ხელშეკრულება უძრავი ქონების
ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ
(უძრავი ქონების შეზღუდულ საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ
ახლადაშენებული ბინის გადაცემის შესახებ)

ნაწილი I. საერთო დებულებათა შესახებ

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ
1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) პირველი მხარე:
შპს BAVLY (ს.კ 400081647) , შპს შეფერდ (ს.კ 400091477), შპს მარია Mარია (ს. კ 404997474) , შპს ლაიან ოფ სენთ მარკუს (ს. კ 400092715) , შპს მეროლა (ს. კ 400092840) , შპს თჰე გოოდ სჰეპჰერდ (ს. კ 404441449) რომელსაც წარმოადგენს მათი დირექტორების მინდობილი პირი მედჰატ ეფფატ ჰელმი სოუს (დაბ: 26.05.1986წ, პასპორტის # A02346713);

ბ) მეორე მხარე: შპს ლუმაქ ჯგუფი (ს.კ. 438726050) წარმოდგენილი დირექტორით: შოთა ქუთათელაძე (პ.ნ 37001008060);

2. პირველი მხარის წარმომადგენლის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება უნაკლოა: მას აქვს პირველი მხარის სახელით ნებისმიერი გარიგების დადების უფლებამოსილება.

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ
1. წინამდებარე აქტში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს: ა) `უძრავი ქონება~: მიწის ნაკვეთი, რომელსაც პირველი მხარე საკუთრების უფლებით წინამდებარე აქტით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრებაში გადასცემს მეორე მხარეს. ბ) `ბინა": შენობა-ნაგებობის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და წინამდებარე აქტით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრების უფლებით უნდა გადასცეს პირველ მხარეს. გ) `მიწის ნაკვეთი~: ტერიტორია, სადაც უნდა აშენდეს შენობა-ნაგებობა. დ) `შენობა-ნაგებობა" (კორპუსი): ქვის კაპიტალური ნაგებობა, რომელიც უნდა ააშენოს მეორე მხარემ და რომლის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი უნდა გადასცეს პირველ მხარეს. ე) `მესამე პირი": ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა. ვ) `გონივრული ვადა~: დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში ბრალეული გაჭიანურების გარეშე ჯეროვანი და კეთილსინდისიერი ძალისხმევით შესაძლებელია ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების (მოქმედების) შესრულება. ზ) `სტანდარტი~: მოთხოვნების ერთობლიობა, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს მეორე მხარის მიერ შესრულებული ბინის მიმართ და რომელიც დადგენილია სახელმწიფოს მიერ. თ) `დროული გაფრთხილება~: წერილობითი შეტყობინება ამ შეტყობინების ვალდებულების წარმოშობიდან 48 (ორმოცდარვა) საათის განმავლობაში.
2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების დადების მოტივაციისა და მხარეთა მიზნების შესახებ
1. პირველ მხარეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია პირველი მხარეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელიც ეკუთვნის პირველ მხარეს, არ აკმაყოფილებს პირველი მხარის მოთხოვნებს და, შესაბამისად, პირველ მხარეს სურს თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე აშენდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი. ამასთანავე, პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს აქვს მნიშვნელოვანი ღირებულება, რაც იძლევა მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობის

(კორპუსის) აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის პირველი მხარისათვის გადაცემის შესაძლებლობას ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ბინა იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

2. მეორე მხარეს მიაჩნია, რომ მის ბიზნეს-ინტერესებს სრულად შეესატყვისება პირველი მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის პირველი მხარისათვის გადაცემა ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ბინა იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

3. „მე-3 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების გათვალისწინებით მხარეები თანხმდებიან, რომ თანაბრად იქნება დაცული ორივე მხარის ინტერესი და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნება მიღწეული ორივე მხარის მიზანი, რაც მდგომარეობს შემდეგში:
პირველმა მხარემ მიიღოს მისთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ბინა და ამ გზით გაიუმჯობესოს თავისი საყოფაცხოვრებო-მატერიალური პირობები, ხოლო მეორე მხარემ განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.”

მუხლი 4. მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი

1. მხარეთა მიერ გაცხადებული მიზნების მისაღწევად (ამ ხელშეკრულების მესამე მუხლის მესამე პუნქტი) მხარეებს მიზანშეწონილად მიაჩნიათ თავიანთი ურთიერთობის წარმართვა შემდეგი გზით:

ა) პირველი მხარე საკუთრების უფლებით მეორე მხარეს გადასცემს (მიჰყიდის) თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ხოლო მეორე მხარე მიიღებს (იყიდის) ამ უძრავ ქონებას საკუთრებაში.

ბ) მეორე მხარე ამ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს შენობა-ნაგებობას, რომლის იზოლირებულ ინდივიდუალიზებულ ნაწილსაც საკუთრებაში გადასცემს (მიჰყიდის) პირველ მხარეს. ამასთანავე, ბინას ექნება მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებელი (პარამეტრი).

2. მხარეთა შორის ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი: პირველი მხარე მეორე მხარეს თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს სასყიდლით; ასევე მეორე მხარე პირველ მხარეს ახლადაშენებულ ბინას გადასცემს სასყიდლით. ამასთანავე, მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელ ვალდებულებებს აფასებენ ტოლფარდოვნად, კერძოდ, მხარეები მიიჩნევენ, რომ პირველი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის გადასაცემი უძრავი ქონების ღირებულება და მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისათვის გადასაცემი ბინის ღირებულება ტოლფარდოვანია და არცერთ მხარეს არ ეკისრება დამატებითი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულების შემდეგ მხარეთა ვალდებულებები სრულად გაიქვითება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 5. რისკების სამართლებრივი დაზღვევა

1. მხარეები აუცილებლად მიიჩნევენ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ისეთი სამართლებრივი მექანიზმების დადგენას, რაც მაქსიმალურად დაზღვევს თითოეული მხარის რისკს და ამ გზით გაწონასწორდება მხარეთა ინტერესები.

2. მეორე მხარე ადასტურებს, რომ პირველი მხარის რისკების დაზღვევა მეორე მხარის ბიზნეს-საქმიანობის აუცილებელი და არსებითი ეთიკური ასპექტია.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებიდან გამომდინარე მხარეები თანხმდებიან, რომ:

ა) მეორე მხარე უძრავ ქონებაზე (რომელსაც პირველი მხარე საკუთრების უფლებით გადასცემს მეორე მხარეს) იძენს მხოლოდ შეზღუდულ საკუთრების უფლებას და მანამდე, სანამ მეორე მხარე პირველი მხარის წინაშე სრულად და ჯეროვნად არ შეასრულებს ყველა ვალდებულებას, მეორე მხარეს არ ექნება მიწის ნაკვეთის განკარგვის უფლება პირველი მხარის თანხმობის გარეშე.

ბ) მეორე მხარე მიწის ნაკვეთზე იძენს შეზღუდული საკუთრების უფლებას, რაც საკმარისი პირობაა საიმისოდ, რათა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიღოს ყველა სამშენებლო ნებართვა და ააშენოს შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 6. ურთიერთობების მოწესრიგება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მომდევნო მუხლებით დეტალურად წესრიგდება მხარეთა ურთიერთობები იმ დებულებების შესაბამისად, რაც დადგენილია ამ ხელშეკრულების მესამე, მეოთხე და მეხუთე მუხლებით.

ნაწილი II. უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ

მუხლი 7. ბარიბების საგნის შესახებ

1. პირველმა მხარემ მეორე მხარეს საკუთრებაში გადასცა – მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო მეორე მხარემ საკუთრებაში მიიღო – იყიდა ეს უძრავი ქონება.

2. უძრავი ქონება არის შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთი:

– სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კოდი: 01;

– სექტორი: საბურთალო 10

– მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №01.10.08.006.034.

მუხლი 8. უძრავი ქონების უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის პირველ მხარეს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტით:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, საკადასტრო კოდი № 01.10.08.006.034.

2. პირველი მხარის განცხადებით:

ა) უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია უძრავი ქონების მიმართ.

3. უძრავ ქონებას არ ადევს ყადაღა. უძრავ ქონებაზე ყადაღის არარსებობის ფაქტის დასტურად პირველმა მხარემ წარმოადგინა შემდეგი დოკუმენტი:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, საკადასტრო კოდი № 01.10.08.006.034

4. უძრავი ქონება, რომელიც წარმოადგენს პირველი მხარის საკუთრებას, არარის დატვირთული იპოთეკით, რაც დასტურდება ამ მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტში მითითებული დოკუმენტით.

მუხლი 9. უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს უძრავი ქონება გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია, მიიღოს უძრავი ქონება.

ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში გამყიდველს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედებიდან სამ სამუშაო დღეში მეორე მხარეს გადასცეს დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდება პირველი მხარის მიერ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საგადასახადო ვალდებულებების შესრულების, და/ან ამ ვალდებულებების არარსებობის ფაქტები.

3. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს გადასცეს ყველა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უძრავი ქონების გადაცემის მომენტისათვის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გადასახდელის (კომუნალური მომსახურების საფასური და სხვა მსგავსი გადასახდელები) დავალიანების არარსებობის ფაქტს.

4. პირველი მხარე ვალდებულია, უძრავი ქონების გადაცემასთან ერთად მეორე მხარეს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან (მათი არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 10. რისკისა და საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ

1. უძრავი ქონების შემთხვევითი დაღუპვის, ან შემთხვევითი დაზიანების რისკი მეორე მხარეზე გადადის უძრავი ქონების მეორე მხარის სახელზე რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. უძრავ ქონებაზე მეორე მხარის შეზღუდული საკუთრების უფლება წარმოიშობა წინამდებარე აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მეორე მხარის რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 11. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. მან გამყიდველის კეთილსინდისიერებით მეორე მხარეს სრულად უნდა გააცნოს უძრავ ქონების მდგომარეობა.

2. პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ უძრავ ქონებას არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მეორე მხარეს და რაც შეამცირებს უძრავ ქონების ღირებულებას.

3. მეორე მხარემ განაცხადა, რომ უძრავ ქონების მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოიწონა ეს მდგომარეობა და თანახმაა იყიდოს იგი ისეთი სახით, რა სახითაც იგი არსებობს წინამდებარე აქტის მიღების (სანოტარო წესით დამოწმების) დღისათვის.

4. მეორე მხარემ განაცხადა, რომ უძრავი ქონება გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი იღებს უძრავ ქონებას.

მუხლი 12. უძრავი ქონების ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

1. უძრავი ქონების ნივთობრივი და/ან უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

ნაწილი III. საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ

მუხლი 13. ფართის გადაცემის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე (რომლის მახასიათებლები მითითებულია ამ მუხლის მეორე პუნქტში) ააშენოს შენობა-ნაგებობა და მისი ერთი ნაწილი, კერძოდ 500 კვ.მ. (აქედან 250 კვმ. საცხოვრებელი, ხოლო დანარჩენი 250 კვ.მ. კომერციული) ინდივიდუალიზებული იზოლირებული ნაწილი სასყიდლით (ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე) საკუთრებაში გადასცეს (მიჰყიდოს) პირველ მხარეს და ამ მიზნით მხარეთა შორის უნდა დაიდოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება.

2. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ინდივიდუალიზებული იზოლირებული ნაწილი, უნდა აშენდეს შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთზე (ან ამ მიწის ნაკვეთისა და სხვა ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად მიღებულ მიწის ნაკვეთზე):

- სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კოდი: 01;
- სექტორი: 10
- კვარტალი 08
- ნაკვეთი 006/034
- მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო № 01.10.08.006.034

3. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად დამტკიცებული პროექტის მიხედვით. პროექტის შედგენისა და დამტკიცების ყველა ხარჯის გადახდა ეკისრება მეორე მხარეს. პროექტი შეთანხმებულ უნდა იქნას გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 1 თვისა. ამ ვადის

გადაცილების შემთხვევაში პირველ მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ორმხრივი რესტიტუცია (პირველ მხარეს უფლება აქვს დაიბრუნოს მიწის ნაკვეთი).

4. შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს (სართულების ოდენობა, საერთო ფართი და სხვა) განსაზღვრავს მეორე მხარე თავისი შეხედულებისამებრ ისე, რომ უზრუნველყოფილი იყოს პირველი მხარისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი მახასიათებლების მქონე ფართის გადაცემა.

მუხლი 14. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ბინის შესახებ

1. მეორე მხარემ პირველ მხარეს საკუთრებაში უნდა გადასცეს:

ა) ფართი, რომლის საერთო ფართი უნდა იყოს 500 კვ. მ.

ბ) აღნიშნული ფართი გადანაწილდეს შემდეგნაირად: პირველ მხარეს საკუთრებაში გადაეცეს, ზემოაღნიშნულ მისამართზე პირველ ბლოკში შენობის წინა ფასადში მესამე სართულზე, ორი ბინა, თითო 62.5 კვ.მ., ასევე მეორე ბლოკში მესამე სართულზე შენობის წინა ფასადში , ორი ბინა 62.5. კვ.მ. საცხოვრებელი ბინა. ასევე პირველ მხარეს საკუთრებაში გადაეცეს ზემოაღნიშნულ მისამართზე პირველ ბლოკში პირველ სართულზე 125 კვ.მ. კომერციული ფართი, ასევე მეორე ბლოკში პირველ სართულზე 125 კვ.მ. კომერციული ფართი.

2. პირველი მხარისათვის ფართის გადაცემა მოხდება უძრავი ქონების გადაცემისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების დაცვით – ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებით.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების ნორმები, რომლებიც ეხება ამ მუხლის წინა პუნქტებში მითითებულ ვალდებულებებს, წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების ნორმებს.

მუხლი 15. პირველი მხარისათვის გადასაცემი ფართის მდგომარეობის შესახებ

1. ფართი უნდა გადაეცეს თეთრი კარკასი შემდეგ მდგომარეობაში:

გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, შესასვლელი რკინის კარი (ურდულით, მაგრამ საკეტის გარეშე) დამონტაჟებული, (ტიხრები (შიდა კედლები) ამოშენებული საკედლე ბეტონის ბლოკით; კედლები და ტიხრები გაჯით გალესილი, (პირველი მხარის სურვილის შესაბამისად), იატაკი მოშანდაკებული ცემენტის ხსნარით. წყალსადენის, კანალიზაციის ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული. შიდა ელექტროგაყვანილობის, სატელევიზიო და სატელეფონო ქსელის კაბელები დამონტაჟებული (კაბელების კვეთი, სიგრძე და სამონტაჟო წერტილების რაოდენობა განისაზღვრება საპროექტო მონაცემების მიხედვით); (ელმომარაგების, წყალმომარაგების ქსელებში ჩართვის, გამრიცხველიანებისა და აბონირების სამუშაოებს აწარმოებენ შესაბამისი სამსახურები და მეორე მხარე ანგარიშსწორებას აწარმოებს უშუალოდ ამ სამსახურებთან).

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მეორე მხარეს ეკისრება პირველი მხარის (უფლებამოსილი პირების) სასარგებლოდ საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ნოლი მთელი და თხუთმეტი მეასედი პროცენტის ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე გადახდის ვალდებულების წარმოშობიდან ორ თვეში სრულად არ გადაიხდის დარიცხულ საურავს, პირველ მხარეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 16. პასუხისმგებლობის შესახებ

1. მეორე მხარე პირველი მხარის წინაშე უშუალოდ აგებს პასუხს ფართის ხარისხზე, შენობა-ნაგებობის პროექტთან და სტანდარტებთან შესრულებული სამუშაოს შესაბამისობაზე, დადგენილ ვადაში შესრულებაზე მიუხედავად იმისა, მშენებლობას უშუალოდ მეორე მხარე წარმართავს თუ მის მიერ შერჩეული მესამე პირი.

2. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალით, რომელსაც შეარჩევს მეორე მხარე შენობა-ნაგებობის პროექტის შესაბამისად. ამასთანავე, მეორე მხარე პასუხს აგებს უხარისხო სამშენებლო მასალების გამოყენებისათვის.

მუხლი 17. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვადის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველ მხარეს მიჰყიდოს სტანდარტებისა და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისი ფართი. თუ ფართის მახასიათებლები არ შეესაბამება სტანდარტებსა და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს, მეორე მხარე ვალდებულია გონივრულ ვადაში თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი. თუ აღნიშნული ვადა უშედეგოდ გავიდა, მეორე მხარე ვალდებულია პირველ მხარეს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, მიიღოს ბინა.

3. შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში მიღებულ უნდა იქნას და ფართი პირველ მხარეს (მისგან უფლებამოსილ პირებს) უნდა გადაეცეს მშენებლობის პროექტის დამტკიცებიდან 2 წელში.

4. თუ ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებულ ვადაში მეორე მხარემ ვერ ააშენა ფართი და ვერ გადასცა პირველ მხარეს, პირველ მხარეს უფლება აქვს:

ა) ფართის სანაცვლოდ მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია ფართის საბაზრო ღირებულებით. მხედველობაში მიიღება კომპენსაციის გადახდის დღისათვის არსებული საბაზრო ღირებულება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნის წერილობითი წარდგენიდან გონივრულ ვადაში, მხარეთა შეთანხმებით.

ბ) მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა და უფლებამოსილია დაიტოვოს პირგასამტეხლოს ანგარიშში უძრავ ქონებაზე განხორციელებული ნებისმიერი გაუმჯობესება (აშენებული და/ან დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა. მშენებლობა). ამ შემთხვევაში მხარეთა შეთანხმებით მეორე მხარე იღებს ვალდებულებას და ვალდებულია პირველ მხარეს დაუტოვოს უძრავ ქონებაზე შესრულებული გაუმჯობესება (აშენებული და/ან დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა. მშენებლობა) ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე პირგასამტეხლოს ანგარიშში. 5. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ხარჯი ეკისრება მეორე მხარეს.

ნაწილი IV. მხარეთა რისკების სამართლებრივი დაზღვევის შესახებ

მუხლი 18. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესახებ

1. მეორე მხარე უძრავ ქონებაზე იძენს შეზღუდულ საკუთრების უფლებას, კერძოდ: მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისათვის ფართის გადაცემამდე მეორე მხარეს არ აქვს უფლება, პირველი მხარის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე გაასხვისოს, ან იპოთეკით დატვირთოს პირველი მხარისაგან მიღებული უძრავი ქონება. ამასთანავე, მეორე მხარეს აქვს უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთის მეზობელ (მიმდებარე) მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების უფლება.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმის რეალიზაციის მიზნით საჯარო რეესტრში გაკეთდება ჩანაწერი, სადაც მიეთითება ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა საჯარო რეესტრიდან ამოიშლება ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა ერთობლივი აქტი, დამოწმებული სანოტარო წესით;

ბ) პირველი მხარის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა (განცხადება);

გ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (დავის შემთხვევაში).

დ) ამ მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებში მითითებული შეზღუდვების ამოშლის/გაუქმების საფუძველია წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების შესრულება მხარეთა მიერ, ამ ხელშეკრულებით დადგენილი (მე-13 მუხლის 3 პუნქტი) მშენებლობის პროექტის შეთანხმების ვადის უშედეგოდ გასვლა, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება, ან სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის შემთხვევაში), ან შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვადის (2016 წ. თებერვლის თვის ბოლომდე) უშედეგოდ გასვლა. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ 2016 წლის მაისის თვის ბოლომდე საჯარო რეესტრს არ წარედგინება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ქონება იყიდა პირველმა მხარემ, ან სასამართლოს აქტი, ამ მუხლის პირველი და მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები ქარწყლდება.

ე) პირველ მხარეს უფლება აქვს, ამ მუხლის "დ" პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში საჯარო რეესტრს წარუდგინოს განცხადება და მოითხოვოს საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული შეზღუდვების (მითითებული ამ მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებში) ამოშლა. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს სხვა დამატებითი დოკუმენტების წარდგენის გარეშე.

მუხლი 19. პირველი მხარის უფლების უზრუნველყოფის შესახებ

1. მხარეთა შეთანხმებით, პირველი მხარის უფლებების უზრუნველსაყოფად უნდა გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში. წინასწარი ჩანაწერის სახით მიეთითება, რომ მეორე მხარეს აქვს ვალდებულება, ფართი საკუთრებაში გადასცეს პირველ მხარეს. ასევე უნდა მიეთითოს ამ ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი (წინამდებარე აქტის რეკვიზიტები).

2. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული წინასწარი ჩანაწერი უნდა შესრულდეს გონივრულ ვადაში იმ დღიდან, როცა მეორე მხარე უზრუნველყოფს კანონმდებლობის შესაბამისად აუცილებელ სამშენებლო-არქიტექტურული დოკუმენტების მომზადებასა და რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. ამასთანავე, წინასწარი ჩანაწერი უნდა შესრულდეს სამშენებლო-არქიტექტურული დოკუმენტების დამტკიცებიდან და ფართების განშლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 2 თვეში.

3. წინასწარი ჩანაწერში სხვა აუცილებელ მონაცემებთან ერთად უნდა აღინიშნოს ფართის ზუსტი ადგილმდებარეობა – სართული, ნომერი და ფართის ზუსტი ფართობი. ფართის ადგილდებარეობის შესახებ მხარეები შეთანხმდებიან დამატებით.

ნაწილი V. ვალდებულებათა გაძვითვის წესის შესახებ

მუხლი 20. ვალდებულებათა გაძვითვის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის მესამე და მეოთხე პუნქტების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა გაქვითვა ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი წესით.

2. წინამდებარე ხელშეკრულების ამოქმედების მომენტიდანვე ითვლება, რომ:

ა) მეორე მხარემ პირველ მხარეს სრულად გადაუხადა უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი;

ბ) პირველმა მხარემ მეორე მხარეს სრულად გადაუხადა შესასყიდი (ასაშენებელი) ბინის ფასი.

3. ფულადი ვალდებულებების ურთიერთგაქვითვის შედეგად მეორე მხარეს პირველი მხარის მიმართ შესასრულებელი რჩება შემდეგი ვალდებულება: ფართის აშენება შეთანხმებულ ვადასა და შეთანხმებული ხარისხით და მათი გადაცემა საკუთრებაში პირველი მხარისათვის, აღნიშნული პირობები დეტალურადაა გაწერილი ხელშეკრულების მე-13 და მე-14 მუხლებში.

4. ამ მუხლის წინა პუნქტებიდან გამომდინარე, პირველ მხარეს მეორე მხარის მიმართ არ ეკისრება რაიმე ვალდებულების შესრულება, ხოლო მეორე მხარეს ეკისრება ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულება.

ნაწილი VI. დასკვნითი დებულებების შესახებ

მუხლი 21. ხელშეკრულების ამოქმედების შესახებ

1. ეს ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და ძალაშია მხარეთა ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

2. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობა.

მუხლი 22. პირველი მხარის ჩანაცვლების შესახებ

1. პირველი მხარის ყველა უფლება-მოვალეობა, დადგენილი წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადადის მემკვიდრეობით.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში წინამდებარე აქტით დადგენილი პირობები უცვლელი რჩება.

მუხლი 23. მხარეთა პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების შესახებ

1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო.

2. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, მიწისძვრებით, საომარი მოქმედებებით, ხელისუფლების აქტებით. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით.

მუხლი 24. დასკვნითი დებულებანი

1. მხარეთა შორის სადავო საკითხები წყდება საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სასამართლოების მიერ, თუ მხარეები დამატებით არ შეთანხმდებიან დავის არბიტრაჟით გადაწყვეტის შესახებ.

2. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა პირობა არის კონფიდენციალური. აკრძალულია რომელიმე მხარის მიერ ამ პირობების გამჟღავნება მესამე პირისათვის მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამ ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი ექვემდებარება სრულ ანაზღაურებას."

ეგზემპლარები:

წინამდებარე აქტი, მხარეთა ნების შესაბამისად, შედგა ხუთ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ და არაბულ ენებზე.

Medhat Effat Helmy sons

Medhat Effat Helmy sons

Medhat Effat Helmy sons

Medhat Effat Helmy sons

Medhat Effat Helmy sons

Medhat Effat Helmy sons

საქართველო

ორიათასთოთხმეტი წლის ოცდახუთ თებერვალს მე, ანა ქაჯაიას საქართველოს ნოტარიუსს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, საბურთალოს ქ.26, ბ.2 : მომმართეს **შოთა ქუთათელაძემ** და **მედჰატ ეფფატ ჰელმი სოუს-მა, მანვე განაცხადა , რომ არის** შპს BAVLY (ს.კ 400081647) , შპს შეფერდ (ს.კ 400091477), შპს მარია Maria (ს. კ 404997474) , შპს ლაიან ოფ სენთ მარკუს (ს. კ 400092715) , შპს მეროლა (ს. კ 400092840) , შპს The good shepherd (ს. კ 404441449) დირექტორების წარმომადგენელი . მათ მოითხოვეს მათი ხელმოწერის სინამდვილის სანოტარო წესით დამოწმება (**ხელშეკრულებაზე)** (წარმოდგენილი ორ ენაზე არაბულ და ქართულ ენაზე).

მედჰატ ეფფატ ჰელმი სოუს განაცხადა , რომ ცუდად ფლობს ქართულ ენას და ითხოვა სანოტარო მოქმედების შესრულება თარჯიმნის მონაწილეობით. მათ მიერ არჩეული იქნა, დიპლომირებული **თარჯიმანი მერაბ ზურაბაშვილი** (დაბ. 11.07.1958 წელს გორში, მცხ. თბილისი, დიღმის მასივი, 2 კვ. I კორ. ბინა 31. პ.№01012004842) , მთარგმნელმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი (დიპლომი № Г-I №172380, გაცემული 1981 წელს თსუ-ს მიერ, სარეგისტრაციო №01/263, და კაიროს უნივერსიტეტთან არსებული არაბული ენის ცენტრის მიერ 2004 წელს გაცემული სერტიფიკატი) **რომელმაც განაცხადა , რომ იცის შესაბამისი (ინგლისური)** ენა და **რომელიც გაფრთხილებულია იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც შეიძლება მოჰყვეს არასწორ თარგმანს. (მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობაც).**

მე, შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის მოწმობით (უცხოეთის მოქ. პასპორტით) და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **შოთა ქუთათელაძემ (დაბ:**12.04.1972,პ.ნ 37001008060, პ.მ დ0258105, მისამართი **სამტრედია კ.ძნელაძის ქ. N 172, გაცემის თარიღი:** 1999-11-03) და **მედჰატ ეფფატ ჰელმი სოუს (დაბ: 26.05.1986წ, მოქ. ეგვიპტე. პასპორტის # A02346713, გაცემის თარიღი და ორგანო: 27.07.2010. , ეგვიპტე 62, გაცხადებული მისამართი: ქ. თბილისი, შანიძის.ქ. 31), მისივე განცხადებით, როგორც** შპს BAVLY (ს.კ 400081647) , შპს შეფერდ (ს.კ 400091477), შპს მარია Maria (ს. კ 404997474) , შპს ლაიან ოფ სენთ მარკუს (ს. კ 400092715) , შპს მეროლა (ს. კ 400092840) , შპს The good shepherd (ს. კ 404441449) დირექტორების წარმომადგენელმა მომმართეს.

მე, შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა, და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

განვუმარტე მათ , რომ გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე ხელმოწერების დამოწმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ მხარეთა (წარმომადგენელთა) პირადობა, ქმედუნარიანობა და დაამოწმოს ხელმომწერ პირთა ხელმოწერების ნამდვილობა. ამასთან, ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა კერძო აქტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამობის, ან კერძო აქტში ხელმომწერის ნების არაადექვატურად ასახვის გამო. აღნიშნული განმარტებების შემდეგ, წინამდებარე დოკუმენტს მან ჩემი თანდასწრებით მოაწერა ხელი, რასაც ვამოწმებ. წინამდებარე დოკუმენტია დამოწმებულია ხუთი ეგზემპლარად(ქართულ და არაბულ ენაზე). გადახდილია სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის განკუთვნილი საზღაური, საქართველოს მთავრობის 2011წ. 29 დეკემბრის #507 დადგენილებით დამტკიცებული - „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობები, მათი გადახდევინების წესი და მომსახურების ვადები“-ს შესახებ 31.3 მუხლის შესაბამისად 160 (ასსამოცი) ლარი და 39 მუხლის შესაბამისად, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური - 2.00 (ორი) ლარი.

ნოტარიუსი ანა ქაჯაია

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140167753
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	25.02.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ანა ქაჯაია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ.თბილისი,საბურთალოსქ.26,ბ.2
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2383983
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	04291060974314

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