ბაზისბანკი

+995 322 922 922
info@basisbank.ge
www.basisbank.ge

საქართველო, თბილისი,
წმ. ქეთევან დედოფლის გამზ. 1
1, St. Queen Ketevan Ave.,
Tbilisi, Georgia

№ა24.10/07

2025 წლის 24 ოქტომბერი

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

სს „ბაზისბანკის“ სასარგებლოდ იპოთეკის უფლებით არის დატვირთული უძრავი ნივთი, რომლის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.18.13.020.066
წინამდებარე თანხმობის წერილით სს „ბაზისბანკი“ გამოთქვამს თანხმობას მასზედ, რომ ზემოთ მითითებულ უძრავ ნივთზე განხორციელდეს პროექტის კორექტირება, კერძოდ ცალკე დაფიქსირდეს ღია ავტოსადგომის ფართობი - 287.8 კვ.მ; კომერციულ ფართობად დაფიქსირდეს - 810.1 კვ.მ; კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი - 1,481.7 კვ.მ; ავტოსადგომის ფართობი - 964.4 კვ.მ; საერთო ფართობი - 11,582.2 კვ.მ, სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში განცხადებით AR11090959 წარდგენილი კორექტირებული საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად, იმ პირობით, რომ ცვლილების შემდგომ დარეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე/ნივთებზე (შენობა-ნაგებობაზე) სს „ბაზისბანკის“ რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება გავრცელდება სრულად.

პატივისცემით,

დავით ცაავა
გენერალური დირექტორი

სს ბაზისბანკი . JSC BASISBANK
ბაზისბანკი BASISBANK
203841833

შემსრულებელი: ვენერა თეთრაძე

საქართველო

უძრავი ქონების

ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება

 # 2025-09-22-4/36

უძრავი ქონების

ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება

06-12-2023 წელი

ერთის მხრივ, **ალინა გაჯიევა (პ.ნ 35901131322)**შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მყიდველი

და მეორეს მხრივ, შპს **"სოლუმ პარტნიორი"** (რეგისტრირებული **30/08/2021წ. საიდენტიფიკაციო # 400316680** წარმოდგენილი მისი **დირექტორის ლევან დევაძის მიერ (პ/ნ 01030015659)**, რომელიც მოქმედებს ამ ორგანიზაციის სახელით „გამყიდველის" საბანკო ანგარიში სს ბაზის ბანკი **CBASGE22 GE82BS0000000008836551;** სს "საქართველოს ბანკი" **BAGAGE22 GE94BG0000000525243739**

შემდგომში, ერთობლივად წოდებულნი როგორც ,,**მხარეები**" განაცხადეს, რომ ვინაიდან მყიდველმა სრულად დაფარა ბინის ღირებულების თანხა, მხარეები დებენ **უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას.**

მხარეები ეთანხმებიან წინამდებარე გარიგების დადების სამართლებრივ შედეგებს, მათ შორის, რომ მყიდველი საკუთრების უფლებას შეიძენს მხოლოდ ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადახდისა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციის შემდგომ.

აქედან გამომდინარე, მხარეებმა დადეს შემდეგი ხელშეკრულება:

მუხლი 1. ნასყიდობის საგანი

1.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი არის შემდეგი უძრავი ქონება:

1.2. სსაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქალაქი თბილისი, ფონიჭალა, ლევან ღოღობერიძის N9; / **სართული 4, ბინა N36, (საკადასტრო კოდი: N 01.18.13.020.066.01.01.036, ფართი 46.40 კვ.მ.** რომელიც იქნება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი");

1.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია იპოთეკა სს „ბაზის ბანკის" სასარგებლოდ, რომელიც გადაყვება ნასყიდობის საგნის ამონაწერს, რაზედაც ინფორმირებულია მყიდველი და რასთან დაკავშირებითაც არ გააჩნია პრეტენზია და აცხადებს თანხმობას. ამასთან, შენობის დასრულების და ექსპლუატაციაში მიღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში, გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმებისთვის საჭირო ქმედების განხორციელება.

1.4. გამყიდველის უფლებამოსილება ნასყიდობის საგანზე დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882023966734. გამყიდველის განცხადებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მიღების მომენტისათვის მიმდინარეობს იმ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს ნასყიდობის საგანი.

მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია გამყიდველის განცხადების ნამდვილობა.

1.5. მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N6575718-ის (გაცემის თარიღი 21/07/2023, განცხადების ნომერი AR1978667) შესაბამისად/საფუძველზე შეთანხმებულ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის/ფართის/უძრავი ქონების კვადრატულობის ანუ მოცულობის ცვლილება (გაზრდა ან/და შემცირება) და ზემოაღნიშნულის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ასევე, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, რომ მიწაზე, რომლის მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, ღოღობერიძის #9, მიმდებარედ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.18.13.020.066, დაზუსტებული ფართობი 4009.00 კვ.მ, განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიწის საკადასტრო საზღვრების (წითელი ხაზების) კორექტირებით, გამიჯვნით, გამოყოფით, მეზობელ მიწის ნაკვეთთან მიერთებით, მიწის ამონაწერის განახლებით, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებით ან/და ახალი ნებართვის აღებით, კოეფიციენტის მომატებით, ექსპლუატაციაში შეყვანით, ასევე ზემოაღნიშნული მიწის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის ფართების გასხვისებით, გაქირავებით, იპოთეკით, სერვიტუტით და სხვა სახის ვალდებულებით დატვირთვით ან მოხსნით. მყიდველი ასევე აძლევს უფლებას გამყიდველს ბინის შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთზე შეამციროს ან გაზარდოს ამ პუნქტში აღნიშნული ქმედებების შედეგად. ასევე, მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია თუ მომავალში გამყიდველი განახორციელებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის/ფართის ნომრის შეცვლას ან/და სართულის ნომრის შეცვლას ან/და სადარბაზოს ნომრის შეცვლას და ახალი ნომრების მინიჭებას ასეთის არსებობის/საჭიროების შემთხვევაში. ზემოაღნიშნული უფლება გამყიდველს შეუძლია გამოიყენოს მყიდველის დამატებითი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამასთან, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია გამყიდველმა შეცვალოს ფართების სტატუსი და გადააკეთოს მათი სტატუსი საჭიროებისამებრ. ასევე, მყიდველი თანახმაა და არ აქვს პრეტენზია, თუ ფართების სტატუსი შეიცვლება გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი დოკუმენტაციის ან/და განცხადების შედეგად. მყიდველი ასევე აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველმა კომერციულ და საოფისე ფართებს შეუცვალოს სტატუსი და გადააკეთოს საცხოვრებელ ბინებად. წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული უფლებების განხორციელება გამყიდველს შეუძლია მყიდველის დამატებითი ან/და სხვა წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 2. ნასყიდობის ფასის ოდენობისა და მისი გადახდის შესახებ

2.1. ნასყიდობის საგნის საერთო ფასი შეადგენს **34,800.00 (ოცდათოთხმეტი ათას რვაასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

2.2. მყიდველი ნასყიდობის გაფორმების მომენტში სრულად აქვს გადახდილი უნაღდო ანგარიშსწორების გზით ნასყიდობის თანხა საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ

3.1. მხარეთა შეთანხმებით, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში.

3.2. არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა იმ გადასახადის (გადასახდელის) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.

დოკუმენტები უნდა ასახავდეს ნასყიდობის საგნის გადაცემის დღის მდგომარეობას (დავალიანების არარსებობას).

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

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

მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლოების შესახებ

4.1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანი შემდეგ მდგომარეობაში:

- თურქული წარმოების რკინის შესასვლელი კარი თანამედროვე დიზაინით ორი საკეტით;
- საფასადე ტიხრები ამოყვანილი 30 სმ სისქის პემზიზ ბლოკით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი 10 სმ. სისქის ბლოკით;
- ბინაში შეყვანილი წყლისა და კანალიზაციის დგარები;
- გაჯით გალესილი კედლები და ტიხრები;
- მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
- სილა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული იატაკი;
- ხის ფაქტურის, კომპაკ ლამინატის "HPL'' ფილებით მოპირკეთებული გარე ფასადი;
- გრანიტის ქვით მოპირკეთებული სადარბაზოს ჰოლი და დერეფნები;
- ბაზალტის ქვითა და რკინის მოაჯირებით მოწყობილი სართულშორისი კიბის მარშები და უჯრედები;
- კერამოგრანიტით და ლითონის მოაჯირებით მოწყობილი აივნები;
- სამგზავრო/სატვირთო ტიპის 2 ლიფტი თითო სართულზე;
- ბინამდე მიყვანილი ელექტროობა და ბუნებრივი აირი;
- თელასის, ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის და თბილისი ენერჯის მრიცხველების მონტაჟი და ბინის აბონირება.

4.1.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მოახდინოს აბონიერბის და გამრიცხველიანების ფასის დაზღვევა, რაც იმას ნიშნავს, რომ აბონირების ან/და გამრიცხველიანების დაწესებული ფასის მატების შემთხვევაში 4500 ლარამდე, მყიდველი არ იხდის სხვაობას ძველ ფასსა და მომატებულ ფასს შორის, ხოლო 4500 ლარის ზევით ფასის მატების შემთხვევაში მყიდველი გადაიხდის მხოლოდ სხვაობის ფასს.

4.2. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გამყიდველის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელი სახლის ცვლილება. ამ მუხლის მიზნებისათვის „ცვლილების" ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ნებისმიერ გადაკეთებას, შეცვლას, დაშენებას, მათ შორის, საცხოვრებელ სახლზე ან მის მიმდებარედ სხვადასხვა სახის კაბელების, მავთულების და/ან სხვაგვარი გაყვანილობების გაბმას, ნასყიდობის საგნის ისეთ ცვლილებას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს საცხოვრებელი სახლის გარე ფასადზე და/ან ინტერიერზე, ასევე საცხოვრებელი სახლის მობინადრეთა საერთო საკუთრებაში არსებულ სხვა პერიმეტრზე (საერთო ავტოსადგომი, სადარბაზო და სხვა) ფასადის და კედლების ფერის შეცვლა, გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი და ა.შ.

4.3. მყიდველი ვალდებულია ინდივიდუალური გათბობის და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ პროექტით განსაზღრულ ადგილას (დახურულ კარადაში) წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასევე, ამავე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტში არსებული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა საქართველოს კანონის "პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის" 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა-გ" პუნქტის შესაბამისად, რომელიც შეადგენს 4 000 (ოთხი ათას) ლარს. მყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გამოასწოროს დარღვევა და გადაიხადოს ჯარიმა შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის ვადაში.

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

4.5. მყიდველი აძლევს გამყიდველს უპირობო თანხმობას, რომ საცხოვრებელი სახლის, სადაც განთავსებულია უძრავი ქონება, პირველი - კომერციული სართულის და მე 12 სართულის გადახურვის ფილებზე (შენობის სახურავზე) თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად გამყიდველმა განათავსოს უსასყიდლოდ განუსაზღრელი ვადით მისი კუთვნილი მზის ფოტოელექტრო პანელები და გამოიყენოს პანელების მიერ გამომუშავებული ელექტროენერგია საკუთარი შეხედულებისამებრ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

5.1. ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის წინამდებარე ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების მყიდველის მიერ შესრულებისა და საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში მყიდველის მესაკუთრედ რეგისტრაციის მომენტიდან.

5.2. მხარეები ადასტურებენ და მყიდველი აცხადებს სრულ თანხმობას, რომ თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ღირებულებას მყიდველი იხდის საბანკო სესხის მეშვეობით და გამყიდველის თავდებობით, ამ შემთხვევაში, მყიდველის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდება ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული შენობის მშენებლობის სრულად დასრულებისა და ბანკთან მყიდველის თავდებობის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პასუხისმგებლობას გამორიცხულია, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა, ან დაგვიანებით შესრულება გამოწვეული იყო ფორს - მაჟორულის გამო. ვალდებულების შეუსრულებლობა ან დაგვიანებით შესრულება საპატიოდ იქნება მიჩნეული ამ პერიოდის (ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობის) განმავლობაში, ხოლო მხარე, რომელზეც გავლენა მოახდინა ასეთმა გარემოებებმა, ვალდებულია შეასრულოს ეს ვალდებულება ფორს - მაჟორული გარემოებების დასრულებიდან გონივრულ ვადაში.

6.2. ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობა არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების გაუქმებას, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდებიან სხვა რამეზე.

მუხლი 7. დავების გადაჭრა და მარეგულირებელი კანონმდებლობა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოწესრიგებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკებით.

7.3. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა განსახილველად და გადასაწყვეტად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებების შესახებ

8.1. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

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

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში ჩანაწერის შესრულებისა და ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხარჯებს იხდის მყიდველი.

8.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერების დამოწმებისთანავე.

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა დაიშვება, მხოლოდ, წერილობითი ფორმით, ყველამხრივ შეთანხმების საფუძველზე. ნებისმიერი ცვლილებები და დამატებები დაერთვება ხელშეკრულებას და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი.

8.6. მხარეებს შორის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ნებისმიერი სახის შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა უნდა მოხდეს მხარეთა ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ელექტრონული ფოსტის მისამართებზე. ნებისმიერი დოკუმენტის/

შეტყობინების გაგზავნა ამ მისამართზე ჩაითვლება შესაბამისი მხარისათვის შეტყობინების/დოკუმენტის ოფიციალურად გაგზავნად. ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მისი გაგზავნიდან მომდევნო სამუშაო დღეს.

მხარეთა საკომუნიკაციო ელექტრონული ფოსტა:

გამყიდველისთვის: info@solum.ge

მყიდველისთვის: bairamov996@gmail.com

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:

შპს "სოლუმ პარტნიორი" ს/კ 400316680

იურიდ. მის.: საქართველო, ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა, N29,

ელ ფოსტა: info@solum.ge

ტელ.: 0322 12 11 11

დირექტორი: ლევან დევაძე

შპს "სოლუმ პარტნიორი" SOLUM PARTNER 400316680 "SOLUM PARTNER" LLC

Levan Devadze 01030015659 Digitally signed by Levan Devadze Date: 2025.09.23 13:08:38

მყიდველი:

ალინა გაჯიევა

პირადი ნომერი: 35901131322

მისამართი: ქვემო ფონიჭალა დაბაკნეთის 53

ტელეფონი: 593225008; 598237273

მეილი: bairamov996@gmail.com

ქალბატონი/ბატონი: _____ ალინა გაჯიევა

საქართველო

უძრავი ქონების

ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება

 # 2025-09-22-4/37

უძრავი ქონების

ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება

06-12-2023 წელი

ერთის მხრივ, **ალინა გაჯიევა (პ.ნ 35901131322)**შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მყიდველი

და მეორეს მხრივ, შპს **"სოლუმ პარტნიორი"** (რეგისტრირებული **30/08/2021წ. საიდენტიფიკაციო # 400316680** წარმოდგენილი მისი **დირექტორის ლევან დევაძის მიერ (პ/ნ 01030015659)**, რომელიც მოქმედებს ამ ორგანიზაციის სახელით „გამყიდველის" საბანკო ანგარიში სს ბაზის ბანკი **CBASGE22 GE82BS0000000008836551;** სს "საქართველოს ბანკი" **BAGAGE22 GE94BG0000000525243739**

შემდგომში, ერთობლივად წოდებულნი როგორც ,,**მხარეები**" განაცხადეს, რომ ვინაიდან მყიდველმა სრულად დაფარა ბინის ღირებულების თანხა, მხარეები დებენ **უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას**.

მხარეები ეთანხმებიან წინამდებარე გარიგების დადების სამართლებრივ შედეგებს, მათ შორის, რომ მყიდველი საკუთრების უფლებას შეიძენს მხოლოდ ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადახდისა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციის შემდგომ.

აქედან გამომდინარე, მხარეებმა დადეს შემდეგი ხელშეკრულება:

მუხლი 1. ნასყიდობის საგანი

1.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი არის შემდეგი უძრავი ქონება:

1.2. სსაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქალაქი თბილისი, ფონიჭალა, ლევან ღოღობერიძის N9; / **სართული 4, ბინა N37, (საკადასტრო კოდი: N 01.18.13.020.066.01.01.037, ფართი 45.60 კვ.მ.** რომელიც იქნება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი");

1.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია იპოთეკა სს „ბაზის ბანკის" სასარგებლოდ, რომელიც გადაყვება ნასყიდობის საგნის ამონაწერს, რაზედაც ინფორმირებულია მყიდველი და რასთან დაკავშირებითაც არ გააჩნია პრეტენზია და აცხადებს თანხმობას. ამასთან, შენობის დასრულების და ექსპლუატაციაში მიღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში, გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმებისთვის საჭირო ქმედების განხორციელება.

1.4. გამყიდველის უფლებამოსილება ნასყიდობის საგანზე დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882023966753. გამყიდველის განცხადებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მიღების მომენტისათვის მიმდინარეობს იმ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს ნასყიდობის საგანი.

მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია გამყიდველის განცხადების ნამდვილობა.

1.5. მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N6575718-ის (გაცემის თარიღი 21/07/2023, განცხადების ნომერი AR1978667) შესაბამისად/საფუძველზე შეთანხმებულ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის/ფართის/უძრავი ქონების კვადრატულობის ანუ მოცულობის ცვლილება (გაზრდა ან/და შემცირება) და ზემოაღნიშნულის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ასევე, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, რომ მიწაზე, რომლის მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, ღოღობერიძის #9, მიმდებარედ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.18.13.020.066, დაზუსტებული ფართობი 4009.00 კვ.მ, განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიწის საკადასტრო საზღვრების (წითელი ხაზების) კორექტირებით, გამიჯვნით, გამოყოფით, მეზობელ მიწის ნაკვეთთან მიერთებით, მიწის ამონაწერის განახლებით, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებით ან/და ახალი ნებართვის აღებით, კოეფიციენტის მომატებით, ექსპლუატაციაში შეყვანით, ასევე ზემოაღნიშნული მიწის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის ფართების გასხვისებით, გაქირავებით, იპოთეკით, სერვიტუტით და სხვა სახის ვალდებულებით დატვირთვით ან მოხსნით. მყიდველი ასევე აძლევს უფლებას გამყიდველს ბინის შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთზე შეამციროს ან გაზარდოს ამ პუნქტში აღნიშნული ქმედებების შედეგად. ასევე, მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია თუ მომავალში გამყიდველი განახორციელებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის/ფართის ნომრის შეცვლას ან/და სართულის ნომრის შეცვლას ან/და სადარბაზოს ნომრის შეცვლას და ახალი ნომრების მინიჭებას ასეთის არსებობის/საჭიროების შემთხვევაში. ზემოაღნიშნული უფლება გამყიდველს შეუძლია გამოიყენოს მყიდველის დამატებითი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამასთან, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია გამყიდველმა შეცვალოს ფართების სტატუსი და გადააკეთოს მათი სტატუსი საჭიროებისამებრ. ასევე, მყიდველი თანახმაა და არ აქვს პრეტენზია, თუ ფართების სტატუსი შეიცვლება გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი დოკუმენტაციის ან/და განცხადების შედეგად. მყიდველი ასევე აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველმა კომერციულ და საოფისე ფართებს შეუცვალოს სტატუსი და გადააკეთოს საცხოვრებელ ბინებად. წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული უფლებების განხორციელება გამყიდველს შეუძლია მყიდველის დამატებითი ან/და სხვა წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 2. ნასყიდობის ფასის ოდენობისა და მისი გადახდის შესახებ

2.1. ნასყიდობის საგნის საერთო ფასი შეადგენს **34,200.00 (ოცდათოთხმეტი ათას ორასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

2.2. მყიდველი ნასყიდობის გაფორმების მომენტში სრულად აქვს გადახდილი უნაღდო ანგარიშსწორების გზით ნასყიდობის თანხა საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ

3.1. მხარეთა შეთანხმებით, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში.

3.2. არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა იმ გადასახადის (გადასახდელის) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.

დოკუმენტები უნდა ასახავდეს ნასყიდობის საგნის გადაცემის დღის მდგომარეობას (დავალიანების არარსებობას).

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

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

მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლოების შესახებ

4.1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანი შემდეგ მდგომარეობაში:

- თურქული წარმოების რკინის შესასვლელი კარი თანამედროვე დიზაინით ორი საკეტით;
- საფასადე ტიხრები ამოყვანილი 30 სმ სისქის პემზიზ ბლოკით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი 10 სმ. სისქის ბლოკით;
- ბინაში შეყვანილი წყლისა და კანალიზაციის დგარები;
- გაჯით გალესილი კედლები და ტიხრები;
- მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
- სილა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული იატაკი;
- ხის ფაქტურის, კომპაკ ლამინატის "HPL'' ფილებით მოპირკეთებული გარე ფასადი;
- გრანიტის ქვით მოპირკეთებული სადარბაზოს ჰოლი და დერეფნები;
- ბაზალტის ქვითა და რკინის მოაჯირებით მოწყობილი სართულშორისი კიბის მარშები და უჯრედები;
- კერამოგრანიტით და ლითონის მოაჯირებით მოწყობილი აივნები;
- სამგზავრო/სატვირთო ტიპის 2 ლიფტი თითო სართულზე;
- ბინამდე მიყვანილი ელექტროობა და ბუნებრივი აირი;
- თელასის, ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის და თბილისი ენერჯის მრიცხველების მონტაჟი და ბინის აბონირება.

4.1.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მოახდინოს აბონიერების და გამრიცხველიანების ფასის დაზღვევა, რაც იმას ნიშნავს, რომ აბონირების ან/და გამრიცხველიანების დაწესებული ფასის მატების შემთხვევაში 4500 ლარამდე, მყიდველი არ იხდის სხვაობას ძველ ფასსა და მომატებულ ფასს შორის, ხოლო 4500 ლარის ზევით ფასის მატების შემთხვევაში მყიდველი გადაიხდის მხოლოდ სხვაობის ფასს.

4.2. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გამყიდველის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელი სახლის ცვლილება. ამ მუხლის მიზნებისათვის „ცვლილების" ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ნებისმიერ გადაკეთებას, შეცვლას, დაშენებას, მათ შორის, საცხოვრებელ სახლზე ან მის მიმდებარედ სხვადასხვა სახის კაბელების, მავთულების და/ან სხვაგვარი გაყვანილობების გაბმას, ნასყიდობის საგნის ისეთ ცვლილებას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს საცხოვრებელი სახლის გარე ფასადზე და/ან ინტერიერზე, ასევე საცხოვრებელი სახლის მობინადრეთა საერთო საკუთრებაში არსებულ სხვა პერიმეტრზე (საერთო ავტოსადგომი, სადარბაზო და სხვა) ფასადის და კედლების ფერის შეცვლა, გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი და ა.შ.

4.3. მყიდველი ვალდებულია ინდივიდუალური გათბობის და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ პროექტით განსაზღრულ ადგილას (დახურულ კარადაში) წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასევე, ამავე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტში არსებული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა საქართველოს კანონის "პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის" 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა-გ" პუნქტის შესაბამისად, რომელიც შეადგენს 4 000 (ოთხი ათას) ლარს. მყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გამოასწოროს დარღვევა და გადაიხადოს ჯარიმა შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის ვადაში.

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

4.5. მყიდველი აძლევს გამყიდველს უპირობო თანხმობას, რომ საცხოვრებელი სახლის, სადაც განთავსებულია უძრავი ქონება, პირველი - კომერციული სართულის და მე 12 სართულის გადახურვის ფილებზე (შენობის სახურავზე) თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად გამყიდველმა განათავსოს უსასყიდლოდ განუსაზღრელი ვადით მისი კუთვნილი მზის ფოტოელექტრო პანელები და გამოიყენოს პანელების მიერ გამომუშავებული ელექტროენერგია საკუთარი შეხედულებისამებრ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

5.1. ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის წინამდებარე ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების მყიდველის მიერ შესრულებისა და საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში მყიდველის მესაკუთრედ რეგისტრაციის მომენტიდან.

5.2. მხარეები ადასტურებენ და მყიდველი აცხადებს სრულ თანხმობას, რომ თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ღირებულებას მყიდველი იხდის საბანკო სესხის მეშვეობით და გამყიდველის თავდებობით, ამ შემთხვევაში, მყიდველის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდება ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული შენობის მშენებლობის სრულად დასრულებისა და ბანკთან მყიდველის თავდებობის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პასუხისმგებლობას გამორიცხულია, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა, ან დაგვიანებით შესრულება გამოწვეული იყო ფორს - მაჟორულის გამო. ვალდებულების შეუსრულებლობა ან დაგვიანებით შესრულება საპატიოდ იქნება მიჩნეული ამ პერიოდის (ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობის) განმავლობაში, ხოლო მხარე, რომელზეც გავლენა მოახდინა ასეთმა გარემოებებმა, ვალდებულია შეასრულოს ეს ვალდებულება ფორს - მაჟორული გარემოებების დასრულებიდან გონივრულ ვადაში.

6.2. ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობა არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების გაუქმებას, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდებიან სხვა რამეზე.

მუხლი 7. დავების გადაჭრა და მარეგულირებელი კანონმდებლობა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოწესრიგებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკებით.

7.3. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა განსახილველად და გადასაწყვეტად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებების შესახებ

8.1. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

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

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში ჩანაწერის შესრულებისა და ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხარჯებს იხდის მყიდველი.

8.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერების დამოწმებისთანავე.

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა დაიშვება, მხოლოდ, წერილობითი ფორმით, ყველამხრივ შეთანხმების საფუძველზე. ნებისმიერი ცვლილებები და დამატებები დაერთვება ხელშეკრულებას და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი.

8.6. მხარეებს შორის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ნებისმიერი სახის შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა უნდა მოხდეს მხარეთა ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ელექტრონული ფოსტის მისამართებზე. ნებისმიერი დოკუმენტის/

შეტყობინების გაგზავნა ამ მისამართზე ჩაითვლება შესაბამისი მხარისათვის შეტყობინების/დოკუმენტის ოფიციალურად გაგზავნად. ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მისი გაგზავნიდან მომდევნო სამუშაო დღეს.

მხარეთა საკომუნიკაციო ელექტრონული ფოსტა:

გამყიდველისთვის: info@solum.ge

მყიდველისთვის: bairamov996@gmail.com

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:

შპს "სოლუმ პარტნიორი" ს/კ 400316680

იურიდ. მის.: საქართველო, ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა, N29,

ელ ფოსტა: info@solum.ge

ტელ.: 0322 12 11 11

დირექტორი: ლევან დევაძე

შპს "სოლუმ პარტნიორი" SOLUM PARTNER 400316680 "SOLUM PARTNER" LLC

Levan Devadze 01030015659

Digitally signed by Levan Devadze
Date: 2025.09.23 13:09:23

მყიდველი:

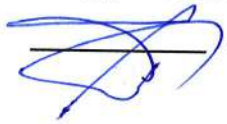
ალინა გაჯიევა

პირადი ნომერი: 35901131322

მისამართი: ქვემო ფონიჭალა დაბაკნეთის 53

ტელეფონი: 593225008; 598237273

მეილი: bairamov996@gmail.com

ქალბატონი:  ალინა გაჯიევა

საქართველო

უძრავი ქონების

ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება

 # 2025-09-01-6/76

უძრავი ქონების

ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება

01-09-2025 წელი

ერთის მხრივ, **ალი რამაზანოვი (პ.ნ 01017045518)**შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მყიდველი

და მეორეს მხრივ, შპს **"სოლუმ პარტნიორი"** (რეგისტრირებული **30/08/2021წ. საიდენტიფიკაციო # 400316680** წარმოდგენილი მისი **დირექტორის ლევან დევაძის მიერ (პ/ნ 01030015659)**, რომელიც მოქმედებს ამ ორგანიზაციის სახელით „გამყიდველის" საბანკო ანგარიში სს ბაზის ბანკი **CBASGE22 GE82BS0000000008836551;** სს "საქართველოს ბანკი" **BAGAGE22 GE94BG0000000525243739**

შემდგომში, ერთობლივად წოდებულნი როგორც ,,**მხარეები**" განაცხადეს, რომ ვინაიდან მყიდველმა სრულად დაფარა ბინის ღირებულების თანხა, მხარეები დებენ **უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას**.

მხარეები ეთანხმებიან წინამდებარე გარიგების დადების სამართლებრივ შედეგებს, მათ შორის, რომ მყიდველი საკუთრების უფლებას შეიძენს მხოლოდ ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადახდისა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციის შემდგომ.

აქედან გამომდინარე, მხარეებმა დადეს შემდეგი ხელშეკრულება:

მუხლი 1. ნასყიდობის საგანი

1.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი არის შემდეგი უძრავი ქონება:

1.2. სსაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქალაქი თბილისი, ფონიჭალა, ლევან ღოღობერიძის N9; / **სართული 6, ბინა N76, (საკადასტრო კოდი: N 01.18.13.020.066.01.01.076, ფართი 44.20 კვ.მ.** რომელიც იქნება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი");

1.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია იპოთეკა სს „ბაზის ბანკის" სასარგებლოდ, რომელიც გადაყვება ნასყიდობის საგნის ამონაწერს, რაზედაც ინფორმირებულია მყიდველი და რასთან დაკავშირებითაც არ გააჩნია პრეტენზია და აცხადებს თანხმობას. ამასთან, შენობის დასრულების და ექსპლუატაციაში მიღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში, გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმებისთვის საჭირო ქმედების განხორციელება.

1.4. გამყიდველის უფლებამოსილება ნასყიდობის საგანზე დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 892023083750. გამყიდველის განცხადებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მიღების მომენტისათვის მიმდინარეობს იმ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს ნასყიდობის საგანი.

მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია გამყიდველის განცხადების ნამდვილობა.

1.5. მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N6575718-ის (გაცემის თარიღი 21/07/2023, განცხადების ნომერი AR1978667) შესაბამისად/საფუძველზე შეთანხმებულ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის/ფართის/უძრავი ქონების კვადრატულობის ანუ მოცულობის ცვლილება (გაზრდა ან/და შემცირება) და ზემოაღნიშნულის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ასევე, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, რომ მიწაზე, რომლის მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, ღოღობერიძის #9, მიმდებარედ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.18.13.020.066, დაზუსტებული ფართობი 4009.00 კვ.მ, განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიწის საკადასტრო საზღვრების (წითელი ხაზების) კორექტირებით, გამიჯვნით, გამოყოფით, მეზობელ მიწის ნაკვეთთან მიერთებით, მიწის ამონაწერის განახლებით, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებით ან/და ახალი ნებართვის აღებით, კოეფიციენტის მომატებით, ექსპლუატაციაში შეყვანით, ასევე ზემოაღნიშნული მიწის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის ფართების გასხვისებით, გაქირავებით, იპოთეკით, სერვიტუტით და სხვა სახის ვალდებულებით დატვირთვით ან მოხსნით. მყიდველი ასევე აძლევს უფლებას გამყიდველს ბინის შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთზე შეამციროს ან გაზარდოს ამ პუნქტში აღნიშნული ქმედებების შედეგად. ასევე, მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია თუ მომავალში გამყიდველი განახორციელებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის/ფართის ნომრის შეცვლას ან/და სართულის ნომრის შეცვლას ან/და სადარბაზოს ნომრის შეცვლას და ახალი ნომრების მინიჭებას ასეთის არსებობის/საჭიროების შემთხვევაში. ზემოაღნიშნული უფლება გამყიდველს შეუძლია გამოიყენოს მყიდველის დამატებითი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამასთან, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია გამყიდველმა შეცვალოს ფართების სტატუსი და გადააკეთოს მათი სტატუსი საჭიროებისამებრ. ასევე, მყიდველი თანახმაა და არ აქვს პრეტენზია, თუ ფართების სტატუსი შეიცვლება გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი დოკუმენტაციის ან/და განცხადების შედეგად. მყიდველი ასევე აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველმა კომერციულ და საოფისე ფართებს შეუცვალოს სტატუსი და გადააკეთოს საცხოვრებელ ბინებად. წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული უფლებების განხორციელება გამყიდველს შეუძლია მყიდველის დამატებითი ან/და სხვა წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 2. ნასყიდობის ფასის ოდენობისა და მისი გადახდის შესახებ

2.1. ნასყიდობის საგნის საერთო ფასი შეადგენს **32,266.00 (ოცდათორმეტი ათას ორასსამოცდაექვსი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

2.2. მყიდველი ნასყიდობის გაფორმების მომენტში სრულად აქვს გადახდილი უნაღდო ანგარიშსწორების გზით ნასყიდობის თანხა საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ

3.1. მხარეთა შეთანხმებით, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში.

3.2. არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა იმ გადასახადის (გადასახდელის) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.

დოკუმენტები უნდა ასახავდეს ნასყიდობის საგნის გადაცემის დღის მდგომარეობას (დავალიანების არარსებობას).

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

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

მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლოების შესახებ

4.1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანი შემდეგ მდგომარეობაში:

- თურქული წარმოების რკინის შესასვლელი კარი თანამედროვე დიზაინით ორი საკეტით;
- საფასადე ტიხრები ამოყვანილი 30 სმ სისქის პემზიზ ბლოკით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი 10 სმ. სისქის ბლოკით;
- ბინაში შეყვანილი წყლისა და კანალიზაციის დგარები;
- გაჯით გალესილი კედლები და ტიხრები;
- მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
- სილა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული იატაკი;
- ხის ფაქტურის, კომპაკ ლამინატის "HPL'' ფილებით მოპირკეთებული გარე ფასადი;
- გრანიტის ქვით მოპირკეთებული სადარბაზოს ჰოლი და დერეფნები;
- ბაზალტის ქვითა და რკინის მოაჯირებით მოწყობილი სართულშორისი კიბის მარშები და უჯრედები;
- კერამოგრანიტით და ლითონის მოაჯირებით მოწყობილი აივნები;
- სამგზავრო/სატვირთო ტიპის 2 ლიფტი თითო სართულზე;
- ბინამდე მიყვანილი ელექტროობა და ბუნებრივი აირი;
- თელასის, ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის და თბილისი ენერჯის მრიცხველების მონტაჟი და ბინის აბონირება.

4.1.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მოახდინოს აბონიერბის და გამრიცხველიანების ფასის დაზღვევა, რაც იმას ნიშნავს, რომ აბონირების ან/და გამრიცხველიანების დაწესებული ფასის მატების შემთხვევაში 4500 ლარამდე, მყიდველი არ იხდის სხვაობას ძველ ფასსა და მომატებულ ფასს შორის, ხოლო 4500 ლარის ზევით ფასის მატების შემთხვევაში მყიდველი გადაიხდის მხოლოდ სხვაობის ფასს.

4.2. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გამყიდველის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელი სახლის ცვლილება. ამ მუხლის მიზნებისათვის „ცვლილების“ ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ნებისმიერ გადაკეთებას, შეცვლას, დაშენებას, მათ შორის, საცხოვრებელ სახლზე ან მის მიმდებარედ სხვადასხვა სახის კაბელების, მავთულების და/ან სხვაგვარი გაყვანილობების გაბმას, ნასყიდობის საგნის ისეთ ცვლილებას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს საცხოვრებელი სახლის გარე ფასადზე და/ან ინტერიერზე, ასევე საცხოვრებელი სახლის მობინადრეთა საერთო საკუთრებაში არსებულ სხვა პერიმეტრზე (საერთო ავტოსადგომი, სადარბაზო და სხვა) ფასადის და კედლების ფერის შეცვლა, გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი და ა.შ.

4.3. მყიდველი ვალდებულია ინდივიდუალური გათბობის და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ პროექტით განსაზღრულ ადგილას (დახურულ კარადაში) წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასევე, ამავე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტში არსებული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა საქართველოს კანონის “პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის” 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა-გ” პუნქტის შესაბამისად, რომელიც შეადგენს 4 000 (ოთხი ათას) ლარს. მყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გამოასწოროს დარღვევა და გადაიხადოს ჯარიმა შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის ვადაში.

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

4.5. მყიდველი აძლევს გამყიდველს უპირობო თანხმობას, რომ საცხოვრებელი სახლის, სადაც განთავსებულია უძრავი ქონება, პირველი - კომერციული სართულის და მე 12 სართულის გადახურვის ფილებზე (შენობის სახურავზე) თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად გამყიდველმა განათავსოს უსასყიდლოდ განუსაზღრელი ვადით მისი კუთვნილი მზის ფოტოელექტრო პანელები და გამოიყენოს პანელების მიერ გამომუშავებული ელექტროენერგია საკუთარი შეხედულებისამებრ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

5.1. ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის წინამდებარე ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების მყიდველის მიერ შესრულებისა და საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში მყიდველის მესაკუთრედ რეგისტრაციის მომენტიდან.

5.2. მხარეები ადასტურებენ და მყიდველი აცხადებს სრულ თანხმობას, რომ თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ღირებულებას მყიდველი იხდის საბანკო სესხის მეშვეობით და გამყიდველის თავდებობით, ამ შემთხვევაში, მყიდველის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდება ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული შენობის მშენებლობის სრულად დასრულებისა და ბანკთან მყიდველის თავდებობის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პასუხისმგებლობას გამორიცხულია, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა, ან დაგვიანებით შესრულება გამოწვეული იყო ფორს - მაჟორულის გამო. ვალდებულების შეუსრულებლობა ან დაგვიანებით შესრულება საპატიოდ იქნება მიჩნეული ამ პერიოდის (ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობის) განმავლობაში, ხოლო მხარე, რომელზეც გავლენა მოახდინა ასეთმა გარემოებებმა, ვალდებულია შეასრულოს ეს ვალდებულება ფორს - მაჟორული გარემოებების დასრულებიდან გონივრულ ვადაში.

6.2. ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობა არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების გაუქმებას, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდებიან სხვა რამეზე.

მუხლი 7. დავების გადაჭრა და მარეგულირებელი კანონმდებლობა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოწესრიგებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკებით.

7.3. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა განსახილველად და გადასაწყვეტად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებების შესახებ

8.1. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

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

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში ჩანაწერის შესრულებისა და ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხარჯებს იხდის მყიდველი.

8.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერების დამოწმებისთანავე.

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა დაიშვება, მხოლოდ, წერილობითი ფორმით, ყველამხრივ შეთანხმების საფუძველზე. ნებისმიერი ცვლილებები და დამატებები დაერთვება ხელშეკრულებას და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი.

8.6. მხარეებს შორის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ნებისმიერი სახის შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა უნდა მოხდეს მხარეთა ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ელექტრონული ფოსტის მისამართებზე. ნებისმიერი დოკუმენტის/

შეტყობინების გაგზავნა ამ მისამართზე ჩაითვლება შესაბამისი მხარისათვის შეტყობინების/დოკუმენტის ოფიციალურად გაგზავნად. ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მისი გაგზავნიდან მომდევნო სამუშაო დღეს.

მხარეთა საკომუნიკაციო ელექტრონული ფოსტა:

გამყიდველისთვის: info@solum.ge

მყიდველისთვის: ali.ramazanovi992@gmail.com

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:

შპს "სოლუმ პარტნიორი" ს/კ 400316680

იურიდ. მის.: საქართველო, ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა, N29,

ელ ფოსტა: info@solum.ge

ტელ.: 0322 12 11 11

დირექტორი: ლევან დევაძე

Levan Devadze 01030015659
Digitally signed by Levan Devadze
Date: 2025.09.04 23:30:37

მყიდველი:

ალი რამაზანოვი

პირადი ნომერი: 01017045518

მისამართი: ქ.თბილისი ქვემო ფონიჭალასადგურის გასასვლელი #6

ტელეფონი: 577200831 ; 599744062

მეილი: ali.ramazanovi992@gmail.com

ქალბატონი/ბატონი: _____ **ალი რამაზანოვი**

საქართველო

უძრავი ქონების

ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება

 # 2025-09-01-6/75

უძრავი ქონების

ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება

01-09-2025 წელი

ერთის მხრივ, **ალი რამაზანოვი (პ.ნ 01017045518)**შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მყიდველი

და მეორეს მხრივ, შპს **"სოლუმ პარტნიორი"** (რეგისტრირებული **30/08/2021წ. საიდენტიფიკაციო # 400316680** წარმოდგენილი მისი **დირექტორის ლევან დევაძის მიერ (პ/ნ 01030015659)**, რომელიც მოქმედებს ამ ორგანიზაციის სახელით „გამყიდველის" საბანკო ანგარიში სს ბაზის ბანკი **CBASGE22 GE82BS0000000008836551;** სს "საქართველოს ბანკი" **BAGAGE22 GE94BG0000000525243739**

შემდგომში, ერთობლივად წოდებულნი როგორც ,,**მხარეები**" განაცხადეს, რომ ვინაიდან მყიდველმა სრულად დაფარა ბინის ღირებულების თანხა, მხარეები დებენ **უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას**.

მხარეები ეთანხმებიან წინამდებარე გარიგების დადების სამართლებრივ შედეგებს, მათ შორის, რომ მყიდველი საკუთრების უფლებას შეიძენს მხოლოდ ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადახდისა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციის შემდგომ.

აქედან გამომდინარე, მხარეებმა დადეს შემდეგი ხელშეკრულება:

მუხლი 1. ნასყიდობის საგანი

1.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი არის შემდეგი უძრავი ქონება:

1.2. სსაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქალაქი თბილისი, ფონიჭალა, ლევან ღოღობერიძის N9; / **სართული 6, ბინა N75, (საკადასტრო კოდი: N 01.18.13.020.066.01.01.075, ფართი 46.00 კვ.მ.** რომელიც იქნება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი");

1.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია იპოთეკა სს „ბაზის ბანკის" სასარგებლოდ, რომელიც გადაყვება ნასყიდობის საგნის ამონაწერს, რაზედაც ინფორმირებულია მყიდველი და რასთან დაკავშირებითაც არ გააჩნია პრეტენზია და აცხადებს თანხმობას. ამასთან, შენობის დასრულების და ექსპლუატაციაში მიღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში, გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმებისთვის საჭირო ქმედების განხორციელება.

1.4. გამყიდველის უფლებამოსილება ნასყიდობის საგანზე დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 892023083728. გამყიდველის განცხადებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მიღების მომენტისათვის მიმდინარეობს იმ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს ნასყიდობის საგანი.

მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია გამყიდველის განცხადების ნამდვილობა.

1.5. მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N6575718-ის (გაცემის თარიღი 21/07/2023, განცხადების ნომერი AR1978667) შესაბამისად/საფუძველზე შეთანხმებულ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის/ფართის/უძრავი ქონების კვადრატულობის ანუ მოცულობის ცვლილება (გაზრდა ან/და შემცირება) და ზემოაღნიშნულის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ასევე, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, რომ მიწაზე, რომლის მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, ღოღობერიძის #9, მიმდებარედ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.18.13.020.066, დაზუსტებული ფართობი 4009.00 კვ.მ, განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიწის საკადასტრო საზღვრების (წითელი ხაზების) კორექტირებით, გამიჯვნით, გამოყოფით, მეზობელ მიწის ნაკვეთთან მიერთებით, მიწის ამონაწერის განახლებით, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებით ან/და ახალი ნებართვის აღებით, კოეფიციენტის მომატებით, ექსპლუატაციაში შეყვანით, ასევე ზემოაღნიშნული მიწის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის ფართების გასხვისებით, გაქირავებით, იპოთეკით, სერვიტუტით და სხვა სახის ვალდებულებით დატვირთვით ან მოხსნით. მყიდველი ასევე აძლევს უფლებას გამყიდველს ბინის შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთზე შეამციროს ან გაზარდოს ამ პუნქტში აღნიშნული ქმედებების შედეგად. ასევე, მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია თუ მომავალში გამყიდველი განახორციელებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის/ფართის ნომრის შეცვლას ან/და სართულის ნომრის შეცვლას ან/და სადარბაზოს ნომრის შეცვლას და ახალი ნომრების მინიჭებას ასეთის არსებობის/საჭიროების შემთხვევაში. ზემოაღნიშნული უფლება გამყიდველს შეუძლია გამოიყენოს მყიდველის დამატებითი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამასთან, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია გამყიდველმა შეცვალოს ფართების სტატუსი და გადააკეთოს მათი სტატუსი საჭიროებისამებრ. ასევე, მყიდველი თანახმაა და არ აქვს პრეტენზია, თუ ფართების სტატუსი შეიცვლება გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი დოკუმენტაციის ან/და განცხადების შედეგად. მყიდველი ასევე აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველმა კომერციულ და საოფისე ფართებს შეუცვალოს სტატუსი და გადააკეთოს საცხოვრებელ ბინებად. წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული უფლებების განხორციელება გამყიდველს შეუძლია მყიდველის დამატებითი ან/და სხვა წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 2. ნასყიდობის ფასის ოდენობისა და მისი გადახდის შესახებ

2.1. ნასყიდობის საგნის საერთო ფასი შეადგენს **33,580.00 (ოცდაცამეტი ათას ხუთასოთხმოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

2.2. მყიდველი ნასყიდობის გაფორმების მომენტში სრულად აქვს გადახდილი უნაღდო ანგარიშსწორების გზით ნასყიდობის თანხა საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ

3.1. მხარეთა შეთანხმებით, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში.

3.2. არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა იმ გადასახადის (გადასახდელის) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.

დოკუმენტები უნდა ასახავდეს ნასყიდობის საგნის გადაცემის დღის მდგომარეობას (დავალიანების არარსებობას).

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

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

მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლოების შესახებ

4.1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანი შემდეგ მდგომარეობაში:

- თურქული წარმოების რკინის შესასვლელი კარი თანამედროვე დიზაინით ორი საკეტით;
- საფასადე ტიხრები ამოყვანილი 30 სმ სისქის პემზიზ ბლოკით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი 10 სმ. სისქის ბლოკით;
- ბინაში შეყვანილი წყლისა და კანალიზაციის დგარები;
- გაჯით გალესილი კედლები და ტიხრები;
- მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
- სილა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული იატაკი;
- ხის ფაქტურის, კომპაკ ლამინატის "HPL'' ფილებით მოპირკეთებული გარე ფასადი;
- გრანიტის ქვით მოპირკეთებული სადარბაზოს ჰოლი და დერეფნები;
- ბაზალტის ქვითა და რკინის მოაჯირებით მოწყობილი სართულშორისი კიბის მარშები და უჯრედები;
- კერამოგრანიტით და ლითონის მოაჯირებით მოწყობილი აივნები;
- სამგზავრო/სატვირთო ტიპის 2 ლიფტი თითო სართულზე;
- ბინამდე მიყვანილი ელექტროობა და ბუნებრივი აირი;
- თელასის, ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის და თბილისი ენერჯის მრიცხველების მონტაჟი და ბინის აბონირება.

4.1.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მოახდინოს აბონიერბის და გამრიცხველიანების ფასის დაზღვევა, რაც იმას ნიშნავს, რომ აბონირების ან/და გამრიცხველიანების დაწესებული ფასის მატების შემთხვევაში 4500 ლარამდე, მყიდველი არ იხდის სხვაობას ძველ ფასსა და მომატებულ ფასს შორის, ხოლო 4500 ლარის ზევით ფასის მატების შემთხვევაში მყიდველი გადაიხდის მხოლოდ სხვაობის ფასს.

4.2. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გამყიდველის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელი სახლის ცვლილება. ამ მუხლის მიზნებისათვის „ცვლილების“ ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ნებისმიერ გადაკეთებას, შეცვლას, დაშენებას, მათ შორის, საცხოვრებელ სახლზე ან მის მიმდებარედ სხვადასხვა სახის კაბელების, მავთულების და/ან სხვაგვარი გაყვანილობების გაბმას, ნასყიდობის საგნის ისეთ ცვლილებას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს საცხოვრებელი სახლის გარე ფასადზე და/ან ინტერიერზე, ასევე საცხოვრებელი სახლის მობინადრეთა საერთო საკუთრებაში არსებულ სხვა პერიმეტრზე (საერთო ავტოსადგომი, სადარბაზო და სხვა) ფასადის და კედლების ფერის შეცვლა, გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი და ა.შ.

4.3. მყიდველი ვალდებულია ინდივიდუალური გათბობის და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ პროექტით განსაზღრულ ადგილას (დახურულ კარადაში) წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასევე, ამავე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტში არსებული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა საქართველოს კანონის “პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის” 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა-გ” პუნქტის შესაბამისად, რომელიც შეადგენს 4 000 (ოთხი ათას) ლარს. მყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გამოასწოროს დარღვევა და გადაიხადოს ჯარიმა შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის ვადაში.

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

4.5. მყიდველი აძლევს გამყიდველს უპირობო თანხმობას, რომ საცხოვრებელი სახლის, სადაც განთავსებულია უძრავი ქონება, პირველი - კომერციული სართულის და მე 12 სართულის გადახურვის ფილებზე (შენობის სახურავზე) თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად გამყიდველმა განათავსოს უსასყიდლოდ განუსაზღრელი ვადით მისი კუთვნილი მზის ფოტოელექტრო პანელები და გამოიყენოს პანელების მიერ გამომუშავებული ელექტროენერგია საკუთარი შეხედულებისამებრ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

5.1. ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის წინამდებარე ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების მყიდველის მიერ შესრულებისა და საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში მყიდველის მესაკუთრედ რეგისტრაციის მომენტიდან.

5.2. მხარეები ადასტურებენ და მყიდველი აცხადებს სრულ თანხმობას, რომ თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ღირებულებას მყიდველი იხდის საბანკო სესხის მეშვეობით და გამყიდველის თავდებობით, ამ შემთხვევაში, მყიდველის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდება ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული შენობის მშენებლობის სრულად დასრულებისა და ბანკთან მყიდველის თავდებობის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პასუხისმგებლობას გამორიცხულია, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა, ან დაგვიანებით შესრულება გამოწვეული იყო ფორს - მაჟორულის გამო. ვალდებულების შეუსრულებლობა ან დაგვიანებით შესრულება საპატიოდ იქნება მიჩნეული ამ პერიოდის (ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობის) განმავლობაში, ხოლო მხარე, რომელზეც გავლენა მოახდინა ასეთმა გარემოებებმა, ვალდებულია შეასრულოს ეს ვალდებულება ფორს - მაჟორული გარემოებების დასრულებიდან გონივრულ ვადაში.

6.2. ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობა არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების გაუქმებას, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდებიან სხვა რამეზე.

მუხლი 7. დავების გადაჭრა და მარეგულირებელი კანონმდებლობა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოწესრიგებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკებით.

7.3. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა განსახილველად და გადასაწყვეტად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებების შესახებ

8.1. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

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

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში ჩანაწერის შესრულებისა და ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხარჯებს იხდის მყიდველი.

8.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერების დამოწმებისთანავე.

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა დაიშვება, მხოლოდ, წერილობითი ფორმით, ყველამხრივ შეთანხმების საფუძველზე. ნებისმიერი ცვლილებები და დამატებები დაერთვება ხელშეკრულებას და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი.

8.6. მხარეებს შორის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ნებისმიერი სახის შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა უნდა მოხდეს მხარეთა ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ელექტრონული ფოსტის მისამართებზე. ნებისმიერი დოკუმენტის/

შეტყობინების გაგზავნა ამ მისამართზე ჩაითვლება შესაბამისი მხარისათვის შეტყობინების/დოკუმენტის ოფიციალურად გაგზავნად. ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მისი გაგზავნიდან მომდევნო სამუშაო დღეს.

მხარეთა საკომუნიკაციო ელექტრონული ფოსტა:

გამყიდველისთვის: info@solum.ge

მყიდველისთვის: ali.ramazanovi1992@gmail.com

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:

შპს "სოლუმ პარტნიორი" ს/კ 400316680

იურიდ. მის.: საქართველო, ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა, N29,

ელ ფოსტა: info@solum.ge

ტელ.: 0322 12 11 11

დირექტორი: ლევან დევაძე

Levan Devadze 01030015659
Digitally signed by Levan Devadze
Date: 2025.09.04 23:30:15

მყიდველი:

ალი რამაზანოვი

პირადი ნომერი: 01017045518

მისამართი: ქ.თბილისი ქვემო ფონიჭალასადგურის გასასვლელი #6

ტელეფონი: 577200831 ; 599744062

მეილი: ali.ramazanovi1992@gmail.com

ქალბატონი/ბატონი: _____ **ალი რამაზანოვი**

საქართველო

უძრავი ქონების

ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება

 # 2025-06-20-5/62

უძრავი ქონების

ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება

20-06-2025 წელი

ერთის მხრივ, **ნინო ლატარია (პ.ნ 42001001661)**შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მყიდველი

და მეორეს მხრივ, შპს **"სოლუმ პარტნიორი"** (რეგისტრირებული **30/08/2021წ. საიდენტიფიკაციო # 400316680** წარმოდგენილი მისი **დირექტორის ლევან დევაძის მიერ (პ/ნ 01030015659)**, რომელიც მოქმედებს ამ ორგანიზაციის სახელით „გამყიდველის" საბანკო ანგარიში სს ბაზის ბანკი **CBASGE22 GE82BS0000000008836551;** სს "საქართველოს ბანკი" **BAGAGE22 GE94BG0000000525243739**

შემდგომში, ერთობლივად წოდებულნი როგორც ,,**მხარეები**" განაცხადეს, რომ ვინაიდან მყიდველმა სრულად დაფარა ბინის ღირებულების თანხა, მხარეები დებენ **უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას**.

მხარეები ეთანხმებიან წინამდებარე გარიგების დადების სამართლებრივ შედეგებს, მათ შორის, რომ მყიდველი საკუთრების უფლებას შეიძენს მხოლოდ ნასყიდობის ღირებულების სრულად გადახდისა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციის შემდგომ.

აქედან გამომდინარე, მხარეებმა დადეს შემდეგი ხელშეკრულება:

მუხლი 1. ნასყიდობის საგანი

1.1. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი არის შემდეგი უძრავი ქონება:

1.2. სსაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქალაქი თბილისი, ფონიჭალა, ლევან ღოღობერიძის N9; / **სართული 5, ბინა N62, (საკადასტრო კოდი: N 01.18.13.020.066.01.01.062 , ფართი 44.20 კვ.მ.** რომელიც იქნება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი");

1.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია იპოთეკა სს „ბაზის ბანკის" სასარგებლოდ, რომელიც გადაყვება ნასყიდობის საგნის ამონაწერს, რაზედაც ინფორმირებულია მყიდველი და რასთან დაკავშირებითაც არ გააჩნია პრეტენზია და აცხადებს თანხმობას. ამასთან, შენობის დასრულების და ექსპლუატაციაში მიღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში, გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, უზრუნველყოს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმებისთვის საჭირო ქმედების განხორციელება.

1.4. გამყიდველის უფლებამოსილება ნასყიდობის საგანზე დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: **N 882023968909 - 07/09/2023 19:02:11** . გამყიდველის განცხადებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მიღების მომენტისათვის მიმდინარეობს იმ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს ნასყიდობის საგანი.

მყიდველი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია გამყიდველის განცხადების ნამდვილობა.

1.5. მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N6575718-ის (გაცემის თარიღი 21/07/2023, განცხადების ნომერი AR1978667) შესაბამისად/საფუძველზე შეთანხმებულ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის/ფართის/უძრავი ქონების კვადრატულობის ანუ მოცულობის ცვლილება (გაზრდა ან/და შემცირება) და ზემოაღნიშნულის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ასევე, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და უფლებას აძლევს გამყიდველს, რომ მიწაზე, რომლის მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, ღოღობერიძის #9, მიმდებარედ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.18.13.020.066, დაზუსტებული ფართობი 4009.00 კვ.მ, განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიწის საკადასტრო საზღვრების (წითელი ხაზების) კორექტირებით, გამიჯვნით, გამოყოფით, მეზობელ მიწის ნაკვეთთან მიერთებით, მიწის ამონაწერის განახლებით, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელებით ან/და ახალი ნებართვის აღებით, კოეფიციენტის მომატებით, ექსპლუატაციაში შეყვანით, ასევე ზემოაღნიშნული მიწის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლის ფართების გასხვისებით, გაქირავებით, იპოთეკით, სერვიტუტით და სხვა სახის ვალდებულებით დატვირთვით ან მოხსნით. მყიდველი ასევე აძლევს უფლებას გამყიდველს ბინის შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთზე შეამციროს ან გაზარდოს ამ პუნქტში აღნიშნული ქმედებების შედეგად. ასევე, მყიდველი აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია თუ მომავალში გამყიდველი განახორციელებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის/ფართის ნომრის შეცვლას ან/და სართულის ნომრის შეცვლას ან/და სადარბაზოს ნომრის შეცვლას და ახალი ნომრების მინიჭებას ასეთის არსებობის/საჭიროების შემთხვევაში. ზემოაღნიშნული უფლება გამყიდველს შეუძლია გამოიყენოს მყიდველის დამატებითი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამასთან, მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და არ აქვს პრეტენზია გამყიდველმა შეცვალოს ფართების სტატუსი და გადააკეთოს მათი სტატუსი საჭიროებისამებრ. ასევე, მყიდველი თანახმაა და არ აქვს პრეტენზია, თუ ფართების სტატუსი შეიცვლება გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი დოკუმენტაციის ან/და განცხადების შედეგად. მყიდველი ასევე აცხადებს თანხმობას, რომ გამყიდველმა კომერციულ და საოფისე ფართებს შეუცვალოს სტატუსი და გადააკეთოს საცხოვრებელ ბინებად. წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული უფლებების განხორციელება გამყიდველს შეუძლია მყიდველის დამატებითი ან/და სხვა წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 2. ნასყიდობის ფასის ოდენობისა და მისი გადახდის შესახებ

2.1. ნასყიდობის საგნის საერთო ფასი შეადგენს **33,150.00 (ოცდასამეტი ათას ას ორმოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

2.2. მყიდველი ნასყიდობის გაფორმების მომენტში სრულად აქვს გადახდილი უნაღდო ანგარიშსწორების გზით ნასყიდობის თანხა საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ

3.1. მხარეთა შეთანხმებით, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში.

3.2. არსებობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა იმ გადასახადის (გადასახდელის) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან.

დოკუმენტები უნდა ასახავდეს ნასყიდობის საგნის გადაცემის დღის მდგომარეობას (დავალიანების არარსებობას).

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

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

მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლოების შესახებ

4.1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს გადასცეს ნასყიდობის საგანი შემდეგ მდგომარეობაში:

- თურქული წარმოების რკინის შესასვლელი კარი თანამედროვე დიზაინით ორი საკეტით;
- საფასადე ტიხრები ამოყვანილი 30 სმ სისქის პემზიზ ბლოკით
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი 10 სმ. სისქის ბლოკით;
- ბინაში შეყვანილი წყლისა და კანალიზაციის დგარები;
- გაჯით გალესილი კედლები და ტიხრები;
- მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა;
- სილა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული იატაკი;
- ხის ფაქტურის, კომპაკ ლამინატის "HPL'' ფილებით მოპირკეთებული გარე ფასადი;
- გრანიტის ქვით მოპირკეთებული სადარბაზოს ჰოლი და დერეფნები;
- ბაზალტის ქვითა და რკინის მოაჯირებით მოწყობილი სართულშორისი კიბის მარშები და უჯრედები;
- კერამოგრანიტით და ლითონის მოაჯირებით მოწყობილი აივნები;
- სამგზავრო/სატვირთო ტიპის 2 ლიფტი თითო სართულზე;
- ბინამდე მიყვანილი ელექტროობა და ბუნებრივი აირი;
- თელასის, ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის და თბილისი ენერჯის მრიცხველების მონტაჟი და ბინის აბონირება.

4.1.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მოახდინოს აბონიერბის და გამრიცხველიანების ფასის დაზღვევა, რაც იმას ნიშნავს, რომ აბონირების ან/და გამრიცხველიანების დაწესებული ფასის მატების შემთხვევაში 4500 ლარამდე, მყიდველი არ იხდის სხვაობას ძველ ფასსა და მომატებულ ფასს შორის, ხოლო 4500 ლარის ზევით ფასის მატების შემთხვევაში მყიდველი გადაიხდის მხოლოდ სხვაობის ფასს.

4.2. მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, გამყიდველის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ განახორციელოს საცხოვრებელი სახლის ცვლილება. ამ მუხლის მიზნებისათვის „ცვლილების“ ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ნებისმიერ გადაკეთებას, შეცვლას, დაშენებას, მათ შორის, საცხოვრებელ სახლზე ან მის მიმდებარედ სხვადასხვა სახის კაბელების, მავთულების და/ან სხვაგვარი გაყვანილობების გაბმას, ნასყიდობის საგნის ისეთ ცვლილებას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს საცხოვრებელი სახლის გარე ფასადზე და/ან ინტერიერზე, ასევე საცხოვრებელი სახლის მობინადრეთა საერთო საკუთრებაში არსებულ სხვა პერიმეტრზე (საერთო ავტოსადგომი, სადარბაზო და სხვა) ფასადის და კედლების ფერის შეცვლა, გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი და ა.შ.

4.3. მყიდველი ვალდებულია ინდივიდუალური გათბობის და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ პროექტით განსაზღრულ ადგილას (დახურულ კარადაში) წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასევე, ამავე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტში არსებული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება ჯარიმა საქართველოს კანონის “პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის” 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა-გ” პუნქტის შესაბამისად, რომელიც შეადგენს 4 000 (ოთხი ათას) ლარს. მყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გამოასწოროს დარღვევა და გადაიხადოს ჯარიმა შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის ვადაში.

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

4.5. ყიდველი აძლევს გამყიდველს უპირობო თანხმობას, რომ საცხოვრებელი სახლის, სადაც განთავსებულია უძრავი ქონება, ბოლო სართულის გადახურვის ფილაზე (შენობის სახურავზე) თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად გამყიდველმა განათავსოს უსასყიდლოდ განუსაზღრელი ვადით მისი კუთვნილი მზის ფოტოელექტრო პანელები და გამოიყენოს პანელების მიერ გამომუშავებული ელექტროენერგია საკუთარი შეხედულებისამებრ.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

5.1. ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის წინამდებარე ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების მყიდველის მიერ შესრულებისა და საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში მყიდველის მესაკუთრედ რეგისტრაციის მომენტიდან.

5.2. მხარეები ადასტურებენ და მყიდველი აცხადებს სრულ თანხმობას, რომ თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების ღირებულებას მყიდველი იხდის საბანკო სესხის მეშვეობით და გამყიდველის თავდებობით, ამ შემთხვევაში, მყიდველის უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდება ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული შენობის მშენებლობის სრულად დასრულებისა და ბანკთან მყიდველის თავდებობის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პასუხისმგებლობას გამორიცხულია, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა, ან დაგვიანებით შესრულება გამოწვეული იყო ფორს - მაჟორულის გამო. ვალდებულების შეუსრულებლობა ან დაგვიანებით შესრულება საპატიოდ იქნება მიჩნეული ამ პერიოდის (ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობის) განმავლობაში, ხოლო მხარე, რომელზეც გავლენა მოახდინა ასეთმა გარემოებებმა, ვალდებულია შეასრულოს ეს ვალდებულება ფორს - მაჟორული გარემოებების დასრულებიდან გონივრულ ვადაში.

6.2. ფორს - მაჟორული გარემოებების არსებობა არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების გაუქმებას, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდებიან სხვა რამეზე.

მუხლი 7. დავების გადაჭრა და მარეგულირებელი კანონმდებლობა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოწესრიგებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკებით.

7.3. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა განსახილველად და გადასაწყვეტად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებების შესახებ

8.1. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

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

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში ჩანაწერის შესრულებისა და ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემის ხარჯებს იხდის მყიდველი.

8.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერების დამოწმებისთანავე.

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა დაიშვება, მხოლოდ, წერილობითი ფორმით, ყველამხრივ შეთანხმების საფუძველზე. ნებისმიერი ცვლილებები და დამატებები დაერთვება ხელშეკრულებას და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი.

8.6. მხარეებს შორის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ნებისმიერი სახის შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა უნდა მოხდეს მხარეთა ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ელექტრონული ფოსტის მისამართებზე. ნებისმიერი დოკუმენტის/

შეტყობინების გაგზავნა ამ მისამართზე ჩაითვლება შესაბამისი მხარისათვის შეტყობინების/დოკუმენტის ოფიციალურად გაგზავნად. ელექტრონულ ფოსტაზე შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მისი გაგზავნიდან მომდევნო სამუშაო დღეს.

მხარეთა საკომუნიკაციო ელექტრონული ფოსტა:

გამყიდველისთვის: info@solum.ge

მყიდველისთვის: ninolataria3@gmail.com

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:

შპს "სოლუმ პარტნიორი" ს/კ 400316680

იურიდ. მის.: საქართველო, ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა, N29,

ელ ფოსტა: info@solum.ge

ტელ.: 0322 12 11 11

დირექტორი: ლევან დევაძე

Levan Devadze 01030015659
Digitally signed by Levan Devadze
Date: 2025.06.22 19:21:26

მყიდველი:

ნინო ლატარია

პირადი ნომერი: 42001001661

მისამართი: ხობის მუნიციპალიტეტი სოფელი შუახორგა

ტელეფონი: 599559517

მეილი: ninolataria3@gmail.com

ქალბატონი/ბატონი: **ნინო ლატარია**