სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

91015555218624

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

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

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N240126058

რეგისტრაციის თარიღი

02.02.2024 წ

ნოტარიუსი: მედეა გვაზავა
მისამართი: ქ. თბილისი, კ. მარჯანიშვილის ქ. #7,II სართული.
ტელეფონი: 593373834

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

სანოტარო აქტი

ორი ათას ოცდაოთხი წლის ორ თებერვალს მე, ნოტარიუს მედეა გვაზავას, რომლის სანოტარო იურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, კ.მარჯანიშვილის ქ. №7, II სართული, **მომმართა სს „თიბისი ბანკის" (ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან სს „თიბისი ბანკის" შესახებ, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B24003017, 11/01/2024 17:35:34, ს/ნ 204854595) დირექტორმა გიორგი თხელიძემ,** რომელმაც მოითხოვა მინდობილობის შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად **გიორგი თხელიძემ (დაბ. 26.08.1978წელს თბილისში, მცხ. თბილისი, მუხის ქ., სახლი №7, პ/ნ №01005001579, ბარათის № 17IB40044, გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 03.08.2017)** მომმართა. მე დავადგინე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა. წინამდებარე მინდობილობა წავუკითხე მას და განვუმარტე მისი შინაარსი. მან დაადასტურა, რომ მინდობილობა სრულად გამოხატავს მის ნებას, რის შემდეგ მან ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი წინამდებარე მინდობილობას.

მინდობილობა

ორი ათას ოცდაოთხი წლის ორ თებერვალს სს „თიბისი ბანკის" (ს/ნ 204854595) **დირექტორმა გიორგი თხელიძემ (დაბ. 26.08.1978წელს, პ/ნ №01005001579) ვასილი მაისურაძეს (დაბ.03.02.1985, პ/ნ № 01011038948),** შემდეგში "რწმუნებულს" წინამდებარე მინდობილობით მიანიჭა შემდეგი უფლებამოსილებები:

1. **ვასილი მაისურაძე** უფლებამოსილია სს „ თიბისი ბანკის" სახელით ხელი მოაწეროს საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; საბანკო ოპერაციების წარმოების შესახებ ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებენის შეტანიზ შესახებ; იპოთეკის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; იპოთეკისა და ნასყიდობის ერთობლივ ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; გირავნობის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; უძრავი ნივთის განკარგვის შეზღუდვის შესახებ შეთანხმებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; თავდებობის ხელშეკრულებები და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; დირექტორის/პარტნიორის/აქციონერის უფლებამოსილების შეზღუდვის შესახებ შეთანხმებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; ოვერდრაფტის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; საკრედიტო ბარათის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; საბანკო გარანტიის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; აკრედიტივის ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; ხელშეკრულებებს მოთხოვნის დათმობის (ცესიის) შესახებ და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების/დამატებების შეტანის შესახებ; განცხადებებს / წერილებს ცესიის შედეგად უზრუნველყოფის საშუალებების, მათ შორის იპოთეკისა და გირავნობის უფლებების მიღების, განაწილების გადაცემის ან/და გაუქმების / შეწყვეტის შესახებ; შეთანხმებებს / ხელშეკრულებებს სინდიცირების შესახებ და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების / დამატებების შეტანის შესახებ; შეთანხმებებს / ხელშეკრულებებს სხვა კომერციულ და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების / დამატებების შეტანის შესახებ; სხვა სახის შეთანხმებებს / ხელშეკრულებებს / წერილებს, რაც დაკავშირებული იქნება სინდიცირებასთან ან/და მოთხოვნის დათმობასთან ან/და სხვა კომერციულ ბანკ(ებ)თან / ფინანსურ ინსტიტუტ(ებ)თან ერთად კლიენტ(ებ)ის დაფინანსებასთან და შეთანხმებებს მათში ცვლილებების / დამატებების შეტანის შესახებ. სხვა სახის ხელშეკრულებებს/შეთანხმებებს

ელთა დადებაც აუცილებელი იქნება აღნიშნული დავალების შესასრულებლად, აგრეთვე სს „თიბისი ბანკის" სახელით ხელი მოაწეროს კლიენტისათვის გასაგზავნ და კლიენტთან დაკავშირებით სამე პირებისათვის გასაგზავნ ნებისმიერი სახის წერილებს/შეტყობინებებს.

2. ამ მინდობილობით **ვასილი მაისურაძეს** ენიჭება უფლებამოსილება ხელი მოაწეროს ნებისმიერ ორთ(ებ)თან ნებისმიერ ხელშეკრულებას ან/და გარიგებას, რომელიც დაკავშირებული იქნება ნებისმიერი პირის სს „თიბისი ბანკის" წინაშე არსებული ან/და მომავალში წარმოშობილი ვალდებულების შესრულებასთან ან/და მისი შესრულების უზრუნველყოფასთან.

3. ამ მინდობილობით **ვასილი მაისურაძეს** ენიჭება უფლებამოსილება ხელი მოაწეროს ნებისმიერ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც ხდება კლიენტის ან/და მისი თანამსესხებლის ან/და თავდების ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებისგან გათავისუფლება.

4. ამ მინდობილობით **ვასილი მაისურაძეს** ენიჭება უფლებამოსილება წარმოადგინოს და დაიცვას სს „თიბისი ბანკის" ინტერესები მესამე პირებთან ურთიერთობისი.

5.**ვასილ მაისურაძე** უფლებამოსილია წინამდებარე მინდობილობით გათვალისწინებულ გარიგებებს/ხელშეკრულებებს/დოკუმენტებს ხელი მოაწეროს მათ შორის, ელექტრონული ხელმოწერით, მათ შორის კვალიფიციური ან განვითარებული ელექტრონული ხელმოწერით, მათ შორის ელექტრონული ხელმოწერის პლატფორმის, Signify-ის მეშვეობით.

6.წინამდებარე მინდობილობით ვიწონებ **ვასილ მაისურაძის** მიერ **ორი ათას ოცდაოთხი წლის ორი თებერვლის** ჩათვლით ხელმოწერილ დოკუმენტაციას/ხელშეკრულებებს;

7. **მინდობილობა ძალაშია 2024(ორი ათას ოცდაოთხი) წლის 31 (ოცდათერთმეტი) დეკემბრის ჩათვლით.**

8. წინამდებარე მინდობილობით ვიწონებ და ვეთანხმები ვასილი მაისურაძის მიერ ორი ათას ოცდასამი წლის ოცდახუთ იანვრამდე განხორციელებულ ქმედებებს, ხელმოწერილ დოკუმენტაციას/გარიგებებს წინამდებარე მინდობილობით გათვალისწინებული უფლებამოსილებების ფარგლებში.

9. მინდობილობა გაცემულია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება ნოტარიუს მ. გვაზავას სანოტარო არქივში.

საზღაური: 30.00 ლარი „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის საფასური: 5.00 ლარი (39-ე მუხლის თანახმად) და დღგ 5.40 ლარი (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად), სულ 40.40 ლარი.

გიორგი თხელიძე

ნოტარიუსი: მედეა გვაზავა




GEORGIA

4234/109-42
11.11.2024

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულს პირს
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

გაცნობებთ, რომ სს „თიბისი ბანკი“, როგორც იპოთეკარი (თანახმად იპოთეკის ხელშეკრულებისა N1231233133391 დამოწმების თარიღი 11/06/2024 და იპოთეკის ხელშეკრულებისა N1231233133382, დამოწმების თარიღი 14/06/2024,) თანახმაა, უძრავ ქონებაზე ს/კ 01.18.01.003.152 (მდებარე: ქალაქი თბილისი, ნადიკვარის III ქუჩა, N34, დაზუსტებული ფართობი: 4876.00 კვ.მ.) მოახდინოს საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმება, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მიღება, მხოლოდ იმ პირობით, რომ ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, სს „თიბისი ბანკი“-ს სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ყველა და ნებისმიერი იპოთეკის უფლება დარჩება უცვლელი და არ განხორციელდება უზრუნველყოფის საგნის იმგვარი გარდაქმნა და ცვლილება, რაც შეამცირებს უზრუნველყოფის საგნის ღირებულებას, ან სხვაგვარად დაარღვევს/შელახავს ბანკის, როგორც იპოთეკარის კანონიერ ინტერესებს, რომ აღნიშნული საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმების, ან მშენებლობის წარმოების, ან ცვლილებების შედეგად იპოთეკის საგანზე არ გავრცელდება რაიმე სახის შეზღუდვა, იპოთეკის საგანის დამატებით ფართობზე და ნაყოფზე, გარდაქმნების შედეგად მიღებულ ნივთზეც სრულად გავრცელდება სს „თიბისი ბანკი“-ს იპოთეკა“.

სს „თიბისი ბანკი“-ს წარმომადგენელი:

ვასილ მაისურაძე (პირადი ნომერი: 01011038948)

/_____/

მარჯანიშვილის ქ #7
0102 თბილისი, საქართველო
7 Marjanishvili Str.
0102 Tbilisi, Georgia
ტ/T: +995 32 227 27 27
ფ/F: +995 32 277 27 74
www.tbcbank.ge

ხელშეკრულება
უძრავი ქონების ნასყიდობისა, ბარტერის და ურთიერთვალდებულებათა
შესახებ

ქ. თბილისი 14 ივნისი, 2024 წელი.

ერთის მხრივ, შპს ,,ტერამეტრიკი'' (ს/კ 405630045 მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გაბრიელ ისაკაძის ქუჩა, N 12, ბინა 73), შემდგომში წოდებული როგორც ,,მყიდველი'', წარმოდგენილი დირექტორის, ნიკოლოზ ეპიტაშვილის (პ/ნ № 01024020405) მიერ და მეორეს მხრივ, ფიზიკური პირი თამაზი დალაქიშვილი (პ/ნ № - 01015013925 მის: საქართველო, ქალაქი თბილისი, წინანაურის ქუჩა, N 83) შემდგომში წოდებული როგორც "გამყიდველი",
ერთობლიობაში წოდებული როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველისათვის საკუთრების გადაცემა და სანაცვლოდ მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის გადაცემა და სხვა არსებითი პირობების განსაზღვრა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით.
1.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რის შემდგომაც მყიდველი გახდება მთლიანი უძრავი ნივთის მესაკუთრე.
ამ პუნქტის მიხედვით გადასაცემი უძრავი ნივთის მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი (01);
სექტორი – კრწანისი (18);
კვარტალი – (01);
ნაკვეთი – 003/068;
საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.068;
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება;
ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო–სამეურნეო;
დაზუსტებული ფართობი –122 კვ.მ;
ნაკვეთის წინა ნომერი – 01.18.01.003.025;
უძრავი ნივთის მისამართი – ქალაქი თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83;

სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი (01);
სექტორი – კრწანისი (18);
კვარტალი – (01);
ნაკვეთი – 003/074;

საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.074;
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება;
ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო–სამეურნეო;
დაზუსტებული ფართობი – 418 კვ.მ;
ნაკვეთის წინა ნომერი – 01.18.01.003.070;
უძრავი ნივთის მისამართი – ქალაქი თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83/ ქალაქი თბილისი, წინანაურის ქ. 83-ის მიმდებარედ;

2. უძრავი ქონების ღირებულება. ანგარიშსწორების წესი და პირობები

2.1 მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველისათვის საკუთრებაში გადასაცემი მთლიანი უძრავი ნივთის ღირებულება და სამომავლოდ გამყიდველებისათვის გადასაცემი თანხისა და მთლიანი საცხოვრებელი ფართების საერთო ღირებულება შეადგენს 200,000 (ორასი ათასი) აშშ დოლარს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.
2.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ გადასაცემი უძრავი ნივთის ნაცვლად მყიდველი გამყიდველს ნასყიდობის ღირებულების გარკვეულ ნაწილს აუნაზღაურებს ნატურის წესით, ამასთან, ანგარიშსწორების ყველა შემთხვევისათვის, ხელშეკრულების ფარგლებში მყიდველის მიერ გამყიდველებისათვის გადახდილი თანხები/ნატურის წესით გადაცემული ფართები ჩაითვლება ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანგარიშში.
2.3. ამ მუხლის გათვალისწინებით, მხარეები ვთანხმდებით, რომ ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველისათვის გადაცემული ნასყიდობის საგნის და სამომავლოდ გამყიდველებისათვის საცხოვრებელი ფართების გადაცემის ნაცვლად მხარეებს არ წარმოეშობათ ქონების ღირებულების თანხობრივად მოთხოვნის უფლება, გარდა 3.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისა.
2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით გამყიდველები აძლევენ უფლებას და აცხადებენ თანხმობას მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, მყიდველმა საკუთარი სახსრებით განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის მიზნით, ასეთის საჭიროების შემთხვევაში, რა დროსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეებს შორის დათქმული პირობები რჩება უცვლელი.

3. სამომავლოდ გადასაცემი ფართების აღწერა. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები.

3.1. მხარეთა მიერ გადასაცემი ქონება:
3.1.1. მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს ქალაქი თბილისი, ნადიკვარის III ქუჩა N83-ში (საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.068 - 01.18.01.003.074) მდებარე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში საკუთრებაში გადასცეს დამტკიცებული პროექტით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართი, კერძოდ 3 (სამი) ინდივიდუალური საცხოვრებელი ბინა (პირველი და მეორე ბლოკის მეორე ან მესამე სართულზე), რომელთაგან 2 (ორი) ბინის ფართობი შეადგენს 100-100 კვ/მ-ს, ხოლო 1 (ერთი) ბინის ფართობი 60 (სამოც) კვ/მ-ს. I ბინა, რომელიც შეადგენს 100 კვ/მ-ს გამყიდველს გადაეცემა I (ბლოკში), ხოლო დარჩენილი II და III ბინები, რომელთა ფართობები შეადგენენ 100 და 60 კვ/მ ფართობებს გამყიდველს გადაეცემა II ბლოკში.

ბინები ჩაბარდება სრული მწვანე კარკასის მდგომარეობაში. გამყიდველის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის შემდეგ პრეტენზია ფართის მომატებაზე არ დაიშვება.

3.1.2. ასვე, მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის 65,000 (სამოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში ეროვნული ბანკის მიერ თანხის გადაცემის დღეს დადგენილი კურსით.

3.2. ამ მუხლის 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული მწვანე კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი საცხოვრებელი ფართები გულისხმობს ნივთის შემდეგ ხარისხობრივ მდგომარეობას:

3.2.1. . შესასვლელში დამონტაჟებული რკინის კარი;

3.2.2. გარე პერიმეტრზე დამონტაჟებული ალუმინის კარ–ფანჯარა;

3.2.3. ბინების ფართის იატაკი მოჭიმული (ე.წ. „სტიაჟკა);

3.2.4. ბინების ფართის მთლიან პერიმეტრზე შიდა კედლები და ტიხრები შელესილი გაჯით;

3.2.5. ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული (წყლის, ვენტილაციისა და კანალიზაციის მილები);

3.2.6. შიდა ელექტროგაყვანილობა, თითოეულ ოთახში დამონტაჟებული შტეფსელი და ჩამრთველი.

3.3. ელ.ენერგიის, გაზის და წყლის გადამხდელად (აბონენტად) გამყიდველი რეგისტრაციის მიზნით განახორციელებს შესაბამის ორგანოებთან საჭირო პროცედურების დამოუკიდებლად განხორციელებას და გაიღებს აღნიშნული მომსახურებისთვის საჭირო ყველა ხარჯს.

3.4. მხარეები ბინის ფართის კვადრატულობაში გულისხმობენ ბინის ფართის შიდა პერიმეტრს, რაც მოიცავს შიდა ტიხრებს, აივნის ფართს, კოლონებსა და დიაფრაგმებს.

3.5. ამ მუხლში აღნიშნული ფართების განლაგება და დაგეგმარება დაზუსტდება პროექტის შეთანხმების შემდეგ და გამყიდველს ექნება ფართების მდებარეობის არჩევის უპირატესი უფლება.

3.6. ფართების ჩაბარების დროს მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტები. ზემოაღნიშნული აქტების ნიმუშები თანდართულია.

3.7. მესაკუთრე ვალდებულია, რომ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე დაცალონ მიწის ნაკვეთი მოძრავი ნივთებისაგან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მყიდველს. მშენებლობის დაწყების შესახებ მყიდველი გამყიდველს შეატყობინებს 10 დღით ადრე (შეტყობინების ფორმა შეიძლება იყოს ელექტრონული საშუალებით ტექსტური, სატელეფონო ზაირს ან ფოსტის მეშვეობით) მიწის ნაკვეთის მყიდველისათვის გადაცემის დროს შედგება მიღება–ჩაბარების აქტი.

3.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე, ხოლო საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდება ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია შემდეგი ჩანაწერის შესრულებით:

ა) „მყიდველს არ აქვს უფლება გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე, გარდა ამ კორპუსში არსებული ბინების გასხვისებასთან დაკავშირებით". ასევე გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც მყიდველისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა ხორციელდება კომერციული ბანკის სასარგებლოდ, დეველოპერულ პროგრამაში ჩართვის მიზნით. ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვაზე გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო.

3.10. მხარეები თანხმდებიან რომ საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის მიმდინარეობისას მყიდველს უფლება ექნება მოახდინოს მშენებარე ბინაში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი/კომერციული ფართების და ავტოსადგომების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტების ("განშლის ოქმი") სახით ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების გათვალისწინებით და განახორციელოს გამყიდველისათვის გადასაცემი. ფართების გარდა სხვა ფართებისა და ავტოსადგომების განკარგვა - გასხვისება. ბინების სქემატური განშლის რეგისტრაციის შემდგომ მიწაზე ვრცელდება თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის წილის შესაბამისად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავ ნივთზე - მიწის ნაკვეთზე დადგენილი ვალდებულებები ჩაითვლება შეწყვეტილად, რისთვისაც მხარეები ერთობლივად მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შესაბამისი შეთანხმების რეგისტრაციის მიზნით.

3.11. მყიდველი ვალდებულია პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 20 (ოცი) თვისა დაასრულოს მშენებლობა, შეიყვანოს ექსპლუატაციაში საცხოვრებელი სახლი და გადასცეს გამყიდველს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართები.

3.12. გამყიდველებს უკვე დამტკიცებული პროექტის ცვლილებებზე K2 კოეფიციენტის და სართულების გაზრდასთან მიმართებაში პრეტენზია არ გააჩნიათ, ეს საკითხი შეთანხმებულია თითოეულ მხარესთან.

4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი და უფლებრივი უნაკლობა

4.1. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნით გამყიდველებს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

4.2. გამყიდველების განცხადებით, ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით და სხვა ვალდებულებით, არ არის დაყადაღებული, სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

4.3. გამყიდველები ადასტურებენ, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა და მას არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც გამყიდველებმა დაუმალეს მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

4.4. ნასყიდობის საგნის გადაცემის მომენტისათვის არ უნდა არსებობდეს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი კომუნალური დავალიანება (ელ.ენერგის, გაზის, წყლის, დასუფთავებისა და სხვა სახის დავალიანება).

5. ბინის გადაცემის წესი. ფართების უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ.

5.1. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ბინის მშენებლობა იწარმოებს საცხოვრებელ კომპლექსში, რომლის პროექტი, გეგმა (ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის (აივნების) განთავსება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები, დაზუსტებული იქნება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამტკიცებული პროექტის საფუძველზე და გასაცნობად გადაეცემა გამყიდველს.

5.2. მყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იწარმოებს მშენებლობის დარგში არსებული ნორმებისა და მოთხოვნების სრული და განუხრელი დაცვით.
5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე–3 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად, მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველი ფართის გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე შეატყობინებს გამყიდველს, ხოლო გამყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ფართი.
5.4 იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი დაარღვევს 5.3 მუხლით დადგენილ პროცედურებს, ჩაითვლება, რომ მყიდველმა ჩააბარა გამყიდველს ფართი და სრულად შეასრულა მე–3 მუხლით ნაკისრი ვალდებულებები.
5.5. მხარეთა შეთანხმებით მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დროს ფართი უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.
5.6. უფლებრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ, რომ ფართი არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართთან დაკავშირებით, არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს იპოთეკით ან/და სხვა სამართლებრივი შეზღუდვით დატვირთული.
5.7. ნივთობრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ ბინის გადაცემას ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებულ მდგომარეობაში.
5.8. მხარეთა შეთანხმებით, მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამყიდველის სახელზე გადასაცემი უძრავი ნივთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრის მომსახურების საფასურის გადახდა ეკისრება გამყიდველს.

6. საერთო საკუთრება და აკრძალვები

6.1. ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით, სამომავლოდ ასაშენებელი საცხოვრებელი კომპლექსის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია საცხოვრებელი კომპლექსის ბინების ყველა მესაკუთრისთვის, ჩაითვლება საცხოვრებელი კომპლექსში ბინ(ებ)ის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.
6.2. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას:
6.2.1. გაუფრთხილდეს საცხოვრებელი კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
6.2.2. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში არ შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: კედლის შეღებვა, სხვადასხვა ელექტრო თუ სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, ავტოსადგომის გადაკეთება, გატიხვრა, აივნების მოაჯირებისა და იერსახის სხვაგვარად შეცვლა.
6.2.3. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში მხოლოდ მყიდველის წინასწარი თანხმობით შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის შიდა ფასადის იერსახე;
6.3. გამყიდველი, 6.2. მუხლით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულია საკუთარი სახსრებით აღადგინოს პირველადი მდგომარეობა უმოკლეს ვადებში და სრულად აანაზღაუროს მისი ქმედების შედეგად დამდგარი ზიანი ან ზარალი.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა. ფორსმაჟორული გარემოებები.

7.1. მყიდველის მიერ მშენებლობის ვალდებულებების დარღვევის კუთხით მხარეები ვთანხმდებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ სპეციალურ წესზე: თუ მყიდველი დაარღვევს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის შეთანხმებულ გრაფიკს ან, ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მშენებლობა შეჩერდება 06 (ექვსი) თვის ვადით და მყიდველს შესრულებელი არ ექნება გამყიდველის მიმართ ნაკისრი არც ერთი ვლადებულება/ვალდებულებები, გამყიდველი მყიდველს განუსაზღვრავს ვალდებულების შესრულებისათვის მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადის დამატებით 06 თვიან ვადას, რომლის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ, გამყიდველი უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რის შედეგადაც ნასყიდობის საგანი დაუბრუნდება გამყიდველს და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლება კვლავ აღირიცხება გამყიდველის სახელზე, მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული სამუშაოების მიუხედავად მასზე უკვე აშენებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად''. გამყიდველს მე-7 მუხლის 7.1. პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენება შეუძლია მაშინ როდესაც მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ არანაირ ვალდებულებას არ ასრულებს და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების მომავალში შესრულება შეუძლებელი იქნება.

7.2. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ გამყიდველს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

7.3. მყიდველი იტოვებს უფლებას ობიექტური გარემოებეის არსებობის შემთხვევაში გაახანგრძლივოს მშენებლობის ვადა არაუმეტეს 06 (ექვსი) თვისა, ასეთ შემთხვევაში გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო. მყიდველის მხრიდან მშენებლობის ვადის 06 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნით გადაცილების შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო 2.1. პუნქტში აღნიშნული ღირებულების 0.02%-ის ოდენობით.

7.5. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

7.6. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

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

7.8. ფორს-მაჟორში იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, კანონმდებლობის ცვლილებები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსსა და რეჟიმს. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

8. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

8.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება დეპეშის, ფაქსის, ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების, ან გამყიდველის მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.
8.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.).
8.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.
8.4. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ
შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

9. პრეტენზიები და დავები

9.1. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
9.2 ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.

10. ხელშეკრულების მოქმედება და ცვლილებები და დამატებები

10.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

10.2. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია ამავე ხელშეკრულებით პირდაპირ დადგენილ ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში, ასევე მხარეთა შეთანხმებით.
10.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით და მხარეთა შეთანხმებით.
10.4. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართ(ებ)ს და მის განუყოფელ ნაწილს.

11.დასკვნითი პირობები

11.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.
11.2. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.
11.3. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.
11.4. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრაციისათვის ბარდება საჯარო რეესტრს.

12. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

გამყიდველი: ---

მყიდველი: ---

14 ივნისი 2024 წ.

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის, ბარტერისა და ურთიერთვალდებულებათა შესახებ

N 07302024

ქ. თბილისი 30 ივლისი, 2024 წელი.

ერთის მხრივ, შპს ,,ტერამეტრიკი'' (ს/კ 405630045; მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გაბრიელ ისაკაძის ქუჩა, N 12, ბინა 73), შემდგომში წოდებული როგორც ,,მყიდველი'', წარმოდგენილი დირექტორის, ნიკოლოზ ეპიტაშვილის (ს/ნ # 01024020405) მიერ და მეორეს მხრივ, შპს კინგ ტომ (პ/ნ # - 406119953: მის: საქართველო, ქ. თბილისის, ისანი-სამგორის რაიონში, დასახლება ვარკეთილი, მიკრო/რაიონი IV, კვარტალი III, კორპუსი N15, ბინა N34) შემდგომში წოდებული როგორც "გამყიდველი", წარმოდგენილი დირექტორის ტიგრან აგიზრიანის (პ/ნ 3-1426582-8, 30606267) მინდობილი პირის ალექსანდრე ხაჩატურიანის (პ/ნ 01005039449) მიერ
ერთობლიობაში წოდებული როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველისათვის საკუთრების გადაცემა და სანაცვლოდ მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის გადაცემა და სხვა არსებითი პირობების განსაზღვრა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით.
1.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რის შემდგომაც მყიდველი გახდება მთლიანი უძრავი ნივთის მესაკუთრე.
ამ პუნქტის მიხედვით გადასაცემი უძრავი ნივთის მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი (01);
სექტორი – კრწანისი (18);
კვარტალი – (01);
ნაკვეთი – 003/075;
საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.075;
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება;
ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო–სამეურნეო;
ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მიწის დაზუსტებული ფართობიდან, 454 კვ.მ-დან 145 კვ.მ, რომელზეც არ მდებარეობს, არ არის განთავსებული შენობა ნაგებობ(ები)ა.
ნაკვეთის წინა ნომერი – 01.18.01.003.070;
უძრავი ნივთის მისამართი – ქალაქი თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83;

2. უძრავი ქონების ღირებულება. ანგარიშსწორების წესი და პირობები

2.1 მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველისათვის საკუთრებაში გადასაცემი მთლიანი უძრავი ნივთის ღირებულება და სამომავლოდ გამყიდველისათვის გადასაცემი მთლიანი საცხოვრებელი ფართის საერთო ღირებულება შეადგენს 30,000 (ოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.
2.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ გადასაცემი უძრავი ნივთის ნაცვლად მყიდველი გამყიდველს ნასყიდობის ღირებულებას აუნაზღაურებს ნატურის წესით, ამასთან, ანგარიშსწორების ყველა შემთხვევისათვის, ხელშეკრულების ფარგლებში მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნატურის წესით გადაცემული ფართ(ებ)ი ჩაითვლება ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანგარიშში.
2.3. ამ მუხლის გათვალისწინებით, მხარეები ვთანხმდებით, რომ ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველისათვის გადაცემული ნასყიდობის საგნის და სამომავლოდ გამყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართ(ებ)ის გადაცემის ნაცვლად მხარეებს არ წარმოეშობათ ქონების ღირებულების თანხობრივად მოთხოვნის უფლება, გარდა 3.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისა.

3. სამომავლოდ გადასაცემი ფართების აღწერა. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები.

3.1. მხარეთა მიერ გადასაცემი ქონება:
3.1.1. მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს ქ. თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83-ში (საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.075) მდებარე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში საკუთრებაში გადასცეს დამტკიცებული პროექტით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართი, ბინის ფართი განისაზღვროს 60 კვ/მ-ს ოდენობით, ბინა ჩაბარდება სრული მწვანე კარკასის მდგომარეობაში. გამყიდველის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის შემდეგ პრეტენზია ფართის მომატებაზე არ დაიშვება.
3.2. ამ მუხლის 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული მწვანე კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი საცხოვრებელი ფართები გულისხმობს ნივთის შემდეგ ხარისხობრივ მდგომარეობას:
3.2.1. . შესასვლელში დამონტაჟებული რკინის კარი;
3.2.2. გარე პერიმეტრზე დამონტაჟებული ალუმინის კარ–ფანჯარა;
3.2.3. ბინების ფართის იატაკი მოჭიმული (ე.წ. „სტიაჟკა);
3.2.4. ბინების ფართის მთლიან პერიმეტრზე შიდა კედლები და ტიხრები შელესილი გაჯით;
3.2.5. ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული (წყლის, ვენტილაციისა და კანალიზაციის მილები);
3.2.6. შიდა ელექტროგაყვანილობა, თითოეულ ოთახში დამონტაჟებული შტეფსელი და ჩამრთველი.
3.3. ელ.ენერგიის, გაზის და წყლის გადამხდელად (აბონენტად) გამყიდველი რეგისტრაციის მიზნით განახორციელებს შესაბამის ორგანოებთან საჭირო პროცედურების დამოუკიდებლად განხორციელებას და გაიღებს აღნიშნული მომსახურებისთვის საჭირო ყველა ხარჯს.
3.4. მხარეები ბინის ფართის კვადრატულობაში გულისხმობენ ბინის ფართის შიდა პერიმეტრს, რაც მოიცავს შიდა ტიხრებს, აივნის ფართს, კოლონებსა და დიაფრაგმებს.
3.5. ამ მუხლში აღნიშნული ფართების განლაგება და დაგეგმარება დაზუსტდება პროექტის შეთანხმების შემდეგ და გამყიდველს ექნება ფართების მდებარეობის არჩევის უპირატესი უფლება ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტის ფარგლებში.
3.6. ფართების ჩაბარების დროს მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტები.
3.7. მესაკუთრე ვალდებულია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე დაცალოს მიწის ნაკვეთი მოძრავი ნივთებისაგან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მყიდველს. მშენებლობის დაწყების შესახებ მყიდველი გამყიდველს შეატყობინებს 15 დღით ადრე

(შეტყობინების ფორმა შეიძლება იყოს ელექტრონული საშუალებით ტექსტური, სატელეფონო ზაირს ან ფოსტის მეშვეობით) მიწის ნაკვეთის მყიდველისათვის გადაცემის დროს შედგება მიღება–ჩაბარების აქტი.

3.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ნივთზე, ხოლო საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდება ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია შემდეგი ჩანაწერის შესრულებით:

ა) „მყიდველს არ აქვს უფლება გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე, გარდა ამ კორპუსში არსებული ბინების გასხვისებასთან დაკავშირებით". ასევე გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც მყიდველისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა ხორციელდება კომერციული ბანკის სასარგებლოდ, დეველოპერულ პროგრამაში ჩართვის მიზნით. ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვაზე გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო.

3.10. მხარეები თანხმდებიან რომ საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის მიმდინარეობისას მყიდველს უფლება ექნება მოახდინოს მშენებარე ბინაში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი/კომერციული ფართების და ავტოსადგომების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტების ("განშლის ოქმი") საწით ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების გათვალისწინებით და განახორციელოს გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების გარდა სხვა ფართებისა და ავტოსადგომების განკარგვა - გასხვისება. ბინების სქემატური განშლის რეგისტრაციის შემდგომ მიწაზე ვრცელდება თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის წილის შესაბამისად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავ ნივთზე - მიწის ნაკვეთზე დადგენილი ვალდებულებები ჩაითვლება შეწყვეტილად, რისთვისაც მხარეები ერთობლივად მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შესაბამისი შეთანხმების რეგისტრაციის მიზნით.

3.11. მყიდველი ვალდებულია პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 20 (ოცი) თვისა დაასრულოს მშენებლობა, შეიყვანოს ექსპლუატაციაში საცხოვრებელი სახლი და გადასცეს გამყიდველს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი.

3.12. გამყიდველებს უკვე დამტკიცებული პროექტის ცვლილებებზე K2 კოეფიციენტის და სართულების გაზრდასთან მიმართებაში პრეტენზია არ გააჩნიათ, ეს საკითხი შეთანხმებულია თითოეულ მხარესთან.

4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი და უფლებრივი უნაკლობა

4.1. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნით გამყიდველებს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

4.2. გამყიდველის განცხადებით, ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით და სხვა ვალდებულებით, არ არის დაყადაღებული, სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

4.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა და მას არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც გამყიდველებმა დაუმალეს მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

4.4. ნასყიდობის საგნის გადაცემის მომენტისათვის არ უნდა არსებობდეს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი კომუნალური დავალიანება (ელ.ენერგის, გაზის, წყლის, დასუფთავებისა და სხვა სახის დავალიანება).

5. ბინის გადაცემის წესი.
ფართების უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ.

5.1. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ბინის მშენებლობა იწარმოებს საცხოვრებელ კომპლექსში, რომლის პროექტი, გეგმა (ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის (აივნების) განთავსება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები, დაზუსტებული იქნება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამტკიცებული პროექტის საფუძველზე და გასაცნობად გადაეცემა გამყიდველს.
5.2. მყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იწარმოებს მშენებლობის დარგში არსებული ნორმებისა და მოთხოვნების სრული და განუხრელი დაცვით.
5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე–3 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად, მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველი ფართის გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე შეატყობინებს გამყიდველს, ხოლო გამყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ფართი.
5.4 იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი დაარღვევს 5.3 მუხლით დადგენილ პროცედურებს, ჩაითვლება, რომ მყიდველმა ჩააბარა გამყიდველს ფართი და სრულად შეასრულა მე–3 მუხლით ნაკისრი ვალდებულებები.
5.5. მხარეთა შეთანხმებით მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დროს ფართი უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.
5.6. უფლებრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ, რომ ფართი არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართთან დაკავშირებით, არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს იპოთეკით ან/და სხვა სამართლებრივი შეზღუდვით დატვირთული.
5.7. ნივთობრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ ბინის გადაცემას ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებულ მდგომარეობაში.
5.8. მხარეთა შეთანხმებით, მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამყიდველის სახელზე გადასაცემი უძრავი ნივთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრის მომსახურების საფასურის გადახდა ეკისრება გამყიდველს.

6. საერთო საკუთრება და აკრძალვები

6.1. ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით, სამომავლოდ ასაშენებელი საცხოვრებელი კომპლექსის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია საცხოვრებელი კომპლექსის ბინების ყველა მესაკუთრისთვის, ჩაითვლება საცხოვრებელი კომპლექსში ბინ(ებ)ის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.
6.2. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას:
6.2.1. გაუფრთხილდეს საცხოვრებელი კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
6.2.2. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში არ შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: კედლის შეღებვა, სხვადასხვა ელექტრო თუ სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, ავტოსადგომის გადაკეთება, გატიხვრა, აივნების მოაჯირებისა და იერსახის სხვაგვარად შეცვლა.
6.2.3. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში მხოლოდ მყიდველის წინასწარი თანხმობით შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის შიდა ფასადის იერსახე;
6.3. გამყიდველი, 6.2. მუხლით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულია საკუთარი სახსრებით აღადგინოს პირველადი მდგომარეობა უმოკლეს ვადებში და სრულად აანაზღაუროს მისი ქმედების შედეგად დამდგარი ზიანი ან ზარალი.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა. ფორსმაჟორული გარემოებები.

7.1. მყიდველის მიერ მშენებლობის ვალდებულებების დარღვევის კუთხით მხარეები ვთანხმდებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ სპეციალურ წესზე: თუ მყიდველი დაარღვევს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის შეთანხმებულ გრაფიკს ან, ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მშენებლობა შეჩერდება 06 (ექვსი) თვის ვადით და მყიდველს შესრულებელი არ ექნება გამყიდველის მიმართ ნაკისრი არც ერთი ვალდებულება/ვალდებულებები, გამყიდველი მყიდველს განუსაზღვრავს ვალდებულების შესრულებისათვის მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადის დამატებით 06 თვიან ვადას, რომლის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ, გამყიდველი უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რის შედეგადაც ნასყიდობის საგანი დაუბრუნდება გამყიდველს და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლება კვლავ აღირიცხება გამყიდველის სახელზე, მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული სამუშაოების მიუხედავად მასზე უკვე აშენებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად". გამყიდველს მე-7 მუხლის 7.1. პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენება შეუძლია მაშინ როდესაც მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ არანაირ ვალდებულებას არ ასრულებს და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების მომავალში შესრულება შეუძლებელი იქნება.

7.2. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ გამყიდველს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

7.3. მყიდველი იტოვებს უფლებას ობიექტური გარემოების არსებობის შემთხვევაში გაახანგრძლივოს მშენებლობის ვადა არაუმეტეს 06 (ექვსი) თვისა, ასეთ შემთხვევაში გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო. მყიდველის მხრიდან მშენებლობის ვადის 06 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნით გადაცილების შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო 2.1. პუნქტში აღნიშნული ღირებულების 0.02%-ის ოდენობით.

7.5. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

7.6. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

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

7.8. ფორს-მაჟორში იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგენა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, კანონმდებლობის ცვლილებები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსსა და რეჟიმს. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

8. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

8.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება დეპეშის, ფაქსის, ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების, ან გამყიდველის მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული

საშუალებით გაგზავნის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.
8.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.).
8.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.
8.4. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ
შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.
8.5. მხარეთა საკომუნიკაციო ელექტრონული ფოსტა: შპს „ტერამეტრიკი" (ს/კ 405630045;) - info.terrametric; შპს კინგ ტომ (ს/ნ 406119953) - tosya-motek@mail.ru;

9. პრეტენზიები და დავები

9.1. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
9.2 ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.

10. ხელშეკრულების მოქმედება და ცვლილებები და დამატებები

10.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.
10.2. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია ამავე ხელშეკრულებით პირდაპირ დადგენილ ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში, ასევე მხარეთა შეთანხმებით.
10.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით და მხარეთა შეთანხმებით.
10.4. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართ(ებ)ს და მის განუყოფელ ნაწილს.

11. დასკვნითი პირობები

11.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.
11.2. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი

დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

11.3. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

11.4. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრაციისათვის ბარდება საჯარო რეესტრს.

12. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

გამყიდველი: ----------

მყიდველი: ----------

ხელშეკრულება
უძრავი ქონების ნასყიდობისა, ბარტერის და ურთიერთვალდებულებათა
შესახებ

ქ. თბილისი 18 ივნისი, 2024 წ.

ერთის მხრივ, შპს ,,ტერამეტრიკი'' (ს/კ 405630045 მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გაბრიელ ისაკაძის ქუჩა, N 12, ბინა 73), შემდგომში წოდებული როგორც ,,მყიდველი'', წარმოდგენილი დირექტორის, ნიკოლოზ ეპიტაშვილის (პ/ნ № 01024020405) მიერ და მეორეს მხრივ, ფიზიკური პირი კონსტანტინე ელისაშვილი (პირადი № - 01017048083 მის: საქართველო, ქალაქი თბილისი, წინანაურის ქუჩა, N 83) შემდგომში წოდებული როგორც "გამყიდველი",
ერთობლიობაში წოდებული როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველისათვის საკუთრების გადაცემა და სანაცვლოდ მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის გადაცემა და სხვა არსებითი პირობების განსაზღვრა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით.
1.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რის შემდგომაც მყიდველი გახდება მთლიანი უძრავი ნივთის მესაკუთრე.
ამ პუნქტის მიხედვით გადასაცემი უძრავი ნივთის მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი (01);
სექტორი – კრწანისი (18);
კვარტალი – (01);
ნაკვეთი – 003/112;
საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.112;
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება;
ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო–სამეურნეო;
დაზუსტებული ფართობი –322 კვ.მ;
ნაკვეთის წინა ნომერი – 01.18.01.003.019;
უძრავი ნივთის მისამართი – ქალაქი თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83;

2. უძრავი ქონების ღირებულება. ანგარიშსწორების წესი და პირობები

2.1 მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველისათვის საკუთრებაში გადასაცემი მთლიანი უძრავი ნივთის ღირებულება

და სამომავლოდ გამყიდველისათვის გადასაცემი მთლიანი საცხოვრებელი ფართის საერთო ღირებულება შეადგენს 120,000 (ას ოცი ათასი) აშშ დოლარს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.

2.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ გადასაცემი უძრავი ნივთის ნაცვლად მყიდველი გამყიდველს ნასყიდობის ღირებულებას აუნაზღაურებს ნატურის წესით, ამასთან, ანგარიშსწორების ყველა შემთხვევისათვის, ხელშეკრულების ფარგლებში მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნატურის წესით გადაცემული ფართები ჩაითვლება ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანგარიშში.
2.3. ამ მუხლის გათვალისწინებით, მხარეები ვთანხმდებით, რომ ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველისათვის გადაცემული ნასყიდობის საგნის და სამომავლოდ გამყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართების გადაცემის ნაცვლად მხარეებს არ წარმოეშობათ ქონების ღირებულების თანხობრივად მოთხოვნის უფლება, გარდა 3.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისა.
2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით გამყიდველი აძლევს უფლებას და აცხადებენ თანხმობას მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, მყიდველმა საკუთარი სახსრებით განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის მიზნით, ასეთის საჭიროების შემთხვევაში, რა დროსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეებს შორის დათქმული პირობები რჩება უცვლელი.

3. სამომავლოდ გადასაცემი ფართების აღწერა. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები.

3.1. მხარეთა მიერ გადასაცემი ქონება:
3.1.1. მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს ქ. თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83-ში (საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.112) მდებარე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში საკუთრებაში გადასცეს დამტკიცებული პროექტით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართი, I ბლოკში, მე-3 სართულზე. ბინის ფართი განისაზღვროს არანაკლებ 210 (ორას ათი) კვ/მ-ს და არაუმეტეს 215 (ორას თხუთმეტი) კვ/მ-ს ოდენობით, აღნიშნული ფართიდან ერთი ბინა, რომლის ფართობი იქნება არანაკლებ 75 კვ/მ და არაუმეტეს 80 კვ/მ-ისა ხედით უნდა მდებარეობდეს წინანააურის ქუჩის მხარეს, ხოლო გამყიდველისათვის გადასაცემი დარჩენილი ფართი, რომელიც შეადგენს არანაკლებ 130 კვ/მ-ს და არაუმეტეს 135 კვ/მ-ს უნდა მდებარეობდეს ნადიკვარის ქუჩის ხედით. ბინა ჩაბარდება სრული მწვანე კარკასის მდგომარეობაში. გამყიდველის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის შემდეგ პრეტენზია ფართის მომატებაზე არ დაიშვება.
3.2. ამ მუხლის 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული მწვანე კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი საცხოვრებელი ფართები გულისხმობს ნივთის შემდეგ ხარისხობრივ მდგომარეობას:
3.2.1. . შესასვლელში დამონტაჟებული რკინის კარი;
3.2.2. გარე პერიმეტრზე დამონტაჟებული ალუმინის კარ–ფანჯარა;
3.2.3. ბინების ფართის იატაკი მოჭიმული (ე.წ. „სტიაჟკა);
3.2.4. ბინების ფართის მთლიან პერიმეტრზე შიდა კედლები და ტიხრები შელესილი გაჯით;
3.2.5. ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული (წყლის, ვენტილაციისა და კანალიზაციის მილები);
3.2.6. შიდა ელექტროგაყვანილობა, თითოეულ ოთახში დამონტაჟებული შტეფსელი და ჩამრთველი.

3.3. ელ.ენერგიის, გაზის და წყლის გადამხდელად (აბონენტად) გამყიდველი რეგისტრაციის მიზნით განახორციელებს შესაბამის ორგანოებთან საჭირო პროცედურების დამოუკიდებლად განხორციელებას და გაიღებს აღნიშნული მომსახურებისთვის საჭირო ყველა ხარჯს.
3.4. მხარეები ბინის ფართის კვადრატულობაში გულისხმობენ ბინის ფართის შიდა პერიმეტრს, რაც მოიცავს შიდა ტიხრებს, აივნის ფართს, კოლონებსა და დიაფრაგმებს.
3.5. ამ მუხლში აღნიშნული ფართების განლაგება და დაგეგმარება დაზუსტდება პროექტის შეთანხმების შემდეგ და გამყიდველს ექნება ფართების მდებარეობის არჩევის უპირატესი უფლება ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტის ფარგლებში.
3.6. ფართების ჩაბარების დროს მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტები.
3.7. მესაკუთრე ვალდებულია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე დაცალონ მიწის ნაკვეთი მოძრავი ნივთებისაგან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მყიდველს. მშენებლობის დაწყების შესახებ მყიდველი გამყიდველს შეატყობინებს 10 დღით ადრე (შეტყობინების ფორმა შეიძლება იყოს ელექტრონული საშუალებით ტექსტური, სატელეფონო ზაირს ან ფოსტის მეშვეობით) მიწის ნაკვეთის მყიდველისათვის გადაცემის დროს შედგება მიღება–ჩაბარების აქტი.
3.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე, ხოლო საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდება ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია შემდეგი ჩანაწერის შესრულებით:
ა) „მყიდველს არ აქვს უფლება გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე, გარდა ამ კორპუსში არსებული ბინების გასხვისებასთან დაკავშირებით". ასევე გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც მყიდველისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა ხორციელდება კომერციული ბანკის სასარგებლოდ, დეველოპერულ პროგრამაში ჩართვის მიზნით. ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვაზე გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო.
3.10. მხარეები თანხმდებიან რომ საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის მიმდინარეობისას მყიდველს უფლება ექნება მოახდინოს მშენებარე ბინაში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი/კომერციული ფართების და ავტოსადგომების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტების ("განშლის ოქმი") სახით ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების გათვალისწინებით და განახორციელოს გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების გარდა სხვა ფართებისა და ავტოსადგომების განკარგვა - გასხვისება. ბინების სქემატური განშლის რეგისტრაციის შემდგომ მიწაზე ვრცელდება თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის წილის შესაბამისად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავ ნივთზე - მიწის ნაკვეთზე დადგენილი ვალდებულებები ჩაითვლება შეწყვეტილად, რისთვისაც მხარეები ერთობლივად მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შესაბამისი შეთანხმების რეგისტრაციის მიზნით.
3.11. მყიდველი ვალდებულია პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 20 (ოცი) თვისა დაასრულოს მშენებლობა, შეიყვანოს ექსპლუატაციაში საცხოვრებელი სახლი და გადასცეს გამყიდველს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი.

3.12. გამყიდველებს უკვე დამტკიცებული პროექტის ცვლილებეზე K2 კოეფიციენტის და სართულების გაზრდასთან მიმართებაში პრეტენზია არ გააჩნიათ, ეს საკითხი შეთანხმებულია თითოეულ მხარესთან.

4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი და უფლებრივი უნაკლობა

4.1. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნით გამყიდველებს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.
4.2. გამყიდველის განცხადებით, ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით და სხვა ვალდებულებით, არ არის დაყადაღებული, სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.
4.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა და მას არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც გამყიდველებმა დაუმალეს მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.
4.4. ნასყიდობის საგნის გადაცემის მომენტისათვის არ უნდა არსებობდეს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი კომუნალური დავალიანება (ელ.ენერგის, გაზის, წყლის, დასუფთავებისა და სხვა სახის დავალიანება).

5. ბინის გადაცემის წესი.
ფართების უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ.

5.1. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ბინის მშენებლობა იწარმოებს საცხოვრებელ კომპლექსში, რომლის პროექტი, გეგმა (ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის (აივნების) განთავსება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები, დაზუსტებული იქნება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამტკიცებული პროექტის საფუძველზე და გასაცნობად გადაეცემა გამყიდველს.
5.2. მყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იწარმოებს მშენებლობის დარგში არსებული ნორმებისა და მოთხოვნების სრული და განუხრელი დაცვით.
5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე–3 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად, მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველი ფართის გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე შეატყობინებს გამყიდველს, ხოლო გამყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ფართი.
5.4 იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი დაარღვევს 5.3 მუხლით დადგენილ პროცედურებს, ჩაითვლება, რომ მყიდველმა ჩააბარა გამყიდველს ფართი და სრულად შეასრულა მე–3 მუხლით ნაკისრი ვალდებულებები.
5.5. მხარეთა შეთანხმებით მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დროს ფართი უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.
5.6. უფლებრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ, რომ ფართი არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართთან დაკავშირებით, არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს იპოთეკით ან/და სხვა სამართლებრივი შეზღუდვით დატვირთული.
5.7. ნივთობრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ ბინის გადაცემას ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებულ მდგომარეობაში.

5.8. მხარეთა შეთანხმებით, მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამყიდველის სახელზე გადასაცემი უძრავი ნივთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრის მომსახურების საფასურის გადახდა ეკისრება გამყიდველს.

6. საერთო საკუთრება და აკრძალვები

6.1. ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით, სამომავლოდ ასაშენებელი საცხოვრებელი კომპლექსის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია საცხოვრებელი კომპლექსის ბინების ყველა მესაკუთრისთვის, ჩაითვლება საცხოვრებელი კომპლექსში ბინ(ებ)ის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.
6.2. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას:
6.2.1. გაუფრთხილდეს საცხოვრებელი კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
6.2.2. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში არ შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: კედლის შეღებვა, სხვადასხვა ელექტრო თუ სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, ავტოსადგომის გადაკეთება, გატიხვრა, აივნების მოაჯირებისა და იერსახის სხვაგვარად შეცვლა.
6.2.3. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში მხოლოდ მყიდველის წინასწარი თანხმობით შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის შიდა ფასადის იერსახე;
6.3. გამყიდველი, 6.2. მუხლით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულია საკუთარი სახსრებით აღადგინოს პირველადი მდგომარეობა უმოკლეს ვადებში და სრულად აანაზღაუროს მისი ქმედების შედეგად დამდგარი ზიანი ან ზარალი.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა. ფორსმაჟორული გარემოებები.

7.1. მყიდველის მიერ მშენებლობის ვალდებულებების დარღვევის კუთხით მხარეები ვთანხმდებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ სპეციალურ წესზე: თუ მყიდველი დაარღვევს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის შეთანხმებულ გრაფიკს ან, ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მშენებლობა შეჩერდება 06 (ექვსი) თვის ვადით და მყიდველს შესრულებელი არ ექნება გამყიდველის მიმართ ნაკისრი არც ერთი ვლადებულება/ვალდებულებები, გამყიდველი მყიდველს განუსაზღვრავს ვალდებულების შესრულებისათვის მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადის დამატებით 06 თვიან ვადას, რომლის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ, გამყიდველი უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რის შედეგადაც ნასყიდობის საგანი დაუბრუნდება გამყიდველს და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლება კვლავ აღირიცხება გამყიდველის სახელზე, მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული სამუშაოების მიუხედავად მასზე უკვე აშენებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად". გამყიდველს მე-7 მუხლის 7.1. პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენება შეუძლია მაშინ როდესაც მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ არანაირ ვალდებულებას არ ასრულებს და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების მომავალში შესრულება შეუძლებელი იქნება.

7.2. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ გამყიდველს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.
7.3. მყიდველი იტოვებს უფლებას ობიექტური გარემოებეის არსებობის შემთხვევაში გაახანგრძლივოს მშენებლობის ვადა არაუმეტეს 06 (ექვსი) თვისა, ასეთ შემთხვევაში გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო. მყიდველის მხრიდან მშენებლობის ვადის 06 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნით გადაცილების შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო 2.1. პუნქტში აღნიშნული ღირებულების 0.02%-ის ოდენობით.
7.5. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.
7.6. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.
7.7. ფორს–მაჟორის მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება გადაიწევს ფორს–მაჟორის მოქმედების ვადით, თუ თავად მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.
7.8. ფორს-მაჟორში იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგენა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, კანონმდებლობის ცვლილებები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსსა და რეჟიმს. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

8. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

8.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება დეპეშის, ფაქსის, ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების, ან გამყიდველის მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.
8.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.).
8.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო

მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.
8.4. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ
შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

9. პრეტენზიები და დავები

9.1. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
9.2 ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.

10. ხელშეკრულების მოქმედება და ცვლილებები და დამატებები

10.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.
10.2. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია ამავე ხელშეკრულებით პირდაპირ დადგენილ ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში, ასევე მხარეთა შეთანხმებით.
10.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით და მხარეთა შეთანხმებით.
10.4. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართ(ებ)ს და მის განუყოფელ ნაწილს.

11.დასკვნითი პირობები

11.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.
11.2. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

11.3. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.
11.4. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრაციისათვის ბარდება საჯარო რეესტრს.

12. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

გამყიდველი: ---

მყიდველი: ---

ხელშეკრულება
უძრავი ქონების ნასყიდობისა, ბარტერის და ურთიერთვალდებულებათა
შესახებ

ქ. თბილისი 14 ივნისი, 2024 წ.

ერთის მხრივ, შპს ,,ტერამეტრიკი'' (ს/კ405630045 მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გაბრიელ ისაკაძის ქუჩა, N 12, ბინა 73), შემდგომში წოდებული როგორც ,,მყიდველი'', წარმოდგენილი დირექტორის, ნიკოლოზ ეპიტაშვილის (პ/ნ № 01024020405) მიერ და მეორეს მხრივ, ფიზიკური პირი მარიამ ქორიძე (პირადი № - 61003008391 მის: საქართველო, ქალაქი თბილისი, წინანაურის ქუჩა, N 83) შემდგომში წოდებული როგორც "გამყიდველი",
ერთობლიობაში წოდებული როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველისათვის საკუთრების გადაცემა და სანაცვლოდ მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის საცხოვრებელი ფართის გადაცემა და სხვა არსებითი პირობების განსაზღვრა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით.
1.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რის შემდგომაც მყიდველი გახდება მთლიანი უძრავი ნივთის მესაკუთრე.
ამ პუნქტის მიხედვით გადასაცემი უძრავი ნივთის მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი (01);
სექტორი – კრწანისი (18);
კვარტალი – (01);
ნაკვეთი – 003/111;
საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.111;
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება;
ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო–სამეურნეო;
დაზუსტებული ფართობი –189 კვ.მ;
ნაკვეთის წინა ნომერი – 01.18.01.003.019;
უძრავი ნივთის მისამართი – ქალაქი თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83;

2. უძრავი ქონების ღირებულება. ანგარიშსწორების წესი და პირობები

2.1 მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველისათვის საკუთრებაში გადასაცემი მთლიანი უძრავი ნივთის ღირებულება

და სამომავლოდ გამყიდველებისათვის გადასაცემი თანხისა და მთლიანი საცხოვრებელი ფართის საერთო ღირებულება შეადგენს 75,000 (სამოცდათხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.

2.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ გადასაცემი უძრავი ნივთის ნაცვლად მყიდველი გამყიდველს ნასყიდობის ღირებულების გარკვეულ ნაწილს აუნაზღაურებს ნატურის წესით, ამასთან, ანგარიშსწორების ყველა შემთხვევისათვის, ხელშეკრულების ფარგლებში მყიდველის მიერ გამყიდველებისათვის გადახდილი თანხები/ნატურის წესით გადაცემული ფართები ჩაითვლება ნასყიდობის საგნის ღირებულების ანგარიშში.
2.3. ამ მუხლის გათვალისწინებით, მხარეები ვთანხმდებით, რომ ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველისათვის გადაცემული ნასყიდობის საგნის და სამომავლოდ გამყიდველებისათვის საცხოვრებელი ფართების გადაცემის ნაცვლად მხარეებს არ წარმოეშობათ ქონების ღირებულების თანხობრივად მოთხოვნის უფლება, გარდა 3.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისა.
2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით გამყიდველები აძლევენ უფლებას და აცხადებენ თანხმობას მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, მყიდველმა საკუთარი სახსრებით განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის მიზნით, ასეთის საჭიროების შემთხვევაში, რა დროსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეებს შორის დათქმული პირობები რჩება უცვლელი.

3. სამომავლოდ გადასაცემი ფართების აღწერა. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები.

3.1. მხარეთა მიერ გადასაცემი ქონება:
3.1.1. მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს ქ. თბილისი, ქუჩა წინანაური, N83-ში (საკადასტრო კოდი – 01.18.01.003.111) მდებარე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ საცხოვრებელ კორპუსში საკუთრებაში გადასცეს დამტკიცებული პროექტით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფართი, კერძოდ მე-2 სართულზე მდებარე 1 (ერთი) ინდივიდუალური საცხოვრებელი ბინა I ბლოკში, ბინის ფართი განისაზღვროს 105 ([redacted]) კვ/მ-ს ოდენობით. ბინა ჩაბარდება სრული მწვანე კარკასის მდგომარეობაში. გამყიდველის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის შემდეგ პრეტენზია ფართის მომატებაზე არ დაიშვება.
3.1.2. ასვე, მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის 47,500 (ორმოცდაშვიდი ათას ხუთასს) აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში ეროვნული ბანკის მიერ თანხის გადაცემის დღეს დადგენილი კურსით ორ ტრანშედ. პირველი ტრანშე მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის გადახდილ უნდა იქნეს ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის დღეს, რომელიც შეადგენს 25 000 (ოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში ეროვნული ბანკის მიერ თანხის გადაცემის დღეს დადგენილი კურსით, ხოლო თანხის დარჩენილი ნაწილი 22,500 (ოცდაორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარი მყიდველმა გამყდველს უნდა გადასცეს მას შემდეგ, რაც მიწის ნაკვეთზე განხორციელდება მშენებლობის ნებართვის მოპოვება.
3.2. ამ მუხლის 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული მწვანე კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი საცხოვრებელი ფართები გულისხმობს ნივთის შემდეგ ხარისხობრივ მდგომარეობას:
3.2.1. . შესასვლელში დამონტაჟებული რკინის კარი;
3.2.2. გარე პერიმეტრზე დამონტაჟებული ალუმინის კარ–ფანჯარა;

3.2.3. ბინების ფართის იატაკი მოჭიმული (ე.წ. „სტიაჟკა);
3.2.4. ბინების ფართის მთლიან პერიმეტრზე შიდა კედლები და ტიხრები შელესილი გაჯით;
3.2.5. ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული (წყლის, ვენტილაციისა და კანალიზაციის მილები);
3.2.6. შიდა ელექტროგაყვანილობა, თითოეულ ოთახში დამონტაჟებული შტეფსელი და ჩამრთველი.
3.3. ელ.ენერგიის, გაზის და წყლის გადამხდელად (აბონენტად) გამყიდველი რეგისტრაციის მიზნით განახორციელებს შესაბამის ორგანოებთან საჭირო პროცედურების დამოუკიდებლად განხორციელებას და გაიღებს აღნიშნული მომსახურებისთვის საჭირო ყველა ხარჯს.
3.4. მხარეები ბინის ფართის კვადრატულობაში გულისხმობენ ბინის ფართის შიდა პერიმეტრს, რაც მოიცავს შიდა ტიხრებს, აივნის ფართს, კოლონებსა და დიაფრაგმებს.
3.5. ამ მუხლში აღნიშნული ფართების განლაგება და დაგეგმარება დაზუსტდება პროექტის შეთანხმების შემდეგ და გამყიდველს ექნება ფართების მდებარეობის არჩევის უპირატესი უფლება.
3.6. ფართების ჩაბარების დროს მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტები.
3.7. მესაკუთრე ვალდებულია, რომ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე დაცალონ მიწის ნაკვეთი მოძრავი ნივთებისაგან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მყიდველს. მშენებლობის დაწყების შესახებ მყიდველი გამყიდველს შეატყობინებს 10 დღით ადრე (შეტყობინების ფორმა შეიძლება იყოს ელექტრონული საშუალებით ტექსტური, სატელეფონო ზაირს ან ფოსტის მეშვეობით) მიწის ნაკვეთის მყიდველისათვის გადაცემის დროს შედგება მიღება–ჩაბარების აქტი.
3.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე, ხოლო საჯარო რეესტრში მყიდველის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდება ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია შემდეგი ჩანაწერის შესრულებით:
ა) „მყიდველს არ აქვს უფლება გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე, გარდა ამ კორპუსში არსებული ბინების გასხვისებასთან დაკავშირებით". ასევე გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც მყიდველისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა ხორციელდება კომერციული ბანკის სასარგებლოდ, დეველოპერულ პროგრამაში ჩართვის მიზნით. ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვაზე გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო.
3.10. მხარეები თანხმდებიან რომ საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის მიმდინარეობისას მყიდველს უფლება ექნება მოახდინოს მშენებარე ბინაში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი/კომერციული ფართების და ავტოსადგომების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტების ("განშლის ოქმი") სახით ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების გათვალისწინებით და განახორციელოს გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართების გარდა სხვა ფართებისა და ავტოსადგომების განკარგვა - გასხვისება. ბინების სქემატური განშლის რეგისტრაციის შემდგომ მიწაზე ვრცელდება თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის წილის შესაბამისად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავ ნივთზე - მიწის ნაკვეთზე დადგენილი ვალდებულებები ჩაითვლება შეწყვეტილად, რისთვისაც მხარეები ერთობლივად

მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შესაბამისი შეთანხმების რეგისტრაციის მიზნით.
3.11. მყიდველი ვალდებულია პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 20 (ოცი) თვისა დაასრულოს მშენებლობა, შეიყვანოს ექსპლუატაციაში საცხოვრებელი სახლი და გადასცეს გამყიდველს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი.
3.12. გამყიდველებს უკვე დამტკიცებული პროექტის ცვლილებებზე K2 კოეფიციენტის და სართულების გაზრდასთან მიმართებაში პრეტენზია არ გააჩნიათ, ეს საკითხი შეთანხმებულია თითოეულ მხარესთან.

4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი და უფლებრივი უნაკლობა

4.1. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნით გამყიდველებს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.
4.2. გამყიდველების განცხადებით, ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით და სხვა ვალდებულებით, არ არის დაყადაღებული, სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.
4.3. გამყიდველები ადასტურებენ, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა და მას არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც გამყიდველებმა დაუმალეს მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.
4.4. ნასყიდობის საგნის გადაცემის მომენტისათვის არ უნდა არსებობდეს ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი კომუნალური დავალიანება (ელ.ენერგის, გაზის, წყლის, დასუფთავებისა და სხვა სახის დავალიანება).

5. ბინის გადაცემის წესი. ფართების უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ.

5.1. მხარეები ვთანხმდებით, რომ ბინის მშენებლობა იწარმოებს საცხოვრებელ კომპლექსში, რომლის პროექტი, გეგმა (ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის (აივნების) განთავსება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები, დაზუსტებული იქნება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამტკიცებული პროექტის საფუძველზე და გასაცნობად გადაეცემა გამყიდველს.
5.2. მყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იწარმოებს მშენებლობის დარგში არსებული ნორმებისა და მოთხოვნების სრული და განუხრელი დაცვით.
5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე–3 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად, მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველი ფართის გადაცემის მზადყოფნის თაობაზე შეატყობინებს გამყიდველს, ხოლო გამყიდველი ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში ვალდებულია ჩაიბაროს ფართი.
5.4 იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი დაარღვევს 5.3 მუხლით დადგენილ პროცედურებს, ჩაითვლება, რომ მყიდველმა ჩააბარა გამყიდველს ფართი და სრულად შეასრულა მე–3 მუხლით ნაკისრი ვალდებულებები.
5.5. მხარეთა შეთანხმებით მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დროს ფართი უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.

5.6. უფლებრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ, რომ ფართი არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ფართთან დაკავშირებით, არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს იპოთეკით ან/და სხვა სამართლებრივი შეზღუდვით დატვირთული.
5.7. ნივთობრივად უნაკლოებაში მხარეები გულისხმობენ ბინის გადაცემას ხელშეკრულების მე–3 მუხლში მითითებულ მდგომარეობაში.
5.8. მხარეთა შეთანხმებით, მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამყიდველის სახელზე გადასაცემი უძრავი ნივთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრის მომსახურების საფასურის გადახდა ეკისრება გამყიდველს.

6. საერთო საკუთრება და აკრძალვები

6.1. ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით, სამომავლოდ ასაშენებელი საცხოვრებელი კომპლექსის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია საცხოვრებელი კომპლექსის ბინების ყველა მესაკუთრისთვის, ჩაითვლება საცხოვრებელი კომპლექსში ბინ(ებ)ის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.
6.2. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას:
6.2.1. გაუფრთხილდეს საცხოვრებელი კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
6.2.2. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში არ შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის გარე ფასადი, რაშიც იგულისხმება და არ შემოიფარგლება: კედლის შეღებვა, სხვადასხვა ელექტრო თუ სხვა მოწყობილობების დამონტაჟება, სარეცხი თოკების გასაბმელის დამონტაჟება, ავტოსადგომის გადაკეთება, გატიხვრა, აივნების მოაჯირებისა და იერსახის სხვაგვარად შეცვლა.
6.2.3. მხარეებს შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში მხოლოდ მყიდველის წინასწარი თანხმობით შეცვალოს საცხოვრებელი კომპლექსის შენობის შიდა ფასადის იერსახე;
6.3. გამყიდველი, 6.2. მუხლით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულია საკუთარი სახსრებით აღადგინოს პირველადი მდგომარეობა უმოკლეს ვადებში და სრულად აანაზღაუროს მისი ქმედების შედეგად დამდგარი ზიანი ან ზარალი.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა. ფორსმაჟორული გარემოებები.

7.1. მყიდველის მიერ მშენებლობის ვალდებულებების დარღვევის კუთხით მხარეები ვთანხმდებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ სპეციალურ წესზე: თუ მყიდველი დაარღვევს საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის შეთანხმებულ გრაფიკს ან, ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მშენებლობა შეჩერდება 06 (ექვსი) თვის ვადით და მყიდველს შესრულებელი არ ექნება გამყიდველის მიმართ ნაკისრი არც ერთი ვლადებულება/ვალდებულებები, გამყიდველი მყიდველს განუსაზღვრავს ვალდებულების შესრულებისათვის მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადის დამატებით 06 თვიან ვადას, რომლის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ, გამყიდველი უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რის შედეგადაც ნასყიდობის საგანი დაუბრუნდება გამყიდველს და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლება კვლავ აღირიცხება გამყიდველის სახელზე, მიწის ნაკვეთზე

განხორციელებული სამუშაოების მიუხედავად მასზე უკვე აშენებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად". გამყიდველს მე-7 მუხლის 7.1. პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენება შეუძლია მაშინ როდესაც მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ არანაირ ვალდებულებას არ ასრულებს და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების მომავალში შესრულება შეუძლებელი იქნება.

7.2. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ გამყიდველს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

7.3. მყიდველი იტოვებს უფლებას ობიექტური გარემოებეის არსებობის შემთხვევაში გაახანგრძლივოს მშენებლობის ვადა არაუმეტეს 06 (ექვსი) თვისა, ასეთ შემთხვევაში გამყიდველის თანხმობა არ იქნება საჭირო. მყიდველის მხრიდან მშენებლობის ვადის 06 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნით გადაცილების შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ყოველდღიური პირგასამტეხლო 2.1. პუნქტში აღნიშნული ღირებულების 0.02%-ის ოდენობით.

7.5. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

7.6. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

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

7.8. ფორს-მაჟორში იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, კანონმდებლობის ცვლილებები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსსა და რეჟიმს. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

8. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

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

8.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.).
8.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.
8.4. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ
შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

9. პრეტენზიები და დავები

9.1. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
9.2 ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.

10. ხელშეკრულების მოქმედება და ცვლილებები და დამატებები

10.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.
10.2. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია ამავე ხელშეკრულებით პირდაპირ დადგენილ ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში, ასევე მხარეთა შეთანხმებით.
10.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით და მხარეთა შეთანხმებით.
10.4. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართ(ებ)ს და მის ჯანუყოფელ ნაწილს.

11.დასკვნითი პირობები

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

11.2. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

11.3. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

11.4. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრაციისათვის ბარდება საჯარო რეესტრს.

12. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

გამყიდველი: _____

მყიდველი: _____

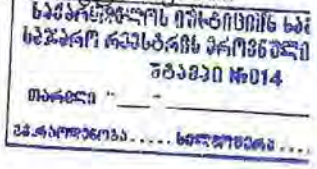
უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება
ვალდებულებით

ქალაქი თბილისი 13 დეკემბერი 2023 წელი

წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები შევთანხმდით შემდეგზე:

თამაზ ხარაიძემ (პირადი №01010004194), რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია როგორც ,,გამყიდველი,''

გაყიდა და **გურამ ოქრუაშვილმა (პირადი №01008021624),** რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია როგორც ,,მყიდველი'' იყიდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული ამ ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში აღწერილი უძრავი ნივთი.



1. **ხელშეკრულების საგნის აღწერა:**

1.1. მისამართი: ქალაქი თბილისი, წინანურის ქ. N83.
საკადასტრო კოდი: 01.18.01.003.108
ფართობი(სრულად) არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 550 კვ/მ და მასზე განლაგებული ყველა შენობა-ნაგებობა.

2. ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან №882022359776 - 24/05/2022 მომზადების თარიღი 08/06/2022 წელი
3. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა **150,000 (ასორმოცდაათი ათასი) აშშ** დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, რომელსაც მყიდველი სრულად გადაიხდის წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღეს უნაღდო ანგარიშსწორებით შემდეგ საბანკო ანგარიშზე GE79TB7882645161600002
4. ნასყიდობის საგანი მყიდველის სახელზე გადადის შემდეგი ვალდებულებით: მყიდველი ვალდებულია 2025 წლის 31 დეკემბრამდე გამყიდველს დამატებით გადასცეს სრულ და შეუზღუდავ საკუთრებაში ნასყიდობის საგანზე სამომავლოდ ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაში თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მყოფი არანაკლებ 80.00 (ოთხმოცი) კვ/მ ფართის საცხოვრებელი ფართი და 1 (ერთი) ავტოსადგომი.
5. ნასყიდობის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის. იგი ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლოა და მყიდველმა მოიწონა მისი მდგომარეობა და ხარისხი. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი აღმოჩნდება უფლებრივად ან ნივთობრივად სხვა ნაკლის მქონე, გამყიდველი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს ეს ნაკლი. მყიდველს არ წარმოეშვება უფლებები ამ ნაკლის გამო, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამ ნაკლის შესახებ.
6. მხარეთა შორის ურთიერთობა წესრიგდება როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების, ასევე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმების შესაბამისად. მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

7. წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი სრულიად შეესაბამება და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ მხარეთა ხელმოწერით:

გამყიდველი:

თამაზ ხარაიძე

..../....................../
გამყიდველის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

მყიდველი:

გურამ ოქრუაშვილი

..../....................../
მყიდველის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა