ქ. თბილისი
09 დეკემბერი 2022 წელი

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
(ვალდებულებით)

მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) გამყიდველი/უძრავი ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრე:

სახელი, გვარი: დოდო ჩალიგავა
პირადი ნომერი: 01012015810
იურიდიული მისამართი: ქალაქი თბილისი, რევაზ თაბუკაშვილის ქუჩა, N 17(ყოფ. ძნელაძის)
საკორესპონდენციო მისამართი: ქალაქი თბილისი, რევაზ თაბუკაშვილის ქუჩა, N 17 (ყოფ. ძნელაძის)

წარმომადგენელი:
სახელი, გვარი:
პირადი ნომერი:
წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი:

საკონტაქტო მონაცემები:

სახელი, გვარი:
ტელეფონი:
ელექტრონული ფოსტის მისამართი:

საბანკო რეკვიზიტები:

1. ბანკის დასახელება: ს.ს "თიბისი ბანკი"
ბანკის კოდი:
ანგარიშის რეკვიზიტი:

2. ბანკის დასახელება: ს. ს „საქართველოს ბანკი"
ბანკის კოდი:
ანგარიშის რეკვიზიტი:

Tbilisi
December 09, 2022 Year

Agreement about the purchase of the real estate
(with the obligation)

Article 1. About the parties and their representatives

The parties of this contract are:

a) Seller/The current owner of the real estate:

First name, last name: Dodo Chaligava
Personal number: 01012015810
Legal address:
Correspondence address:

Representative:
Name, surname:
Personal number:
Document, confirming the right of representation:

Contact details:

Name, surname:
Telephone:
E-mail address:

Bank details:

1. Name of the bank: JSC "TBS Bank"
Bank code:
Account details:

2. Name of the bank: S. "Bank of Georgia"
Bank code:
Account details:

შემდგომში - „გამყიდველი“ ან/და „მესაკუთრე“)

hereinafter - "Seller" and/or "Owner"

ბ) მყიდველი

სახელწოდება: შპს "საქართველო-ისრაელის ბიზნეს ჯგუფი"
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 206025692
იურიდიული/საცხოვრებელი მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ქ. წამებულის ქ., N96
საკორესპონდენციო მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ქ. წამებულის ქ., N96

წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):

სახელი, გვარი: ოთარ წიწუაშვილი
პირადი ნომერი: 01008003308
სტატუსი: დირექტორი

საკონტაქტო მონაცემები:

ტელეფონი:
ელექტრონული ფოსტის მისამართი:

b) uyer:

Name: LLC "Sakartvelo-Israelis Biznes Jgupi" LLC
Identification number: 206025692
Legal/residential address: Georgia, Tbilisi, Isni district, Tzamuli str. N96.
Correspondence address: Georgia, Tbilisi, Isni district, Tzamuli str. N96.

Representative (signatory person):

First name, last name: Otar Tsitsuashvili
Personal number: 01008003308
Status: Director

Contact details:

telephone:
E-mail address:

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს:
ა) მიწის ნაკვეთი: ქ. თბილისში, ქეთევან დედოფლის გამზირი N94-ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით: 640.00 კვ.მ.; უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.17.13.037.018;
ბ) შენობა-ნაგებობა: შენობა-ნაგებობა, რომელიც მყიდველმა უნდა ააშენოს მიწის ნაკვეთზე/მის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე;
გ) მესამე პირი: ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.
დ) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები: შპს "საქართველო-ისრაელის ბიზნეს ჯგუფის" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 206025692) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, შემდეგი საიდენტიფიკაციო მონაცემებით (საკადასტრო კოდებით): 01.17.13.037.022; 01.17.13.037.021.

Article 2. About the terms

The terms used in this agreement have the following meaning:
a) Land: land located on Ketevan Tsamebuli Avenue N94, in Tbilisi, with specified area: 640.00 sq.m.; Real estate cadastral code: 01.17.13.037.018;
b) building: building, which shall be built on the land/on its adjacent land by the buyer;
c) Third party: any natural and/or legal person, except of the parties.
d) Adjacent lands: lands owned by "Georgia-Israeli Business Group" LLC (identification number: 206025692), with the following identification data (cadastral codes): 01.17.13.037.022; 01.17.13.037.021.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი	Article 3. Subject of the contract
1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი მყიდველს მიჰყიდის/საკუთრებაში გადასცემს ქ. თბილისში, ქეთევან დედოფლის გამზირი N94-ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, დაზუსტებული ფართობით: 640.00 კვ.მ. მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით; (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.17.13.037.018), ხოლო მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, გამყიდველის სასარგებლოდ, გადაიხადოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულება. ამასთან, რამეთუ ნასყიდობის ფასი გადახდილი უნდა იქნეს ამ მუხლის 6.1 და 6.2. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით, მყიდველის მიერ უზრუნველყოფილი იქნება: ამ გარიგების საფუძველზე საკუთრებაში მიღებულ მიწის ნაკვეთზე (და მის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სამშენებლო პროექტის მომზადება; შეთანხმება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში; მშენებლობის ნებართვის მიღება; დადგენილი წესით შეთანხმებული სამშენებლო პროექტისა და წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, სამშენებლო სამუშაოების წარმოება და გადაცემა გამყიდველისათვის, ნასყიდობის ფასის ანგარიშში. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველს / მესაკუთრეს არ ევალება მიიღოს მონაწილეობა ამ გარიგების საფუძველზე გასაყიდ მიწის ნაკვეთზე / მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პროცესში. თუმცა მას, როგორც დაინტერესებულ პირს, უფლება აქვს შეამოწმოს მშენებლობის მიმდინარეობა და ხარისხი.	1. On the basis of this contract, the seller sells/transfers ownership to the buyer, on the real estate located on - Ketevan Tsamebuli Avenue N94, Tbilisi, with the specified area: 640.00 sq.m. (with the real estate located on the land; cadastral code: 01.17.13.037.018), and the buyer undertakes obligation to pay the purchase price in accordance with this agreement. In addition, as the purchase price must be paid according to the terms mentioned in the clauses 6.1 and 6.2 of this article, By complying with the conditions stipulated in the article, the buyer will ensure: to prepare the construction project to be built on the land, brought on the bases of this contract (and its adjacent lands); get the proper agreements from the Tbilisi City Hall; obtain the construction permition; In accordance to the project and this agreement, carry out construction works and hand over the property mentioned in this agreement to the seller, as the purchase prize. In addition, the parties agree, that the seller is not required to participate in the construction works. But he - as the interested person, has the right to check the progress of the construction and its quality.
შენიშვნა: ამ მუხლით გათვალისწინებული საკითხების უზრუნველყოფის პროცესში (მიწის ნაკვეთზე/მის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო პროექტის მომზადება; შეთანხმება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში; სამშენებლო ნებართვის მიღება; სამშენებლო სამუშაოების წარმოება და სხვა), მყიდველი მოქმედებს ერთპიროვნულად, თავად იღებს ნებისმიერი სახის გადაწყვეტილებებს და	Note: In the process of ensuring the issues, mentioned in this article (preparation of the construction project; taking the agreement with the City Hall of Tbilisi Municipality; obtaining a construction permittion; organizing construction works, etc.), the buyer acts independantly, makes any kind of decisions himself and is not obliged to agree about the characteristics/details of the

არ არის ვალდებული, სამშენებლო პროექტის მახასიათებლები/დეტალები, რომელიმე შესაძლო ასპექტში, შეათანხმოს გამყიდველ მხარეთან.

construction project with the seller, in any aspect.

2. ამ გარიგების საფუძველზე გასაყიდი ნასყიდობის საგნის დატალური მახასიათებლებია:
საკადასტრო კოდი: 01.17.13.037.018
ზონა: თბილისი 01.
სექტორი ისანი 17.
კვარტალი 13.
ნაკვეთი 037/018.
საკუთრების ტიპი: საკუთრება.
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 640.00 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1 N2
ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.17.13.037.004, 01.17.13.037.006
მესაკუთრე:
დოდო ჩილაგავა პირადი ნომერი: 01012015810

(შემდგომში - „უძრავი ქონება“/“ნასყიდობის საგანი“).

2. The detailed characteristics of the subject of the real estate are:
Cadastral code: 01.17.13.037.018
Zone: Tbilisi 01.
Sector Isani 17.
quarter 13.
land 037/018.
Type: Property.
Function of the land: non-agricultural
Specified area: 640.00 sq.m.
Previous cadastral code: 01.17.13.037.004, 01.17.13.037.006
Owner:
Dodo Chilagava, personal number: 01012015810

(hereinafter - "real estate").

3. მესაკუთრე ადასტურებს, რომ ნასყიდობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა:
ა) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;
ბ) მიწის ნაკვეთზე არ არის რეგისტრირებული შეზღუდვა, აკრძალვა/ყადაღა და სხვა ვალდებულება;
გ) მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკითა და საგადასახადო გირავნობა/ იპოთეკით;
დ) წინამდებარე გარიგებაზე თანდართული დოკუმენტი - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს მესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას;

3. The owner confirms that the plot of land is legally flawless:
a) the plot of land is not the object of dispute, there is no lawsuit filed by the third party to obtain ownership (or any other right) on the real estate;
b) there exist no restriction, prohibition and/or other obligation registered on the land;
c) the land is not loaded with mortgage;
d) the document attached to this contract - an extract from the public register is genuine, it was issued in accordance with the law and it accurately reflects the rights of the owner and his legal status;

4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება გამყიდველს. ხოლო მყიდველს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და

4. In case of the discovery of a legal defect of the land, responsibility takes the seller. And the buyer has the right to cancel this contract and demand the full reimbursement of the

მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება.

5. მესაკუთრემ აგრეთვე დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მყიდველს კეთილსინდისიერად და სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა. მესაკუთრემ განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული და მისთის ნაცნობი ნაკლი, რაც დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.
6. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდა განხორციელდება შემდეგი წესით:

6.1. ნაწილობრივ - ფულადი რესურსით ანაზღაურებით: გამყიდველისათვის 250 000 (ორას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის გადახდით, ექვივალენტით ლარში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. შენიშვნა: ნასყიდობის საგნის ღირებულების აღნიშნული ნაწილი, მყიდველის მიერ გამყიდველის სასარგებლოდ გადახდილი იქნება ნაღდი ან/და უნაღდო ანგარიშსწორებით, მყიდველის ძალისხმევით, ნასყიდობის საგანზე (შესაბამის მიწის ნაკვეთზე) ამ მომენტისათვის არსებული შენობის (საცხოვრებელი სახლის) დემონტაჟის დაწყების მომენტში.

აღნიშნულ ნაწილში, გამყიდველის მიმართ ნასყიდობის ღირებულების გადახდის ფაქტი, დადასტურებული უნდა იქნეს ქვითრით/საბანკო ამონაწერით ან/და მხარეთა მიერ ხელმოწერილი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

6.2. ნაწილობრივ - ნასყიდობის საგანზე (რომელიც შეიძლება გაერთიანდეს მომოჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)თან) ასაშენებელ სამშენებლო კომპლექსში გამყიდველისათვის ჯამურად 1250 კვ.მ. საოფისე / საცხოვრებელი (და საზაფხულო) ფართის გადაცემის გზით.

paid costs.

5. The owner has confirmed, that the land is materially flawless: he has informed the buyer in good faith and fully about the condition of the land. The owner has declared that the land does not have known defects that were hidden from the buyer and that would reduce the value of the plot of land, or that would prevent the use of the land for the purposes specified in this agreement.
6. According to the agreement of the parties, the payment of the purchase prize will take place in the following manner:

6.1. Partially - with monetary resources: by paying 250 000 US dollars to the seller, equivalent in GEL, in accordance with the official exchange rate established by the National Bank of Georgia. Note: the mentioned part of the value of the purchase prize, will be paid by the buyer in favor of the seller by cash and/or by bank transfer, at the moments of the start of the dismantling the existing building on the land.

The fact of payment of the purchase price to the seller, must be confirmed by a receipt/bank statement and/or on the basis of the act of acceptance, signed by the parties.

6.2. Partially – By giving in the ownership to the seller on the 1250 sq.m office/ Residential (with balcony) space.

შენიშვნა: მიწის ნაკვეთსა და მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებლი შენობა-ნაგებობის პროექტის მახასიათებლების გათავლისწინებით, გამყიდველისათვის გადასაცემი ჯამური ფართის დაახლოებით 70% შეადგენს საოფისე (და საზაფხულო) სტატუსის ფართს, ხოლო დაახლოებით 30 % შეადგენს საცხოვრებელი (და საზაფხულო) სტატუსის ფართს,

ამასთან, გამყიდველის მიმართ გასაცემი ფართები ფართები უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მახასიათებლებს:

6.2.1. გამყიდველის სასარგებლოდ გადასაცემი ჯამურად 1250 (ათას ორას ორმოცდაათი) კვ.მ. ფართი განთავსებული უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთზე ან/და მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის მეოთხე ან მეექვსე სართულზე, შემდეგი პირობის გათვალისწინებით:

* იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე (და მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის სართულიანობა არ აღემატება 7 (შვიდ) სართულს, გამყიდველს ფართები გადაცემა შენობა-ნაგებობის მეოთხე სართულზე.

* ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე (და მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე) ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სართულიანობა აღემატება 9 (ცხრა) სართულს, გამყიდველს ფართები გადაცემება შენობა-ნაგებობის მეექვსე სართულზე.

გამყიდველს უძრავი ქონება გადაეცემა ე.წ. „თეთრი“ კარკასის კონდიციით.

შენიშვნა: გამყიდველისათვის უძრავი ქონების კონფიგურაცია აგრეთვე დაზუსტებული იქნება შემდგომში. მათ შორის, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის შენობა-ნაგებობის სართულის გეგმებზე მონიშვნის გზით. ამასთან მხარეები გამოთქვავენ მზაობას თუ შეთახმებული სამშენებლო პროექტით იქნება შესაძლებელი, მაშინ გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების 70% გადიოდეს დედოფალ ქეთევან წამებულის

Note: taking into account the characteristics of the building project to be built on the plot of land and its adjacent plot, about 70% of the total space to be transferred to the seller is office (and summer) space, and about 30% is considered to be residential (and summer) space.

In addition, the real estate transferred to the seller must meet the following characteristics:

6.2.1. In total 1250 sq.m. area Should be placed on the fourth or sixth floors of the building built on the land/adjacent lands, considering the following criteria:

* If the building to be built on the land (and its adjoining lands) does not exceed 7 (seven) floors, the spaces on the fourth floor of the building shall be transferred to the seller.

* If the building to be built on the land (and its adjoining lands) exceed 9 (nine) floors, the spaces on the sixth floor of the building shall be transferred to the seller.

The real estate transferred to the seller, shall be in the condition of "White" frame.

Note: The configuration of the real estate to be transferred to the seller will be specified later. by marking them on the plans of the building. In addition, the parties express their will, if it will be possible taking into account the characteristics of an agreed construction project, 70% of the spaces to be transferred to the seller should be on the side of Ketevan Tzamuli Avenue, and 30% on the opposite side (on the back side).

გამზირზე, ხოლო 30% საპირისპირო (უკანა მხარეს).

6.2.2. ნასყიდობის საგნის ანგარიშში, გამყიდველ მხარეს საკუთრების უფლებით აგრეთვე გადაეცემა ჯამურად რვა ერთეული ავტოსადგომი, რომელთაგან ოთხი ატარებს ღია, ხოლო ოთხი - დახურული ავტოსადგომის სტატუსს.

ყოველგვარი შემდგომი გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით მხარეები აცხადებენ, რომ ამ მუხლში მითითებული პირობები სრულად ამოწურავს კრიტერიუმებს, რომელიც უნდა იქნეს დაცული გამყიდველის მიმართ ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანგარიშში უძრავი ქონების გადაცემის პროცესში და მას (გამყიდველს) არ აქვს უფლებამოსილება უარი განაცხადოს კონკრეტული უძრავი ქონების საკურებაში მიღებაზე, თუკი მყიდველის მიერ მისთვის შეთავაზებული ქონება ამ მოთხოვნებს დააკმაყოფლებს.

7. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება მყიდველის ვალდებულება, ნასყიდობის საგნის ფასის ანგარიშში, გამყიდველისათვის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ფართების გადაცემის თაობაზე (იხილეთ ამ გარიგების ამ მუხლის მე-6 ნაწილი). ამასთან, მყიდველი, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების მომენტიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მოახდენს მშენებარე ფართების ე.წ. „განშლას“ (ინდივიდუალურ ფართებად რეგისტრაციას) და გამყიდველს საკუთრებაში გადაცემს მშენებარე ფართებს, რითიც უპირობოდ და დაუყოვნებლივ გაუქმდება რეგისტრირებული ვალდებულება.

შენიშვნა: ყოველგვარი გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით მხარეები

6.2.2. As the subject prize, the seller party will also get the right of ownership on eight parking spaces, of which four have the status of open parkings and four - closed parkings.

In order to avoid any further ambiguity, the parties declare, that the conditions mentioned in this article fully describes the criteria that must be met in the payment of the purchase prize to the seller and he (the seller) does not have the authority to refuse to accept a specific real estate, if the property offered to him by the buyer satisfies these requirements.

7. The parties agree that by signing this contract, the buyer receives ownership on the subject of purchase and the buyer's obligation to transfer the real estate to the seller as the purchase prize, in accordance with the terms of this contract will be registered in the public register, (see Section 6 of this article of this transaction). In addition, the buyer is obliged, whithin 3 (three) monthes after the start of the construction process, according to the rules established by the legislation of Georgia, to register individual spaces to be built on the real estate and will transfer ownership right of the spaces under construction to the seller. This act shall be considered as an unconditional and immediate basis for the termination of the registered obligation.

Note: In order to avoid any ambiguity, the parties declare that the buyer is not limited by a specific period, during of which he (the buyer) must get the agreement about the

აცხადებენ, რომ მყიდველი არ არის შეზღუდული კონკრეტული ვადით, რომლის ფარგლებშიც უნდა განახორციელოს ამ გარიგების საფუძველზე გასაყიდ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტის ამისათვის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან შეთანხმება. მხოლოდ - აღნიშნული მყიდველის მიერ უნდა განხორციელდეს გონივრულ ვადაში.

ამასთან, გამყიდველს ეკისრება უპირობო ვალდებულება, საჭიროებისამებრ, განახორციელოს თანხმობის წარდგენა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ე.წ. „განშლის" - შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის შესახებ, გამყიდველის მიერ უზრუნველყოფილი ფორმით რეგისტრაციის მიზნებისათვის (იმ ფორმით, როგორც საჭიროდ იქნება მიჩნეული გამყიდველის ან / და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ). აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება მყიდველისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

8. მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 6.2. პუნქტში მითითებული ფართები უნდა გადაეცეს ე.წ. „თეთრი" კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდეგს:

- შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი, მიყვანილ უნდა იქნას საპროექტო მდგომარეობამდე,
- ბინის კონტურის კედლები ამოყვანილი, მყიდველის მიერ შემუშავებული სტანდარტული გეგმარების შესაბამისად;
- ბინის შიდა ტიხრები ამოყვანილი და შელესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- მოჭიმული იატაკი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე - ჩასმული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯარა;

construction project from the propoer administrative bodies (after which, within three months, he (the buyer) must register the individual spaces of the building and transfer the ownership right to the seller on the real estate). Only - this must be ensured within a reasonable time.

In addition, the seller has an unconditional obligation, if necessary, to submit the consent to the National Agency of the Public Registry for the purposes of the registration of individual areas of the building - in the form provided by the seller for the purposes of registration (in the form deemed necessary by the seller and / or authorized administrative body). In case of non-fulfilment of the mentioned obligation, the seller will be obliged to compensate the damage caused to the buyer.

8. The parties agree that the seller shall get the the real estate mentioned in the clause 6.2 of article 3 specified in the condition of so-called "White" frame, which means the following:

• The building where the real estate will be located, shall be built as the projet considers.

• The walls of the apartment shall be built, in accordance with the standard plans designed by the buyer;

• Internal walls of the apartment built and plastered with plaster or other material;

•floors stretched;

• on the outer perimeter of the apartment - inserted plastic door and windows;

• iron doors ensured for the entrance of the

- უზრუნველყოფილი ბინაში შესასვლელი რკინის კარები;
- წყლის, ელ. ენერგიის, გაზის და კანალიზაციის კვანძები ბინამდე მიყვანილი;
- მოწესრიგებული სადარბაზო, ფასადი, სახურავი და ლიფტი.

შენიშვნა: გამყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემული ინდივიდუალური უძრავი ერთეულების აბონირების თანხას, აანაზღაურებს მყიდველი.

ამასთან, ზემოაღნიშნული სამუშაოების შესრულებისას, რამდენიმე არჩევანის არსებობის შემთხვევაში გადაწყვეტილება, მიიღება მყიდველის მიერ ცალმხრივად და საკუთარი შეხედულებისამებრ, რაზეც გამყიდველის მიერ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით განცხადებულია თანხმობა.

9. მხარეები აცხადებენ, რომ გამყიდველისათვის ნასყიდობის საგნის ანგარიშში გადასაცემი ფართის დაანგარიშებისას, უძრავი ქონების ფართში, არ შედის: კოლონები და შახტების ფართი.

10. წინამდებარე გარიგების მიზნებისათვის მხარეები აცხადებენ, რომ გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს ყველა მის ხელთ არსებული დოკუმენტი ან/და თანხმობა მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების მიზნებისათვის. დოკუმენტის გადაცემა უნდა მოხდეს ამ გარიგების ხელმოწერისთანავე - დაუყოვნებლივ.

11. გამყიდველი იღებს უპირობო და გამოუთხოვად ვალდებულებას, მყიდველი, როგორც სრულუფლებიანი მესაკუთრე, დაუშვას მიწის ნაკვეთზე ამ გარიგების ხელმოწერისთანავე. ამასთან, მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა არსებობდეს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული არავითარი სახის დავალიანება (მათ შორის - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის,

apartment;

• water, el. energy, gas and sewage nodes are connected to the apartment;

• Remoted entrance, facade, roof and elevator.

Note: The subscription amount for the individuals real estate received in ownership will be reimbursed by the .

In addition, when performing the above-mentioned works, if there are several choices, the decision will be taken by the buyer personally and at his own discretion, that is agreed by the seller by signing the contract.

9. The parties declare that when calculating the area of the real estate to be transferred to the seller, the area of the real estate does not include, columns, shafts.

10. For the purposes of this contract, the parties declare that the seller is obliged to transfer the buyer all the documents and/or consents he has, for the purpose of the construction on the land plot. The documents must be transferred immediately after the signature of this contract.

11. The seller undertakes unconditional obligation, to allow the buyer, to get on the land immediately after the signature of this contract. In addition, at the time of admission to the land, there should not exist any debts related to the land (including debt for electricity, gas, water, cleaning costs related to the operation of the spaces located on the land plot). The owner (seller) of the real estate is responsible for the violation of this obligation. In addition, the buyer, as the sole and full owner of the land and the real estate located

წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება). ფართის მესაკუთრეს (გამყიდველს) ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის. ამასთან მყიდველს, როგორც მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების ერთადერთ და სრულუფლებიან მესაკუთრეს, ენიჭება უფლება, გამყიდველთან დამატებითი შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე დრომდე აღმართული ნაგებობის/უძრავი ქონების სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი; დემონტაჟის შედეგად არსებული მასალების თავისუფალი განკარგვა.

12. წინამდებარე გარიგების მიზნებისათვის, გამყიდველი ადასტურებს, რომ მის მიერ, ამ გარიგების დადების დრომდე, სრული სახით უზრუნველყოფილია გასაყიდი უძრავი ქონებიდან, მის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების გატანა.

მუხლი 3. მშენებლობის ხარისხის შესახებ

მყიდველი ვალდებულია მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობა ააშენოს იმ მასალებით, რომელიც მიღებულია სამშენებლო საქმისწარმოებაში. აგრეთვე - უზრუნველყოს მშენებლობის მიზნით გასაწევი ნებისმიერი ხარჯის დაფარვა, მშენებლობის დაწყებიდან დასრულებამდე. მყიდველი ვალდებულია მშენებლობა აწარმოოს საქართველოს მოქმედი კანონდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, განახორციელოს სამშენებლო ზედამხედველობა.

მუხლი 4. მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია:
1.1 ხელი არ შეუშალოს მყიდველს ნაკისრი ვალდებულებებისა და მინიჭებული უფლებების განხორციელებაში.
1.2. მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ გამოყოს უფლებამოსილი პირი ნებისმიერი ხასიათის,

on it, has the right, without additional agreement of the seller, to completely or partially dismantle the building/real estate existing on the land till the current time; The buyer also has the right of free disposal of the existing materials as a result of dismantling.

12. For the purposes of this contract, the seller confirms that, before the conclusion of this contract, he has fully ensured the removal of movable property owned by him from the real estate, sold on the bases of this contract.

Article 3. About the quality of construction

The buyer is obliged to build the building on the land with the materials recognized/accepted in the construction procedure. Also - to ensure the coverage of any expenses necessary for the purpose of construction, from the beginning - to the end of the construction. The buyer is obliged to carry out construction in full compliance with the requirements of the current legislation of Georgia and in accordance to the law. Also - to carry out construction supervision.

Article 4. About other obligations of the parties

1. The seller is obliged to:
1.1 not to prevent the buyer from fulfilling the obligations and rights granted.
1.2. At the written request of the buyer, immediately designate an authorized person for the purpose of the signature of any type of documentation of legal significance.

სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციაზე ხელმოწერის მიზნებისათვის.

2. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, მყიდველი ვალდებულია:

2.1 უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამტკიცებული პროექტის და გაცემული ნებართვის შესაბამისად ნასყიდობის საგანზე-მიწის ნაკვეთზე (ან/და მის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე) ააშენოს შენობა-ნაგებობა, რომლის პროექტის მახასიათებლებიც განისაზღვრება ერთპიროვნულად მის (მყიდველის) მიერ და არ საჭიროებს გამყიდველთან რაიმე ფორმით ან რაიმე ასპექტში შეთანხმებას. ხოლო ამ გარიგებით გათვალისწინებული ფართები, ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანგარიშში, საკუთრებაში გადასცეს გამყიდველს.

2.2 გადაიხადოს სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი, მათ შორის სამშენებლო მასალების ღირებულება, დაქირავებული ტექნიკისა და ადამიანური რესურსის შრომის ანაზღაურების საფასური; კანონმდებლობით გათვალისწინებული საბიუჯეტო გადასახადები; დაფაროს სხვა ხარჯები.

2.3 სამშენებლო საქმიანობა განახორციელოს საქართველოს ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი მშენებლობის მარეგულირებელი აქტების შესაბამისად.

2.4 სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად მშენებლობის დაწყების შემდეგ, მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს როგორც მშენებარე.

2.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, უზრუნველყოს გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების მის საკუთრებაში რეგისტრაცია. ხოლო შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში გადასცეს კუთვნილი ფართ(ებ)ი გამყიდველს მფლობელობაში.

მუხლი 5. მხარეთა უფლებების შესახებ

2. The buyer is obliged to:

2.1 In accordance with the project approved by the authorized body and the permittion issued, to construct a building, on the land (or its Adjacent lands), and the characteristics of the project shall be determined solely by him (the buyer) and this issue does not require an agreement with the seller. And the real estate mentioned in this contract, shall be transferred to the seller with the right of ownership.

2.2 to pay all the expenses related to the implementation of construction activities, including the cost of building materials, hired equipment and human resources; Pay the taxes established by law; cover other expenses.

2.3 To carry out construction activities according to the acts regulating the construction process.

2.4 After the start of construction process, in accordance with the construction documentation, register the building as having the status of "under construction".

2.5 within the period mentioned in this agreement, ensure the registration of the real estate in the seller's ownership. And after the construction of the building within the time limits established by this agreement, the real estate shall be transferred to the seller in tenancy.

Article 5. About the rights of the parties

1. The parties have the right, upon mutual agreement and negotiation (if any), to fully or

1. მხარეებს უფლება აქვთ ურთიერთშეთანხმებისა და მოლაპარაკებისას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სრულად ან ნაწილობრივ შეცვალონ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.
2. შესაბამისი მხარისაგან მოითხოვონ ნაკისრი ვალდებულებების დროული და ჯეროვანი შესრულება.
3. ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოითხოვონ მეორე მხარის მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება ან ბრალეული პირისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრება.

partially change the terms of the present agreement regarding the terms of construction and the real estate to be transferred to the seller.
2. To request fulfillment of obligations from the relevant party on time.
3. In case of non-fulfilment of the obligation, to demand the compensation for the damage caused by the other party or to impose fines on the guilty person.

მუხლი 6. მშენებლობის ვადების, გამყიდველი მხარისათვის ფართის გადაცემის და ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ

Article 6. Regarding construction terms, transferring the real estate to the seller and the termination of the contract

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნასყიდობის ღირებულების ნაწილის 1250 კვ.მ. ფართის გამყიდველისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებში გადაცემა უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდგომ ნასყიდობის საგანზე არსებული საცხოვრებელი სახლის (შენობა ნაგებობის) დემონტაჟიდან 3 (სამი) წლის ვადაში.

1. The parties agree that part of the purchase price - 1250 sq.m. space transfer to the seller must be completed within 3 (three) years after the dismantling of the residential house (building) on the subject of purchase.

2. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისა და მშენებლობის დროული განხორციელების უზრუნველყოფის მიზნით, მყიდველსა და გამყიდველს შორის გაფორმდება იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც უზრუნველყოფილი იქნება მყიდველის მიერ გამყიდველის მიმართ, წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, იპოთეკით დაიტვირთება შემდეგი ინდივდუალური ერთეული:

საოფისე ფართი, მდებარე მისამართზე: რიჩარდ ჰოლბრუკის ქუჩა #9ა, უძრავი ქონების (საოფისე ფართი) საკადასტრო კოდი: 01.17.13.056.062.01.03.001 (332.4 კვ.) ; რეგისტრირებული იპოთეკა შეწყდება მიწის

2. In order to ensure timely and high-quality fulfillment of the obligations under this agreement, a mortgage agreement shall be signed between the buyer and the seller, which will ensure the fullfillment of the obligations by the buyer

In particular, the following real estate will be mortgaged: Office space, located on the address: Richard Holbrook Street #9a, real estate (office earea) cadastral code: 01.17.13.056.062.01.03.001 (332.4 sq.m.) ; The registered mortgage will be terminated upon putting the building under construction into exploitation.

In addition, the seller has the unconditional authority, during the existence of the mortgage registered on the real estate, to

ნაკვეთზე/მის მომიჯნავედ არსებულ მშენებარე მიწის ნაკვეთზე მშენებარე შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისათანავე. ამასთან, გამყიდველს გააჩნია უპირობო და გამოუთხოვადი უფლებამოსილება, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის არსებობის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი შეწყვეტა და იპოთეკის სხვა ალტერნატიულ ფართზე რეგისტრაცია. მყიდველის აღნიშნული უფლებამოსილება ატარებს უპირობო და გამოუთხოვად ხასიათს. ალტერნატიული ფართი უნდა იყოს იგივე ღირებულების მქონე.

request its termination and registration of the mortgage on another alternative real estate. This authority of the buyer is unconditional. The alternative space shall have the similar price.

3. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში არსებული ფართები გამყიდველს მფლობელობაში/სარგებლობაში გადასცეს არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 1 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში.

3. The buyer is obliged to hand over the real estate in the condition as mentioned in this agreement to the seller During the period mentioned in the 6.1 article.

4. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველისათვის გადაცემული უძრავი ქონება ექსპლუატაციაში იქნება ჩაბარებული მშენებლობის დასრულებიდან 18 თვის ვადაში. მშენებლობა უნდა განხორციელდეს უფლებამოსილი ორგანოების მიერ შეთანხმებული პროექტისა და ბრძანებ(ებ)ის შესაბამისად. ხოლო გამყიდველი ვალდებულია მიიღოს მყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულება.

4. The parties agree that the real estate transferred to the buyer will be put into expluatation within 18 months after the completion of construction. The construction should be carried out in accordance with the project and order(s) agreed by the authorized bodies. And the seller is obliged to accept the fulfillment of the obligation by the buyer.

5. მშენებლობა უნდა განხორციელდეს სრულად მყიდველის მიერ შერჩეული ადამიანური რესურსის, სამშენებლო მასალებითა და მისივე მხრიდან უზრუნველყოფილი ფინანსური საშუალებებით. მშენებლობის პროცესში მესაკუთრის უმართებულო ჩარევა და მშენებლობის რაიმე მიზეზით ან სახით შეფერხება (გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა), დაუშვებელია.

5. The construction must be carried out completely with the human resources selected by the buyer, building materials and financial resources provided by him. Improper interference of the owner in the construction process and delaying the construction process for any reason or form (except for the conditions stipulated in this agreement) is not allowed.

6.იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემული ფართი იქნება მეტი, ვიდრე ეს აღნიშნულია ამ ხელშეკრულებაში და მათი გამოცალკევება იქნება შეუძლებელი (ან/და გამოიწვევს მნიშვნელოვან ხარჯებს), გამყიდველი მყიდველს აუნაზღაურებს ზედმეტად

6. In case, the area of the real estate, transferred to the seller in ownership will be bigger than what is agreed on the beses of this contract and its separation will be impossible (and/or will result in significant costs), the seller will compensate the buyer for the value of the additional area. Note: The space value compensated by the seller should be more than 10 sq.m.

მიღებული ფართის ღირებულებას. შენიშვნა: გამყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემული ფართი, რომელიც ანაზღაურდება გამყიდველის მიერ არ შეიძლება იყოს ამ გარიგების საფუძველზე მიკუთვნებულ მოცულობაზე 10 კვადრატული მეტრით მეტი.

7. იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველისათვის გადაცემული ფართი ნაკლები იქნება ვიდრე ეს აღნიშნულია ამ ხელშეკრულებაში, ნაკლები ფართის ღირებულებას მყიდველი აუნაზღაურებს გამყიდველს. შენიშვნა: გამყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემული ფართი არ შეიძლება იყოს ამ გარიგების საფუძველზე მიკუთვნებულ მოცულობაზე 10 კვადრატული მეტრით ნაკლები.

8. იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრის სასარგებლოდ გადაცემული უძრავი ქონების მდგომარეობა შეესაბამება ამ ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს, მხარეთა მიერ ხელმოწერილი იქნება მიღება-ჩაბარების აქტი, რის შემდეგაც მყიდველის ვალდებულება გამყიდველის/მესაკუთრის წინაშე ჩაითვლება შესრულებულად.

9. მესაკუთრის მიერ, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის შესახებ, უსაფუძვლო უარის გაცხადების შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია ფართების შესაბამის კონდიციამდე მიყვანა დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგენილი იქნება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საამსრულებო ორგანოს მიერ, ან/და დადასტურდება ექსპერტის დასკვნით. აღნიშნულ დოკუმენტაციას მიენიჭება მიღება-ჩაბარების აქტის სამართლებრივი მნიშვნელობა და მათი არსებობა (ალტერნატიულად ერთ-ერთის ან/და თანადროულად) გამორიცხავს მყიდველი მხარის მიმართ პრეტენზიის წარდგენის შესაძლებლობას.

მუხლი 7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

1. მხარეები პასუხს აგებენ მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო წარმოშობილი ზიანისათვის.

7. In case, the area of the real estate, transferred to the seller in ownership will be less than what is mentioned in this contract, the buyer will compensate the seller for the area. Note: The space transferred to the seller may not be less than negotiated up to 10 square meters.

8. In case the real estate, transferred to the owner, meets the requirements mentioned In this agreement, an acceptance shall be concluded between the parties, after which the builder's obligation to the owner is considered to be fulfilled.

9. In the event of the refusal by the seller to sign the acceptance act, the buyer has the right to confirm that he has fulfilled the obligations by the means of a fact constantation act, which will be made by the proper administrative body, in accordance with the law of Georgia, and/or on the bases of the expert's conclusion, which will have the legal force of the acceptance act. The existance of the proper documents (one of them or-both), will have legal significance and shall exclude the possibility of submitting a claim against the buyer party.

Article 7. Liability of the parties

1. The parties are liable for the damage caused by non-fulfillment of their obligations.
2. The buyer is responsible for the quality of

2. მყიდველი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოებული მშენებლობის ხარისხზე, მშენებლობის დროს გამოყენებული მასალების ხარისხზე, სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებაზე, საქართველოს სამშენებლო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. თუ გამყიდველი არ შეასრულებს მის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, იგი ვალდებულია მყიდველს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

4. მყიდველს არ შეიძლება წაეყენოს პრეტენზია, დაეკისროს პასუხისმგებლობა ან/და მოეთხოვოს ზიანის ანაზღაურება იმ ზიანისათვის/ზარალისათვის რომელიც:

(ა) გამოწვეულია გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით;

(ბ) გამოწვეულია გამყიდველის სამშენებლო საქმიანობაში ჩარევით;

(გ) გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედებით ან/და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გამოცემული ნორმატიული/ინდივიდუალური აქტების მოქმედების შედეგად;

5. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გადაცილების შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია მოთხოვოს მყიდველს პირგასამტეხლოს გადახდა. პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრება გადასაცემი ქონების ღირებულების 0.01%-ით თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

the construction, the quality of the materials used during construction, and the implementation of construction activities, in accordance to the rules established by the construction legislation of Georgia.

3. If the seller does not fulfill his obligations mentioned in this contract, he is obliged to compensate the buyer for the damage caused.

4. The buyer may not be liable and/or be required to reimburce the damages that:

(a) is caused by the Seller's failure to fulfill its obligations;

(b)is caused by interference of the Seller in the construction activities;

(c) is caused by force majeure circumstances / normative/individual acts issued by authorized administrative bodies;

5. The parties agree that in the event of exceeding the deadline stipulated in the first paragraph of Article 6, the seller has the right to request the buyer to make payment. The amount of penalty is determined by 0.01% each overdue day, of the value of the property to be transferred.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა ან დაგვიანება განპირობებული იქნება ფორსმაჟორული გარემოებით; ფორსმაჟორულ გარემოებებში იგულისხმება შემდეგი გარემოებები:

ა) გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მასობრივი არეულობები;

ბ) სტიქიური უბედურებები, მეტეოროლოგიური პირობები;

გ) ხელისუფლების აქტები და მოქმედებები;

დ) სხვა დაუძლეველი ძალა, რომელიც შეუძლებელს ხდის სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებას ან დადგენილ ვადაში შესრულებას.

2. მხარე რომლის მიმართაც წარმოიშვა ფორსმაჟორული გარემოება/გარემოებები ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეორე მხარეს ფორსმაჟურლი გარემოებების წარმოშობისთანავე ან 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში.

Article 8. About Force Majeure

1. Failure to perform, or delay in performing the obligations, shall be deemed honorable to the extent
and duration by which such failure, or delay, is caused by a force majeure which implies the followin circumstances:

(A) Force majeure, declared or unannounced wars, including mass mess;
B) natural disasters, meteorological forces.
C) Acts issued by the administrative organs and courts of Georgia.
d) other force majeure reasons, which makes it impossible to fulfill the contractual obligations or to fulfill them within the established period.

2. The party against whom the force majeure circumstance/circumstances have arisen is obliged to notify the other party immediately after the occurrence of the force majeure circumstances or within 2 (two) working days.

მუხლი 9. განსაკუთრებული პირობები

1. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს ამ გარიგების ფარგლებში მითითებულ უძრავ ქონებაზე-ნასყიდობის საგანზე. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ამ გარიგების საფუძველზე რეგისტრაციას დაექვემდებარება უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება.

2. მესაკუთრის სასარგებლოდ გადასაცემი ფართების ზუსტი კონფიგურაცია, ნომრები და ინდივიდუალური მახასიათებლდები განისაზღვრება დამატებითი

Article 9. Special conditions

1. This agreement constitutes the basis for the origination of the buyer's ownership right to the real estate specified in this contract. Accordingly, the buyer's right of ownership of the real estate will be subject to registration at the National Agency of the Public Registry.

2. The exact configuration, numbers and individual characteristics of the real estate, to be transferred to the owner shall be determined by an additional

გარიგებით/დოკუმენტით (განშლის ოქმით), რომელიც დაეფუძნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კრიტერიუმების დაცვის პრინციპს. ამასთან, გამყიდველი ვალდებულია დაეთანხმოს მყიდველის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ ე.წ. „განშლის" - მიწის ნაკვეთზე / მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალურ ფართებად რეგისტრაციის ოქმს.

3. ხელშეკრულების შინაარსი სრულად და ამომწურავად გამოხატავს მხარეთა ნებას.

4. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ის შეთანხმება, ცვლილება ან დამატება, რომელიც გაფორმებული იქნება მხარეთა შორის და ხელმოწერილი იქნება უფლებამოსილი პირების მიერ, წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მხარეებისათვის სავალდებულოა შესასრულებლად.

მუხლი 10. მარეგულირებელი სამართლისა და დავების გადაწყვეტის წესის შესახებ

მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხ(ებ)ი განხილული იქნება თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მუხლი 11. დასკვნითი დებულებები

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

2. ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა ან ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა არ ნიშნავს იმ მუხლ(ებ)ის გაუქმებას (შეწყვეტას), რომლის მიხედვით მხარეებს აღებული აქვთ პასუხისმგებლობა ან რომლიდანაც გამომდინარეობს მხარეთა პასუხისმგებლობა.

3. ყოველი ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია, მისი წერილობითი გაფორმებისა და მხარეთა ხელმოწერის შემთხვევაში.

4. ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებები, მისი ვალდებულებებითა

agreement/document, which will be based on the principle of compliance with the criteria stipulated in this agreement. In addition, the seller is obliged to agree to the document, indicating the individual spaces of the building build on the land/ adjacent land, that shall be submitted by the buyer to the National Agency of the Public Registry.

3. The content of this agreement fully expresses the will of the parties.

4. All the agreements, changes or additions related to the contract, which will be concluded between the parties and will be signed by the authorized persons, are an integral part of this contract and is binding for the parties.

Article 10. Regulatory Law and Dispute Resolution

Disputed issue(s) related to this contract shall be reviewed by the Tbilisi City Court in accordance with the applicable legislation. The parties agree that the decision of the court of the first instance shall be immediately enforceable.

Article 11. Final Provisions

1. This agreement shall enter into force after the signature of the parties and the registration in the public register.

2. Annulment of any clause of this agreement or premature termination of the agreement does not mean the termination of the article(s) according to which the parties have taken responsibility or from which the responsibility of the parties derives.

3. Every change and addition to this agreement is valid if it is in written form and signed by the parties.

4. The agreement and/or other agreements related to it, with its obligations, apply and are binding for the successors of the parties, or

და სარგოებით, ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეებისათვის, თუ მემკვიდრეებისათვის/სამართალმემკვიდრეებისათვის, თუ მათი არსის გათვალისწინებით, კანონმდებლობა სხვა მიდგომას არ ითვალისწინებს.

for the heirs/legal heirs, if, taking into account their essence, the legislation does not consider opposite.

5.წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი, რათა შენარჩუნდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევის შესაძლებლობა.

5. The invalidity of any article, clause and/or sub-clause of this agreement will not result in the invalidity of other articles, clauses and/or sub-clauses of the contract; In addition, instead of the invalid provision, such a provision is used that makes it easier to achieve the purpose provided for in the agreement, in order to preserve the possibility of achieving the purpose mentioned in the agreement.

6.ხელშეკრულება დადებულია სათანადო წესით, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და წარმოადგენს ნამდვილ, მხარეთა მავალდებულებელ დოკუმენტს, რომლიდანაც გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება დაუყოვნებლივ შეიძლება იქნეს მოთხოვნილი.

6. The agreement is concluded in a proper manner, in compliance with the requirements of the legislation and is a valid, binding document of the parties, from which the fulfillment of the obligations can be requested immediately.

7. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით ვადასტურებთ, რომ სრულად გვესმის ხელშეკრულების დებულებათა შინაარსი და ვეთანხმებით მას.

7. The parties, by signing this agreement, confirm that they fully understand the content of the terms of the agreement and agree with it.

8. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, ან მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ კანონმდებლობით დადგენილი, შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით.

8. In cases that are not regulated with this agreement or other related agreements, the parties shall be guided by the norms regulating the relevant relationship established by the legislation.

9. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია ქართულ და ინგლისურ ენებზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამ) იდენტურ ეგზემპლარად. რომელთაგან ერთი წარედგინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ხოლო თითოეული იდენტური ეგზემპლარი რჩება თითოეულ მხარესთან.

9. This agreement is concluded in Georgian and English languages, in 3 (three) identical copies with equal legal force. One of which shall be submitted to the National Agency of Public Registry and each identical copy shall remain with each party.

მუხლი 12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

Article 12. The requisites and the signatures of the parties

ა) გამყიდველი/უძრავი ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრე:

სახელი, გვარი: დოდო ჩალიგავა
პირადი ნომერი: 01012015810
იურიდიული მისამართი:
საკორესპონდენციო მისამართი:

წარმომადგენელი:
სახელი, გვარი:
პირადი ნომერი:
წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი:

საკონტაქტო მონაცემები:

სახელი, გვარი:
ტელეფონი:
ელექტრონული ფოსტის მისამართი:

ბ) მყიდველი

სახელწოდება: შპს "საქართველო-ისრაელის ბიზნეს ჯგუფი"
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 206025692
იურიდიული/საცხოვრებელი მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ქ. წამებულის ქ., N96
საკორესპონდენციო მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ქ. წამებულის ქ., N96

წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):

სახელი, გვარი: ოთარ წიწუაშვილი
პირადი ნომერი: 01008003308
სტატუსი: დირექტორი

The parties of this contract are:

a) Seller/The current owner of the real estate:

First name, last name: Dodo Chaligava
Personal number: 01012015810
Legal address:
Correspondence address:

Representative:
Name, surname:
Personal number:
Document, confirming the right of representation:

Contact details:

Name, surname:
Telephone:
E-mail address:

b) Buyer:

Name: LLC "Sakartvelo-Israelis Biznes Jgupi"
LLC
Identification number: 206025692
Legal/residential address: Georgia, Tbilisi, Isni district, Tzamuli str. N96.
Correspondence address: Georgia, Tbilisi, Isni district, Tzamuli str. N96.

Representative (signatory person):

First name, last name: Otar Tsitsuashvili
Personal number: 01008003308
Status: Director

Translator
Ana Buriel 01011074858
A. Buriel.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №491
თარიღი 2
გვ.რაოდენობა 1 ხელმოწერა