ხელშეკრულება

თბილისი 10 აპრილი 2012 წ.

ერთის მხრივ, შპს modern house (იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ყიფშიძის ქუჩა №9-ის მიმდებარედ; ელექტრონული ფოსტა: **zurabbabiashvili**@posta.ge; საიდენტიფიკაციო კოდი: 404931277; სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება; სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 22/02/2012; მარეგისტრირებელი ორგანო: საჯარო რეესტრი; საგადასახადო ინსპექცია: თბილისის რეგ. ცენტრი ვაკე-საბურთალოს გ-ბა), რომელიც ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია როგორც "მყიდველი", წარმოდგენილი დირექტორის ზურაბი ბაბიაშვილის სახით

და

მეორეს მხრივ, ზურაბი ბაბიაშვილი (რეგისტრაციის მისამართი: ქ. ხაშური, სტალინის ქუჩა №16, ფაქტიური მისამართი: თბილისი, გლდანის მე-2 მ/რ, კ. 26, ბ. 80), ტელეფონი: (995 97) 36 99 00, პირადი ნომერი: 57001007720; დოკუმენტის ნომერი: ა 0236021; დოკუმენტის გამცემი ორგანო: შ.ს. ხაშურის განყოფილება; დოკუმენტის მოქმედების ვადა: 22.09.2016), რომელიც ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია, როგორც "გამყიდველი"

აფორმებენ ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

მუხლი 1. ხელშეკრულების შინაარსი

1.1. "გამყიდველი" საკუთრებაში გადასცემს "მყიდველს" ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას.

1.2. "მყიდველი" უხდის "გამყიდველს" უძრავი ქონების ღირებულებას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგანი

2.1. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.14.14.002.091; ზონა: თბილისი – 01, სექტორი: ვაკე – 14, კვარტალი – 14, ნაკვეთი: 002/091; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 2028.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.14.14.002.026; 01.14.14.002.025; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ყიფშიძე, №9-ის მიმდებარედ (შემდგომში მოხსენიებული, როგორც "ნასყიდობის საგანი").

2.2. "გამყიდველმა" საკუთრებაში გადასცა "ნასყიდობის საგანი" "მყიდველს", რაც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ამ ხელშეკრულების საფუძველზე.

2.3. "ნასყიდობის საგნის" მყიდველისთვის საკუთრებაში გადაცემა ხდება ამ ხელშეკრულების დადებისთანავე, "მყიდველის" მიერ ფასის სრულად გადახდამდე.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის ფასი

3.1. მხარეთა შეთანხმებით "ნასყიდობის საგნის" ფასი შეადგენს 528 000 (ხუთას ოცდა რვა ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში, რაც შეესაბამება ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №010364-2012/10/1 ექსპერტის დასკვნას.

3.2. "მყიდველი" ვალდებულია გადაუხადოს "გამყიდველს" "ნასყიდობის საგნის" ფასი შემდეგ ვადებში:

3.2.1. 300 000 (სამასიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხა ეროვნულ ვალუტაში ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 18 თვის განმავლობაში.

2.3.2. 228 000 (ორასოცდარვაათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხა ეროვნულ ვალუტაში ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 30 თვის განმავლობაში.

3.3. 3.2. პუნქტში გამოყენებული ტერმინი აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხა ეროვნულ ვალუტაში ნიშნავს გადახდის მომენტში ლარის ოფიციალური კურსის გამოყენებით მიღებულ თანხას.

მუხლი 4. სხვადასხვა პირობები

4.1. "გამყიდველი" ვალდებულია "მყიდველს" "ნასყიდობის საგანი" გადასცეს ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერისთანავე.

4.2. "გამყიდველი" იძლევა გარანტიას, რომ "ნასყიდობის საგანი" ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლოა და არც ერთ მესამე პირს არ გააჩნია მოთხოვნა ან/და პრეტენზია "ნასყიდობის საგანთან" დაკავშირებით.

4.3. მხარეები აღიარებენ, რომ შეეცდებიან მათ შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი დავა გადაწყვიტონ მორიგების მიღწევის გზით. მორიგების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 5. დასკვნითი დებულებები

5.1. ხელშეკრულება დგება 3 ეგზემპლარად, რომელთაგანაც ერთი ეგზემპლარი უნდა ჩაბარდეს მარეგისტრირებელ ორგანოს.

5.2. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერების სათანადო წესით დამოწმებისთანავე.

მხარეთა ხელმოწერები

"მყიდველი"

შპს "modern house"

დირექტორი

ზურაბი ბაბიაშვილი

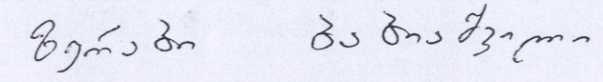
"გამყიდველი"

ზურაბი ბაბიაშვილი

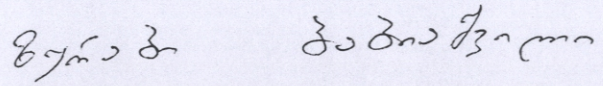
მხარეთა ხელმოწერები

შპს “modern house“

ზურაბ ბაბიაშვილი



ზურაბ ბაბიაშვილი



ხელშეკრულება

თბილისი 10 აპრილი 2012 წ.

ერთის მხრივ, შპს "modern house" (იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ყიფშიძის ქუჩა №9-ის მიმდებარედ; ელექტრონული ფოსტა: zurabbabiashvili@posta.ge; საიდენტიფიკაციო კოდი: 404931277; სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება; სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 22/02/2012; მარეგისტრირებელი ორგანო: საჯარო რეესტრი; საგადასახადო ინსპექცია: თბილისის რეგ. ცენტრი ვაკე-საბურთალოს გ-ბა), რომელიც ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია როგორც "მყიდველი", წარმოდგენილი დირექტორის ზურაბ ბაბიაშვილის სახით

და

მეორეს მხრივ, ზურაბი ბაბიაშვილი (რეგისტრაციის მისამართი: ქ. ხაშური, სტალინის ქუჩა №16, ფაქტიური მისამართი: თბილისი, გლდანის მე-2 მ/რ, კ. 26, ბ. 80), ტელეფონი: (995 97) 36 99 00, პირადი ნომერი: 57001007720; დოკუმენტის ნომერი: ა 0236021; დოკუმენტის გამცემი ორგანო: შ.ს. ხაშურის განყოფილება; დოკუმენტის მოქმედების ვადა: 22.09.2016), რომელიც ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია, როგორც გამყიდველი

თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. "გამყიდველი" ყიდის, ხოლო "მყიდველი" ყიდულობს ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული თანხის სანაცვლოდ ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღწერილი სამშენებლო პროექტს და მასთან დაკავშირებულ ყველა უფლებას, მათ შორის, მშენებლობის, გასხვისების, მინდობის, საავტორო და ა.შ. (შემდგომში ნასყიდობის საგანი).

მუხლი 2. ნასყიდობის საგანი

2.1. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს სამშენებლო პროექტი, რომელიც დამზადებულია შპს "არეალინვესტის" მიერ 2008 წელს. პროექტი დამზადებულია მიხეილ ხომერიკის პირადი №33001002878 დაკვეთით, იმ დროისათვის მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებლებია: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.14.14.002.091; ზონა: თბილისი – 01, სექტორი: ვაკე – 14, კვარტალი – 14, ნაკვეთი: 002/091; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 2028.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.14.14.002.026; 01.14.14.002.025; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ყიფშიძე, №9-ის მიმდებარედ. პროექტის ავტორია დ. მახარობლიშვილი, სამშენებლო პროექტი შედგება არქიტექტურული ნაწილისგან (პროექტის მთავარი არქიტექტორი დ. მახარობლიშვილი), კონსტრუქციული ნაწილისგან (პროექტის მთავარი კონსტრუქტორი ე. წოწერია), დენდრო-პროექტისგან, გეოლოგიური და სხვა კვლევის შედეგებისგან, აგრეთვე სხვადასხვა მოსაკრებლებისა და ნებართვებისგან, რომლებიც დაკავშირებულია პროექტის განხორციელებასთან, რომლებიც დაკავშირებულია პროექტის განხორციელებასთან. ზემოაღნიშნულ სამშენებლო პროექტზე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა 2008 წლის 15 ოქტომბერს გასცა შესაბამისი მშენებლობის სანებართვო მოწმობა №6/1548-1. ზემოაღნიშნულ ნებართვას ქ.

ზურაბ ბაბიაშვილი ზურაბ ბაბიაშვილი

თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის №1650 ბრძანების თანახმად გაუგრძელდა ვადა 2012 წლის 20 აპრილამდე. ამის შემდგომ ზემოაღნიშნულ ნებართვას კვლავ გაუგრძელდა ვადა 2013 წლის 6 ნოემბრამდე (ბრძანება №350 – 27.01.2012წ.) წინამდებარე ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად ამ პროექტთან დაკავშირებული ყველა უფლება გადადის მყიდველის განკარგულებაში. იმის გამო, რომ ზემოაღნიშნულმა პროექტმა განიცადა კორექტირება არსებობს პროექტის 2 ვარიანტი – თავდაპირველი და კორექტირებული. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს პროექტის ორივე (თავდაპირველი და კორექტირებული) ვარიანტი.

2.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ პროექტის თავდაპირველ დამკვეთს, მიხეილ ხომერიკს სრულად აქვს გადახდილი პროექტის ავტორებისთვის შეთანხმებული ჰონორარი.

2.3. მხარეები ადასტურებენ, რომ 2011 წლის 20 აპრილის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე "ნასყიდობის საგანზე" ყველა უფლება მიხეილ ხომერიკისგან მოიპოვა გია ავალიანმა (პირადი №01024008549), ხოლო 2012 წლის 10 თებერვლის ხელშეკრულების საფუძველზე "ნასყიდობის საგანზე" ყველა უფლება გია ავალიანისგან მოიპოვა ზურაბი ბაბიაშვილმა, რომელმაც სრულად გადაიხადა "ნასყიდობის საგნის" საფასური.

2.4. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის საგანი ნამდვილად ეკუთვნის მას 2012 წლის 10 თებერვლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც დადებულია გამყიდველსა და გია ავალიანს შორის და რომლის ასლიც თან ერთვის ამ ხელშეკრულებას.

მუხლი 3. ანგარიშსწორების პირობები

3.1. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით მყიდველი, ნასყიდობის საგნის შესაძენად, გამყიდველს გადაუხდის 40000 (ორმოცი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში.

3.2. 3.1. პუნქტში მითითებული თანხის გადახდა მოხდება ხელშეკრულების დადებიდან 18 თვის განმავლობაში.

3.3. 3.2. პუნქტში გამოყენებული ტერმინი აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხა ეროვნულ ვალუტაში ნიშნავს გადახდის მომენტში ლარის ოფიციალური კურსის გამოყენებით მიღებულ თანხას.

მუხლი 4. დასკვნითი დებულებები

4.1. ხელშეკრულება დგება 3 ეგზემპლარად, რომელთაგანაც თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერტი ეგზემპლარი რჩება სანოტარო ბიუროში.

4.2. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერების სათანადო წესით დამოწმებისთანავე.

საქართველო

სანოტარო აქტი
რეესტრში რეგისტრაციის № **120369023**

ორიათას თორმეტი წლის ათ აპრილს მე, მეგი მაღალდაძეს, საქართველოს ნოტარიუსს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №96, მომმართა: ბ-ნმა ზურაბი ბაბიაშვილმა თავად, როგორც ფიზიკურმა პირმა და ასევე, როგორც შპს **„Modern House"-ს** დირექტორმა, რომელმაც წარმოადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება (ქ. თბილისი, 10.04.2012წ) და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე შევამოწმე მისი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: ბ-ნმა ზურაბი ბაბიაშვილმა (დაბად: 22.09.1971წ. ქ. ხაშურში, მცხ: ქ. ხაშური, სტალინის ქუჩა №16; პ/ნ №57001007720; პ/მ №ა 0236021; გაცემული 18.02.1999წ. შს ხაშურის რაიგანყოფილების მიერ) მომმართა.

მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მაქვს.

აგრეთვე შევამოწმე ზურაბი ბაბიაშვილის უფლებამოსილება, კერძოდ ის ფაქტი, რომ იგი ნამდვილად არის შპს **"Modern House"-ს** დირექტორი, თანახმად ამონაწერისა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 22/02/2012 10:35:23; განაცხადის №445342; განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: **B12023987**; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ყიფშიძის ქუჩა №9-ის მიმდებარედ; ელექტრონული ფოსტა: **zurabbabiashvili@posta.ge**; საიდენტიფიკაციო კოდი: 404931277. სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 22/02/2012. მარეგისტრირებელი ორგანო: საჯარო რეესტრი; საგადასახადო ინსპექცია: თბილისის რეგ. ცენტრი ვაკე-საბურთალოს განყოფილება.

ბ-ნმა ზურაბი ბაბიაშვილმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება (ქ. თბილისი, 10.04.2012წ) სრულად გამოხატავს მის ნებასა და სურვილს, რის შემდეგაც ბ-ნმა ზურაბი ბაბიაშვილმა თავად, როგორც ფიზიკურმა პირმა და ასევე, როგორც შპს **„Modern House"-ს** დირექტორმა ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულა თავისი ხელმოწერა ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე (ქ. თბილისი, 10.04.2012წ), რომელიც თან ერთვის სანოტარო აქტს.

ნოტარიუსმა განუმარტა ბ-ნ ზურაბი ბაბიაშვილს, რომ ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა კერძო აქტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამისობის, ან კერძო აქტში ხელმომწერის ნების არაადექვატურად ასახვის გამო და შესაბამისად, პასუხს არ აგებს ნასყიდობის ხელშეკრულების (ქ. თბილისი, 10.04.2012წ) შინაარსის ნამდვილობაზე.

გადახდილია საზღაური 16.16 (თექვსმეტი) ლარი და (თექვსმეტი) თეთრი თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის შესახებ" საქართველოს მთავრობის №507-ე დადგენილების 31-ე და 39-ე მუხლების და საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 245-ე მუხლის საფუძველზე დღგ-ს ჩათვლით. (2011წ. 29 დეკემბერი).

ნოტარიუსი მეგი მაღალდაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N120369023
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	10.04.2012 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მეგი მაღალდაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზირი N96
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2954040
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	08619281601412

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

ინტენსივობის ნამატის გადასახადის ანგარიში

ქ. თბილისში, ყიფშიძის ქ. №9-ში შენობის ინტენსივობა 4411.8 მ^2-დან გაიზარდა 5153.0 მ^2-მდე (ნამატი 741.2 მ^2). შესაბამისად, კ2 კოეფიციენტი 2.2-დან გაიზარდა 2.5 (ნამატი 0.3).

არსებული კანონმდებლობის თანახმად, ინტენსივობის ნამატის გადასახადი 20%-იანი შეღავათის გათვალისწინებით შეადგენს:

$$L/к_2 \times [к_2^I - (к_2 + к_2 \times 0.2)] \times S = L/к_2 \times (2.5 - (2.2 + 2.2 \times 0.2)) \times S = L/к_2 (- 0.14) \times S$$

სადაც, L - მიწის ნომინალური ღირებულებაა

к2- ინტენსივობის დადგენილი კოეფიციენტი

к2^I- ინტენსივობის ფაქტიური კოეფიციენტი

S - ტერიტორიის ფართი

ფორმულაში ერთ-ერთი მამრავლი აისახა უარყოფითი ნიშნით, რაც იმის მაჩვენებელია, რომ ამ ეტაპზე ობიექტი არ ექვემდებარება გადასახადს.

დამკვეთი: შპს ''modern house''
დირექტორი: ზ. ბაბიაშვილი

პროექტის მთავარი
არქიტექტორი: დ. მახარობლიშვილი