლობას იღებს მყიდველი.

5.15. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისთვის მყიდველი დაჯარიმდება ერთჯერადად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, მყიდველს შეეზღუდება წვდომა სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ზე, საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე.

5.16. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების 5.13. პუნქტის დარღვევა გამოიწვევს რაიმე სახის ზიანს **გამყიდველისთვის, მყიდველი** ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

5.17. **მყიდველმა გამყიდველს** 5.13.-5.15. პუნქტებით დაკისრებული ჯარიმა ან/და დამდგარი ზიანი უნდა გადაუხადოს/აღმოფხვრას ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე.

5.18. საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ მყიდველს სრულად ექნება დაფარული წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13.-5.16. პუნქტებით გათვალისწინებული თანხა, **გამყიდველი** უფლებამოსილია განაახლოს მყიდველის სამგზავრო ლიფტებით გადაადგილებისთვის საჭირო პლასტიკური ბარათ(ებ)ი.

6. ბინის რემონტი

6.1. **მყიდველმა** რემონტის გაკეთებისას უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

6.2. გაუფრთხილდეს კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.3. მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

6.4. არ შეცვალოს კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: შიდა და გარე ფასადის გადაკეთება, ფერის ცვლილება, გარეკონტურის კედლების გადაადგილება, მიშენება, დაშენება, დემონტაჟი, რეკონსტრუქცია, კარის, ფანჯრის, სარკმლის ან სხვა ღიობის გამოჭრა ან ამოშენება, საბუხრის (ან საკვამურის) თვითნებური გამოჭრა/დაშენება, სარეკლამო აბრების ან სხვა საგნების დამონტაჟება, მოაჯირების გადაკეთება, სარეცხი მოწყობილობების, ანტენების თვითნებური დამონტაჟება ან ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული

პროექტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტებს (გათბობისა და გაგრილების სისტემები აივანზე შეიძლება დამონტაჟდეს პროექტით ამისათვის განსაზღვრულ ადგილზე, ხოლო ანტენები და ინტერნეტ კომუნიკაციის მოწყობილობები სახლის სახურავზე კანონმდებლობით და მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ ადგილზე ან გამყიდველთან შეთანხმებით სხვა ადგილას, რაც არ დაამახინჯებს შენობის არქიტექტურულ იერსახეს);

6.5. არ დაანგრიოს ფართში არსებული კოლონები, დიაფრაგმები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო შახტები;

6.6. არანაირი სახით არ დაარღვევს მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ საპროექტო გადაწყვეტებს, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: საცხოვრებელ კორპუსში ავტოსადგომის ფართების, სადარბაზოების, კიბის, სხვენის, სახურავის, სარდაფის ფართების თვითნებურად დაუფლება, ამოშენება, დემონტაჟი, გადაღება ან სხვა სახით ნებისმიერი ფორმით თვითნებურად დაკავება/გადაკეთება ფართის თვითნებური (გამყიდველთან შეუთანხმებლად) მიშენება/დაშენება/გადაკეთება/რეკონსტრუქცია/რემონტი და სხვა (გარდა ნასყიდობის საგნის შიდა საცხოვრებელი ნაწილის რემონტისა) რაც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტის გადაწყვეტებს ან/და ცვლის შენობის, იერსახეს, ან მის კონსტრუქციულ ელემენტებს;

6.7. **მყიდველს** საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ეკრძალება ნასყიდობის საგნის შიდა გეგმარების ცვლილება (მათ შორის ტიხრების გადაადგილება/ღიობების (კარი, ფანჯარა, ფრამუგა, სარკმელი და ა.შ.) **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

6.8. ამ ხელშეკრულების 6.2-6.7. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარით. ამასთან, ჯარიმის დაკისრების მიუხედავად **მყიდველი** ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა (აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა) უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. თუ ამ ვადაში დარღვევა არ იქნა აღმოფხვრილი, მას დარღვევის აღმოფხვრამდე დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ამ მუხლში მითითებული ჯარიმის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.9. სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისის სახსრებით.

6.10. **მყიდველი** ვალდებულია **ნასყიდობის საგნის** სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს მხოლოდ გამყიდველთან ან/და მის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან წინასწარი შეთანხმებით. **მხარეები** აგრეთვე ვთანხმდებით, რომ თუ მყიდველის მიერ განხორციელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა ან/და თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებაზე (მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე), ასეთ შემთხვევაში მყიდველის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები (გაუმჯობესება) არ ექვემდებარება ანაზღაურებას **გამყიდველის** მხრიდან და მყიდველისთვის ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე დარჩება **გამყიდველს.**

6.11. **მყიდველი** ვალდებულია ხელშეკრულების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას „შრომის უსაფრთხოების შესახებ" საქართველოს კანონით, „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №477 და „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის №361 დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ან/და მის მიერ დასაქმებული მესამე პირ(ებ)ი დაარღვევენ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა გამოიწვევს **გამყიდველის** მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას და დაჯარიმებას, **გამყიდველი** უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს სანქცია მასზე დაკისრებული ჯარიმის ოდენობით. ამასთან, სანქციის დაკისრების მიუხედავად მყიდველი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა ზედამხედველი ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში. **მყიდველმა** დაკისრებული ჯარიმა **გამყიდველს** უნდა გადაუხადოს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს გადახდა გაგრძელდება ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

7. კომუნალური მომსახურება

7.1. მშენებლობის დასრულების შემდგომ, **გამყიდველი** ან მის მიერ უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი განახორციელებს კორპუსისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების მოვლა/დასუფთავება/დალაგების მომსახურებას, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ცნობილია მყიდველისთვის და მისაღებია ყოველგვარი პრეტენზიისა და დამატებითი პირობის გარეშე;

7.2. **გამყიდველის** მიერ განსახორციელებელი კომუნალური მომსახურების ღირებულება და მომსახურების გაწევის წესი და პირობები, **მხარეებს** შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულებით, რომლის გაფორმების ვალდებულებაც წარმოეშვება მყიდველს საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან;

8. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

8.1. **ნასყიდობის საგანზე მყიდველს** საკუთრების უფლება გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის უნდა გაფორმდეს **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულების და/ან **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ყველა ფინანსური ვალდებულების შესრულების შემდეგ 10 (ათი) დღის განმავლობაში.

8.2. **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაწევს მყიდველი.

9. საავტორო უფლებების დაცვა

9.1. **მყიდველი** ვალდებულია ავტორის და საავტორო უფლების მქონე პირის თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმე სახით ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღიობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა, საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

10. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

10.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. **მხარე** არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა, მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული; ანუ წარმოადგენს **მხარისთვის** დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის მიწისძვრა, წყალდიდობა, საომარი მოქმედებები და ა.შ).; ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, **მხარე** რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე **მხარეს** ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

11.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროსთან თანაბარზომიერად გაიზრდება. თუ ასეთი შეყოვნება აჭარბებს 30 კალენდარულ დღეს უწყვეტად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განსაზღვრონ ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

12. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებამდე - ნასყიდობის საგნის მყიდველის ან მისი მითითებით მესამე პირის საკუთრებაში გადაცემამდე.

13. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

13.1. **მყიდველის** მიერ **ხელშეკრულების** ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია:

ა) **მყიდველს** დააკისროს ერთჯერადი პირგასამტეხლო ჯარიმის სახით, რაც შეადგენს **მყიდველის** მიერ **გამყიდველისთვის** გადახდილი თანხის 50%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1000 აშშ დოლარისა;

ბ) მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, კერძოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მყიდველის, როგორც მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაციის გაუქმება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

გ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები ნაკლებია 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობაზე, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმის და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ამასთან მოსთხოვოს **მყიდველს** გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის არსებული სხვაობის დაფარვა;

დ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები აღემატება 13.1. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობას, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს

ერთჯერადი ჯარიმისა და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ხოლო სხვაობა **მყიდველის** მიერ გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის დაუბრუნოს **მყიდველს ნასყიდობის საგნის** რეალიზაციის შემდგომ.

13.2. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ პირვანდელ მდგომარეობის აღდგენა მხარეებს შორის მოხდება ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილი წესით.

13.3. **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით დადგენილი წესით.

14. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

14.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივ ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მიერ.

15. შეტყობინების/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები

15.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკითხებზე კომუნიკაციისთვის **მხარეები** გამოიყენებენ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებს.

15.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ ამ მუხლით მითითებულ მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება **მხარის** (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა.

გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ქ.წამებულის გამზირი 71;
- ელექტ.ფოსტა: HOUSE_71@YAHOO.COM
- ტელ: 579 75 75 57

მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ნინოწმინდის რაიონის სოფელი დიდი კონდურა
- ტელეფონი: 568 857 565

16. მარეგულირებელი კანონმდებლობა

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

17. უსაფრთხოების მოთხოვნები

17.1. სამშენებლო ობიექტზე შემოსვლისთანავე სავალდებულოა დაცვასთან შემოწმების გავლა. თუ შემოსვლა არის ერთჯერადი, შესაძლებელია დაცვასთან არსებული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებით შემოსვლა/შესვლა. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის პროცესში, **მესაკუთრე (მყიდველი)** მოიყვანს მუშა-პერსონალს მის მიერ წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაყიდ ფართში გარკვეული სამუშაოების შესასრულებლად, უნდა დაემორჩილოს ობიექტზე არსებულ უსაფრთხოების გარკვეულ მოთხოვნებს.

17.2. **მეპატრონემ (მყიდველმა)** ან მისი ნდობით აღჭურვილმა კომპეტენტურმა პირმა, უსაფრთხოების თანამშრომელთან ერთად უნდა გაიაროს სამუშაოს სპეციფიკა და სწორედ სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე განსაზღვრონ თუ რა სახის ინდივიდუალური დაცვის საშუალებები იქნება საჭირო.

17.3. წინამდებარე მუხლში მითითებული დაცვის ინდივიდუალური საშუალებებით აღჭურვა უნდა უზრუნველყოს ბინის **მეპატრონემ (მყიდველმა).**

17.4. მუშა-პერსონალის შემოსვლისთანავე უნდა ეცნობოს უსაფრთხოების თანამშრომელს, რათა მათ ჩაუტარდეთ ინსტრუქტაჟი სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე გააცნოს ობიექტზე არსებული შინაგანაწესი.

17.5. იხელმძღვანელოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინსტრუქციებით, სამართლებრივი ნორმებითა და დაემორჩილოს კომპანიის მიერ დადგენილ შიდა განაწესს. **გამყიდველი** არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც **მყიდველს** ან/და მესამე პირს შეიძლება მიადგენს კომპლექსში (სამშენებლო უბანზე) ყოფნის დროს.

18. დასკვნითი დებულებები

18.1. წინამდებარე **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად, საიდანაც ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **მყიდველს**, ხოლო მეორე ეგზემპლარი რჩება **გამყიდველს**.

18.2. **მყიდველი** არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები დაუთმოს მესამე პირს, **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

18.3. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, **მხარეთა** მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა ხელმოწერები:

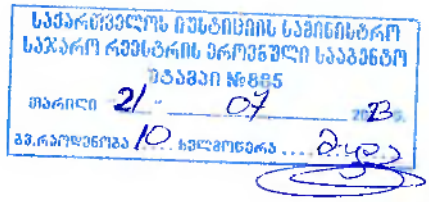
გამყიდველი:
შპს „სახლი 71"
დირექტორი : ბექა ჩიქობავა

Beka Chikobava 01030051627

Digitally signed by Beka Chikobava
Date: 2023.07.21 14:02:48

მყიდველი:
ფ/პ ნარეკ კურღინიან

ნარეკ კურღინიან



უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი №1

ქ. თბილისი

21 ივლისი, 2023 წელი

ნასყიდობის ხელშეკრულების ნომერი: №81-804

დადების თარიღი: 21 ივლისი, 2023 წელი

ნასყიდობის საგანი: ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ნივთი;

ნასყიდობის საფასური: 41 769 აშშ დოლარი.

გადახდის წესი: გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში უშუალოდ მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის მიერ გამყიდველის ანგარიშზე გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებულ ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გადახდის პირობები: მყიდველი/მომავალი მესაკუთრე ნასყიდობის საგნის ღირებულებას დაფარავ შემდეგი გრაფიკის მიხედვით:

რიგითობა	გადახდის თარიღი	გადასახდელი თანხა
1	ხელშეკრულების ხელმოწერამდე	8354 აშშ დოლარი
2	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 აგვისტო	500 აშშ დოლარი
3	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 სექტემბერი	500 აშშ დოლარი
4	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 ოქტომბერი	500 აშშ დოლარი
5	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ნოემბერი	500 აშშ დოლარი
6	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 დეკემბერი	500 აშშ დოლარი
7	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 იანვარი	500 აშშ დოლარი
8	არაუგვიანეს 2024 წლის 29 თებერვალი	500 აშშ დოლარი
9	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 მარტისა	500 აშშ დოლარი
10	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 აპრილისა	500 აშშ დოლარი
11	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 მაისისა	500 აშშ დოლარი
12	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 ივნისისა	500 აშშ დოლარი
13	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 ივლისისა	500 აშშ დოლარი
14	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 აგვისტოსა	500 აშშ დოლარი
15	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 სექტემბრისა	500 აშშ დოლარი
16	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 ოქტომბრისა	500 აშშ დოლარი
17	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 ნოემბრისა	500 აშშ დოლარი

გამყიდველის ხელმოწერა /_____/

მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის ხელმოწერა/_____/

18	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბრისა	500 აშშ დოლარი
19	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 იანვრისა	500 აშშ დოლარი
20	არაუგვიანეს 2025 წლის 28 თებერვლისა	500 აშშ დოლარი
21	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 მარტისა	500 აშშ დოლარი
22	არაუგვიანეს 2025 წლის 30 აპრილისა	500 აშშ დოლარი
23	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 მაისისა	500 აშშ დოლარი
24	არაუგვიანეს 2025 წლის 30 ივნისისა	500 აშშ დოლარი
25	არაუგვიანეს 2025 წლის 1 ივლისისა	21 915 აშშ დოლარი

მრიცხველების საფასური:3000 ლარი- არაუგვიანეს 2023 წლის 25 დეკემბრისა

გამყიდველის ხელმოწერა /____ Beka Chikobava 01030051627

მყიდველის/წარმომადგენელი მესაკუთრის ხელმოწერა/_____/

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება
№ბ2-805

ქ. თბილისი

23 აგვისტო 2023 წელი
(ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი)

ერთის მხრივ, **შპს „სახლი 71“ (ს/კ: 406320841)**, წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბექა ჩიქობავას პ/ნ (01030051627) სახით (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„გამყიდველი“**) და მეორეს მხრივ, ფ/პ ნათია ბაღაკაშვილი (პ/ნ 08091000779) (შემდეგში მოხსენიებული, როგორც **„მყიდველი“/“მომავალი მესაკუთრე“**)

„გამყიდველი„ და **„მყიდველი“** წინამდებარე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ერთად და ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც **„მხარე“/“მხარეები“,**

ვმოქმედებთ რა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად და **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ, **მხარეებს** შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც **გამყიდველი** გადასცემს, ხოლო **მყიდველი** მიიღებს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების მეორე მუხლით გათვალისწინებულ **ნასყიდობის საგანზე** და **ნასყიდობის საგანზე** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდეგში - **საჯარო რეესტრი**) დარეგისტრირდება **მყიდველის** საკუთრების უფლება.

2. **ხელშეკრულების საგანი**

2.1. ნასყიდობის საგანია შემდეგი უძრავი ქონება, მდებარე:
მისამართი: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის №71;
რეესტრში რეგისტრირებული განშლის ნომერი:№882023722263
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064;
ბლოკი/სართული/ბინის ნომერი: ბლოკი: 2; სართული:8; ბინა:805 ;
საერთო ფართი:47 კვ.მ.;

2.2. გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, ვინაიდან **გამყიდველი** უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი №01.17.12.005.064) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **მყიდველისთვის ნასყიდობის საგნის** გადაცემას შემდეგ მდგომარეობაში:

2.2.1. ნასყიდობის საგანზე ქვემოთ მოცემული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული (რაშიც არ მოიაზრება შენობის ექსპლუატაციაში მიღება);
2.2.2. წყლის და კანალიზაციის ვერტიკალური დგარები;
2.2.3. ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის და სავენტილაციო შახტების ვერტიკალური დგარები;
2.2.4. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;
2.2.5. ბინის პერიმეტრზე მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
2.2.6. ბინაში მოჭიმული იატაკი, გარდა აბაზანისა და აივნისა;
2.2.7. ბინაში აშემენული შიდა ტიხრები;
2.2.8. ბინაში გაყვანილი გათბობის, წყლის, გაზის და საკანალიზაციო მილები.
2.2.9. ბინაში ერთ წერტილში შეყვანილი დენი;

2.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს **ნასყიდობის საგნის** მოყვანა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობაში არაუგვიანეს 2025 წლის 30 სექტემბრისა.

2.4. **გამყიდველი** იძლევა გარანტიას, რომ:
(ა) მომავალი **ნასყიდობის საგანი** არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ სამომავლო **ნასყიდობის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
(ბ) არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია **ნასყიდობის საგნის** მიმართ.

2.5. თუ **გამყიდველი** ვერ უზრუნველყოფს **ნასყიდობის საგნის** ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას 2025 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით და ვადაგადაცილება აღემატება 6 თვეს (ე.წ. საშეღავათო

პერიოდი) (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. და 5.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა), **მყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **გამყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი საავანსო თანხის 0.01%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს ნასყიდობის ფასის 10%-ისა.

2.6. **ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის** საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: №01.17.12.005.064.

2.7. **ხელშეკრულების მხარეები** უფლებრივ ნაკლში არ მოიაზრებენ **ნასყიდობის საგანზე,** წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის რეგისტრირებულ იპოთეკას. **მყიდველი** აცნობიერებს და თანხმობას აცხადებს რა, რომ **ნასყიდობის საგანი** დატვირთულია იპოთეკით და არ აქვს პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით.

3. ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ

3.1. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულებაა 43 710 (ორმოცდასამი ათას შვიდას ათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. **ნასყიდობის ფასი** მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება არ მოიცავს კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შეყვანის ხარჯებს. კომუნიკაციების (დენი, გაზი, წყალი) შესყიდვა/შეყვანა/აბონირებასთან დაკავშირებული საკითხები დაზუსტება შემდგომ დანართებში ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების სახით.

3.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.4. **ნასყიდობის საგნის** ღირებულება **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება შემდეგი წესის დაცვით:

- წინამდებარე **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღეს **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება 8742 აშშ დოლარის ოდენობით;
- დარჩენილი თანხა **მყიდველის** მიერ გადახდილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის შესაბამისად.

3.5. **ნასყიდობის ფასზე** ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში თანხის ჩარიცხვა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

ბენეფიციარი: **შპს „სახლი 71„**

საიდ. კოდი: **406320841**

ბანკი: **სს „საქართველოს ბანკი“**

ბანკის კოდი: BAGAGE22

ანგარიშის ნომერი: GE27BG0000000546287931

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.4. პუნქტით დადგენილი ანგარიშსწორების წესის ნებისმიერი ვადის დარღვევის შემთხვევაში (მათ შორის დანართი №1-ით გათვალისწინებული რომელიმე შენატანის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთვევაში) **გამყიდველი** უფლებამოსილია უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო ნასყიდობის საგნ(ებ)ის ღირებულების 0.1%-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება ვალდებულების შესრულებამდე (მყიდველის მიერ თანხის გადახდამდე).

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების პირობები, მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკი, **გამყიდველი** ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს **მყიდველი** ვადაგადაცილების შესახებ და განუსაზღვროს დამატებითი ვადა დავალიანების დასაფარად, მათ შორის უფლებამოსილია სრულად მოთხოვოს დარჩენილი ნასყიდობის საფასურის გადახდა.

3.8. იმ შემთხვევაში, თუ **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში არ მოხდება **გამყიდველისთვის** ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა და ვადაგადაცილება გაგრძელდება ზედიზედ 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, **გამყიდველი** უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, გაასხვისოს ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონება და აღნიშნულის შემდგომ დაუბრუნოს **მყიდველს** მის მიერ გამყიდველისთვის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი თანხა, დარიცხული პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გამოკლებით. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ **ხელშეკრულების** მე-13 მუხლით დადგენილი პირობები.

4. უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულების/მყიდველის უფლებების წინასწარი რეგისტრაცია

4.1. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს ნასყიდობის საგანზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას.

4.2. **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების დამოწმების და **მყიდველის** სამომავლო უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

4.4. ნებისმიერი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში **მყიდველის** სასარგებლოდ რეგისტრირებული შეზღუდვები - უფლების წინასწარი რეგისტრაცია ექვემდებარება გაუქმებას. ამ მიზნით **მყიდველი** ვალდებულია დროულად, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების მოშლიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ დოკუმენტს, რის საფუძველზეც უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული **მყიდველის** წინასწარი უფლება/უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის ფასის 0.2% გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთან, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების (შეზღუდვის /უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების მიზნით სათანადო თანხმობის გაცემას) მოვალეობისგან. უფლების წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმების ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

5.1. **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას ან ანიჭებს **გამყიდველს** უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილებები მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) ასაშენებელი/მშენებარე სახლის (მათ შორის ნებისმიერი ბლოკის) საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში, უზრუნველყოს მათი შეთანხმება სსიპ არქიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიაში და ნებისმიერ სახელმწიფო უწყებასთან განახორციელოს კორექტირებული საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად ასაშენებელი ფართობის (გაზრდა/შემცირება) და/ან ცვლილებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოჯვნა, წითელი ხაზების კორექტირება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. **მყიდველი** აცხადებს, რომ **გამყიდველი** უფლებამოსილია განახორციელოს ამ მუხლით გათვალისწინებული მოქმედებები საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაც დამატებით არ საჭიროებს **მყიდველის** თანხმობას. მიწის ნაკვეთის (საკ. კოდი: №01.17.12.005.064) გამოჯვნის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **მყიდველის** უფლებები გავრცელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც დამაგრებული იქნება **მყიდველზე** გადასაცემი ქონება.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებების განსახორციელებლად **გამყიდველს** სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებები მაინც მოსთხოვენ **მყიდველისგან** დამატებით რაიმე თანხმობის მოპოვებას, **მყიდველი** ვალდებულია ამგვარი მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გასცეს შესაბამისი თანხმობა სათანადო ფორმით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.1. პუნქტის საფუძველზე, განხორციელდება პროექტის კორექტირება, მოხდება პროექტში ცვლილებების განხორციელება ასაშენებელი ფართობის მოცულობისა და სართულიანობის, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების ცვლილებას/გაზრდას, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, **გამყიდველი** თავისუფლდება ამავე პუნქტით გათვალისწინებული ვადაგადაცილების პასუხისმგებლობისაგან **მყიდველის** წინაშე.

5.4. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ კორპუსისთვის გათვალისწინებული ან კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ნებისმიერი ტიპის პარკინგი, განკუთვნილია გასაყიდად და არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის საგანს.

5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია დააკისროს **მყიდველს** პირგასამტეხლოს სახით ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მყიდველს** წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოვალეობისგან.

5.7. **მყიდველისთვის** ცნობილია, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის II ბლოკი არის მშენებარე კომპლექსის მხოლოდ ერთი ნაწილი და **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება ან/და მომავალში განხორციელდება სხვა კორპუსის მშენებლობები, რაც გამოიწვევს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში ხმაურს, მტვერს და მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, რასთან დაკავშირებითაც მყიდველს არ გააჩნია და არ ექნება პრეტენზია.

5.8. **მყიდველი** ცნობად იღებს, რომ **ნასყიდობის საგანთან** (საცხოვრებელი ბინა) დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულ ფართსა და ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინა) რეალურ ფართს შორის შესაძლებელია იყოს 3 %-იანი ცდომილება, რაზეც მყიდველს არ გააჩნია პრეტენზია; ამასთან **მყიდველის** სასარგებლოდ არსებული ანალოგიური ცდომილების შემთხვევაში, ასევე არც გამყიდველს გააჩნია პრეტენზია მყიდველის მიმართ;

5.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შედეგად, ტექნიკური მიზეზების გამო და მშენებლობის დარგში არსებული სტანდარტების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ნასყიდობის საგნის ფართობის ცვლილება პროექტის კორექტირების შედეგად, კერძოდ, ნასყიდობის საგნის ფართობის შემცირება ან გაზრდა.

5.10. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ნასყიდობის საგნის 2 კვ.მ.-მდე ცვლილების შემთხვევაში (ფართის როგორც გაზრდის, ასევე შემცირების შემთხვევაში) დამატებით საჭირო არ იქნება შესაბამის ორგანოებში (თბილისის არქიტექტურს სამსახური, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ იუსტიციის სახლი და სხვა) მისი სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენა.

5.11. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის ცვლილება აღემატება 2 კვ.მ.-ს, მყიდველის თანხმობის წარდგენა შესაბამის ორგანოში მოხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.12. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ბინის ფართის ცდომილება იქნება 2 კვ.მ-ზე მეტი/ნაკლები, მაშინ მოხდება 2 კვ.მ.-ს ზემოთ/ქვემოთ არსებული ცდომილების შესაბამისად ნასყიდობის ფასის კორექტირება (გაზრდილი, ან შემცირებული) ფართის ოდენობიდან გამომდინარე. ასეთ შემთხვევაში, ანგარიშსწორება მხარეებს შორის (შესაბამისი თანხის დაბრუნება მყიდველისათვის ან/და ბინის გაზრდილი ღირებულების თანხის გადახდა გამყიდველისათვის) განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2 კვ.მ. ფასის შესაბამისად, ბინის ფართის დაზუსტებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.13. **მხარეები** აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განსაკუთრებულ და არსებით პირობას, რაც **მხარეებს** სრულად აქვთ გაცნობიერებული და გააზრებული და რაც მიღწეულ იქნა მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმებით.

5.14. **მყიდველს** სამომავლოდ გადაეცემა საცხოვრებელი კომპლექსში დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ი. მყიდველი იღებს ვალდებულებას და აცხადებს თანხმობას მასზედ, რომ ლიფტების პლასტიკური ბარათ(ებ)ის გადაცემის შემდგომ არ დაუშვას/არ განახორციელოს არც პირადად და არც მის სასარგებლოდ მასთან დაკავშირებული მესამე პირების მხრიდან, საცხოვრებელ კომპლექსში (ბლოკი №2) დამონტაჟებული სამგზავრო ლიფტების გამოყენება საცხოვრებელ ბინაში სამშენებლო/სარემონტო მასალების/ნივთების (მათ შორის ავეჯის) ატანა-ჩამოტანისთვის. ასეთ შემთხვევაში, **გამყიდველისთვის** მიყენებულ ზიანსა და დაკისრებულ ჯარიმაზე პასუხისმგებლობას იღებს მყიდველი.

5.15. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისთვის მყიდველი დაჯარიმდება ერთჯერადად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, მყიდველს შეეზღუდება წვდომა სამგზავრო ლიფტების პლასტიკურ ბარათ(ებ)ზე, საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე.

5.16. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების 5.13. პუნქტის დარღვევა გამოიწვევს რაიმე სახის ზიანს **გამყიდველისთვის**, **მყიდველი** ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

5.17. **მყიდველმა გამყიდველს** 5.13.-5.15. პუნქტებით დაკისრებული ჯარიმა ან/და დამდგარი ზიანი უნდა გადაუხადოს/აუნაზღაუროს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება მყიდველის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე.

5.18. საცხოვრებელ ბინაში სარემონტო სამუშაოების დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში და იმის გათვალისწინებით, რომ მყიდველს სრულად ექნება დაფარული წინამდებარე ხელშეკრულების 5.13.-5.16. პუნქტებით გათვალისწინებული თანხა, **გამყიდველი** უფლებამოსილია განაახლოს მყიდველის სამგზავრო ლიფტებით გადაადგილებისთვის საჭირო პლასტიკური ბარათ(ებ)ი.

6. ბინის რემონტი

6.1. **მყიდველმა** რემონტის გაკეთებისას უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

6.2. გაუფრთხილდეს კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.3. მშენებლობის პროცესში ობიექტზე ყოფნისას დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები;

6.4. არ შეცვალოს კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: შიდა და გარე ფასადის გადაკეთება, ფერის ცვლილება, გარეკონტურის კედლების გადაადგილება, მიშენება, დაშენება, დემონტაჟი, რეკონსტრუქცია, კარის, ფანჯრის, სარკმლის ან სხვა ღიობის გამოჭრა ან ამოშენება, საბუხრის (ან საკვამურის) თვითნებური გამოჭრა/დაშენება, სარეკლამო აბრების ან სხვა საგნების დამონტაჟება, მოაჯირების გადაკეთება, სარეცხი მოწყობილობების, ანტენების თვითნებური დამონტაჟება ან ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტებს (გათბობისა და გაგრილების სისტემები აივანზე შეიძლება დამონტაჟდეს პროექტით ამისათვის განსაზღვრულ ადგილზე, ხოლო ანტენები და ინტერნეტ კომუნიკაციის მოწყობილობები სახლის

სახურავზე კანონმდებლობით და მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ ადგილზე ან გამყიდველთან შეთანხმებით სხვა ადგილას, რაც არ დაამახინჯებს შენობის არქიტექტურულ იერსახეს);

6.5. არ დაანგრიოს ფართში არსებული კოლონები, დიაფრაგმები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო შახტები;

6.6. არანაირი სახით არ დაარღვევს მოქმედი არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ საპროექტო გადაწყვეტებს, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: საცხოვრებელ კორპუსში ავტოსადგომის ფართების, სადარბაზოების, კიბის, სხვენის, სახურავის, სარდაფის ფართების თვითნებურად დაუფლება, ამოშენება, დემონტაჟი, გადაღებვა ან სხვა სახით ნებისმიერი ფორმით თვითნებურად დაკავება/გადაკეთება ფართის თვითნებური (გამყიდველთან შეუთანხმებლად) მიშენება/დაშენება/გადაკეთება/რეკონსტრუქცია/რემონტი და სხვა (გარდა ნასყიდობის საგნის შიდა საცხოვრებელი ნაწილის რემონტისა) რაც არ შეესაბამება მოქმედი არქიტექტურული პროექტის გადაწყვეტებს ან/და ცვლის შენობის, იერსახეს, ან მის კონსტრუქციულ ელემენტებს;

6.7. **მყიდველს** საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე ეკრძალება ნასყიდობის საგნის შიდა გეგმარების ცვლილება (მათ შორის ტიხრების გადაადგილება/ღიობების (კარი, ფანჯარა, ფრამუგა, სარკმელი და ა.შ.) **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

6.8. ამ ხელშეკრულების 6.2-6.7. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის **მყიდველი** დაჯარიმდება ერთჯერადად 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარით. ამასთან, ჯარიმის დაკისრების მიუხედავად **მყიდველი** ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა (აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა) უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. თუ ამ ვადაში დარღვევა არ იქნა აღმოფხვრილი, მას დარღვევის აღმოფხვრამდე დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ამ მუხლში მითითებული ჯარიმის 0.5%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.9. სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისის სახსრებით.

6.10. **მყიდველი** ვალდებულია **ნასყიდობის საგნის** სარემონტო სამუშაოები განახორციელოს მხოლოდ გამყიდველთან ან/და მის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან წინასწარი შეთანხმებით. **მხარეები** აგრეთვე ვთანხმდებით, რომ თუ მყიდველის მიერ განხორციელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა ან/და თუ მყიდველი უარს განაცხადებს ხელშეკრულებაზე (მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაზე), ასეთ შემთხვევაში მყიდველის მიერ **ნასყიდობის საგანზე** განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები (გაუმჯობესება) არ ექვემდებარება ანაზღაურებას **გამყიდველის** მხრიდან და მყიდველისთვის ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე დარჩება **გამყიდველს.**

6.11. **მყიდველი** ვალდებულია ხელშეკრულების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას დაიცვას „შრომის უსაფრთხოების შესახებ" საქართველოს კანონით, „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 27 ოქტომბრის №477 და „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27 მაისის №361 დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ან/და მის მიერ დასაქმებული მესამე პირ(ებ)ი დაარღვევენ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა გამოიწვევს **გამყიდველის** მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას და დაჯარიმებას, **გამყიდველი** უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს სანქცია მასზე დაკისრებული ჯარიმის ოდენობით. ამასთან, სანქციის დაკისრების მიუხედავად მყიდველი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას განხორციელებული დარღვევა ზედამხედველი ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში. **მყიდველმა** დაკისრებული ჯარიმა **გამყიდველს** უნდა გადაუხადოს ასეთი მოთხოვნიდან 10 (ათი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა დაკისრებული ჯარიმის 0.1%–ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, პირგასამტეხლოს გადახდა გაგრძელდება ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

7. კომუნალური მომსახურება

7.1. მშენებლობის დასრულების შემდგომ, **გამყიდველი** ან მის მიერ უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი განახორციელებს კორპუსისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების მოვლა/დასუფთავება/დალაგების მომსახურებას, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ცნობილია მყიდველისთვის და მისაღებია ყოველგვარი პრეტენზიისა და დამატებითი პირობის გარეშე;

7.2. **გამყიდველის** მიერ განსახორციელებელი კომუნალური მომსახურების ღირებულება და მომსახურების გაწევის წესი და პირობები, **მხარეებს** შორის გაფორმდება დამატებითი ხელშეკრულებით, რომლის გაფორმების ვალდებულებაც წარმოეშვება მყიდველს საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან;

8. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა

8.1. **ნასყიდობის საგანზე მყიდველს** საკუთრების უფლება გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მხარეებს შორის უნდა გაფორმდეს **გამყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულების და/ან **მყიდველის** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ყველა ფინანსური ვალდებულების შესრულების შემდეგ 10 (ათი) დღის განმავლობაში.

8.2. **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაწევს მყიდველი.

9. საავტორო უფლებების დაცვა

9.1. **მყიდველი** ვალდებულია ავტორის და საავტორო უფლების მქონე პირის თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შენობა-ნაგებობის პროექტის და/ან ექსტერიერის და საერთო სარგებლობის ფართების დიზაინის რაიმე სახით ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღიობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა, საერთო სარგებლობის ფართების ნებისმიერი ფორმით ცვლილება/გადაკეთება.

10. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

10.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. **მხარე** არ აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

11.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა, მხარის ნებაზე ან/და შესაძლებლობაზე არ არის დამოკიდებული; ანუ წარმოადგენს **მხარისთვის** დაუძლეველ ძალას, არ არის გამოწვეული ამ მხარის ბრალეული ქმედებით და რომლის დროსაც მხარისთვის ობიექტურად შეუძლებელია მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის მიწისძვრა, წყალდიდობა, საომარი მოქედებები და ა.შ).; ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, **მხარე** რომლისთვისაც შეიქმნა ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ვალდებულია აცნობოს მეორე **მხარეს** ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც მისი დასრულების შესახებ.

11.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროსთან თანაბარზომიერად გაიზრდება. თუ ასეთი შეყოვნება აჭარბებს 30 კალენდარულ დღეს უწყვეტად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განსაზღვრონ ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან წინამდებარე ხელშეკრულების შემდგომი მისადაგების საკითხი.

12. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია **ნასყიდობის ხელშეკრულების** დამოწმებამდე - ნასყიდობის საგნის მყიდველის ან მისი მითითებით მესამე პირის საკუთრებაში გადაცემამდე.

13. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

13.1. **მყიდველის** მიერ **ხელშეკრულების** ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში **გამყიდველი** უფლებამოსილია:

ა) **მყიდველს** დააკისროს ერთჯერადი პირგასამტეხლო ჯარიმის სახით, რაც შეადგენს **მყიდველის** მიერ **გამყიდველისთვის** გადახდილი თანხის 50%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1000 აშშ დოლარისა;

ბ) მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, კერძოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მყიდველის, როგორც მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაციის გაუქმება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

გ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები ნაკლებია 13.1. პუნქტის „ა" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობაზე, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმის და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ამასთან მოსთხოვოს **მყიდველს** გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის არსებული სხვაობის დაფარვა;

დ) იმ შემთხვევაში თუ **მყიდველის** მიერ განხორციელებული გადახდები აღემატება 13.1. პუნქტის „ა" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმის ოდენობას, მაშინ **გამყიდველი** უფლებამოსილია **მყიდველის** მიერ გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ერთჯერადი ჯარიმისა და 3.6. პუნქტის შესაბამისად იმ ეტაპისთვის დარიცხული პირგასამტეხლოს ანგარიშში, ხოლო სხვაობა

მყიდველის მიერ გადახდილ თანხასა და დაკისრებულ ჯარიმას (პირგასამტეხლოს ოდენობის ჩათვლით) შორის დაუბრუნოს **მყიდველს ნასყიდობის საგნის** რეალიზაციის შემდგომ.

13.2. ყოველგვარი გაუგებრობისაგან თავის აცილების მიზნით, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ პირვანდელ მდგომარეობის აღდგენა მხარეებს შორის მოხდება ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილი წესით.

13.3. **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით დადგენილი წესით.

14. ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

14.1. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივ ან/და უფლებრივ ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მიერ.

15. შეტყობინების/მხარეთა საკორესპონდენციო რეკვიზიტები

15.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკითხებზე კომუნიკაციისთვის **მხარეები** გამოიყენებენ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საკორესპონდენციო რეკვიზიტებს.

15.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ ამ მუხლით მითითებულ მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნა ითვლება **მხარის** (ადრესატის) მიერ შეტყობინების მიღებად, თუ დადასტურდება, რომ შესაბამის მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინება მივიდა.

გამყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ქ.წამებულის გამზირი 71;
- ელექტ.ფოსტა: HOUSE_71@YAHOO.COM
- ტელ: 579 75 75 57

მყიდველის საკორესპონდენციო რეკვიზიტებია:

- იურიდიული მისამართი: ახმეტა, სოფელი დუისი
- ტელეფონი: 568192354; +49 157 53221101; 579 90 88 36.

16. მარეგულირებელი კანონმდებლობა

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

17. უსაფრთხოების მოთხოვნები

17.1. სამშენებლო ობიექტზე შემოსვლისთანავე სავალდებულოა დაცვასთან შემოწმების გავლა. თუ შემოსვლა არის ერთჯერადი, შესაძლებელია დაცვასთან არსებული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებით შემოსვლა/შესვლა. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის პროცესში, **მესაკუთრე (მყიდველი)** მოიყვანს მუშა-პერსონალს მის მიერ წინამდებარე **ხელშეკრულებით** ნაყიდ ფართში გარკვეული სამუშაოების შესასრულებლად, უნდა დაემორჩილოს ობიექტზე არსებულ უსაფრთხოების გარკვეულ მოთხოვნებს.

17.2. **მეპატრონემ (მყიდველმა)** ან მისი ნდობით აღჭურვილმა კომპეტენტურმა პირმა, უსაფრთხოების თანამშრომელთან ერთად უნდა გაიაროს სამუშაოს სპეციფიკა და სწორედ სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე განსაზღვრონ თუ რა სახის ინდივიდუალური დაცვის საშუალებები იქნება საჭირო.

17.3. წინამდებარე მუხლში მითითებული დაცვის ინდივიდუალური საშუალებებით აღჭურვა უნდა უზრუნველყოს ბინის **მეპატრონემ (მყიდველმა).**

17.4. მუშა-პერსონალის შემოსვლისთანავე უნდა ეცნობოს უსაფრთხოების თანამშრომელს, რათა მათ ჩაუტარდეთ ინსტრუქტაჟი სამუშაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე გააცნოს ობიექტზე არსებული შინაგანაწესი.

17.5. იხელმძღვანელოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინსტრუქციებით, სამართლებრივი ნორმებითა და დაემორჩილოს კომპანიის მიერ დადგენილ შიდა განაწესს. **გამყიდველი** არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც **მყიდველს** ან/და მესამე პირს შეიძლება მიადგენს კომპლექსში (სამშენებლო უბანზე) ყოფნის დროს.

18. დასკვნითი დებულებები

18.1. წინამდებარე **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად, საიდანაც ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **მყიდველს**, ხოლო მეორე ეგზემპლარი რჩება **გამყიდველს**.

18.2. **მყიდველი** არ არის უფლებამოსილი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები დაუთმოს მესამე პირს, **გამყიდველის** თანხმობის გარეშე.

18.3. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ცვლილებები და დამატებები წინამდებარე ხელშეკრულებაში, **მხარეთა** მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.

მხარეთა ხელმოწერები:

გამყიდველი:
შპს „სახლი 71"
დირექტორი : ბექა ჩიქობავა

Beka Chikobava 01030051627
Digitally signed by Beka Chikobava
Date: 2023.08.23 15:40:28

მყიდველი:
ფ/პ ნათია ბაღაკაშვილი

ნათია ბაღაკაშვილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2806
თარიღი "23 ..... 08 ... 2023 წ.
გვ.რაოდენობა. 10 ხელმოწერა.....

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი №1

ქ. თბილისი

23 აგვისტო, 2023 წელი

ნასყიდობის ხელშეკრულების ნომერი: **№В2-805**

დადების თარიღი: **23 აგვისტო,2023 წელი**

<u>ნასყიდობის საგანი:</u> ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ნივთი;

<u>ნასყიდობის საფასური:</u> 43 710 **აშშ დოლარი.**

გადახდის წესი: გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, უშუალოდ **მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის** მიერ გამყიდველის ანგარიშზე გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

გადახდის პირობები: **მყიდველი/მომავალი მესაკუთრე** ნასყიდობის საგნის ღირებულებას დაფარავს შემდეგი გრაფიკის მიხედვით:

რიგითობა	გადახდის თარიღი	გადასახდელი თანხა
1	ხელშეკრულების ხელმოწერამდე	8742 აშშ დოლარი
2	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 სექტემბერი	500 აშშ დოლარი
3	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 ოქტომბერი	500 აშშ დოლარი
4	არაუგვიანეს 2023 წლის 30 ნოემბერი	500 აშშ დოლარი
5	არაუგვიანეს 2023 წლის 31 დეკემბერი	500 აშშ დოლარი
6	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 იანვარი	500 აშშ დოლარი
7	არაუგვიანეს 2024 წლის 29 თებერვალი	500 აშშ დოლარი
8	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 მარტისა	500 აშშ დოლარი
9	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 აპრილისა	500 აშშ დოლარი
10	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 მაისისა	500 აშშ დოლარი
11	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 ივნისისა	500 აშშ დოლარი
12	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 ივლისისა	500 აშშ დოლარი
13	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 აგვისტოსა	500 აშშ დოლარი
14	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 სექტემბრისა	500 აშშ დოლარი
15	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 ოქტომბრისა	500 აშშ დოლარი
16	არაუგვიანეს 2024 წლის 30 ნოემბრისა	500 აშშ დოლარი

გამყიდველის ხელმოწერა /

მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის ხელმოწერა/

17	არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბრისა	500 აშშ დოლარი
18	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 იანვრისა	500 აშშ დოლარი
19	არაუგვიანეს 2025 წლის 28 თებერვლისა	500 აშშ დოლარი
20	არაუგვიანეს 2025 წლის 31 მარტისა	500 აშშ დოლარი
21	არაუგვიანეს 2025 წლის 1 აპრილისა	25 468 აშშ დოლარი

გამყიდველის ხელმოწერა /_____ Beka Chikobava 01030051627

მყიდველის/მომავალი მესაკუთრის ხელმოწერა/_____