ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული
პირი თბილისის არქიტექტურის სამსახურს

გადაწყვეტილება №1438795-ის თანახმად გაცნობებთ შემდეგს;

1. შ.პ.ს თბილისის ხედმა ს/კ 404382020 დირექტორი ა.აბულაძე და მოქალაქეებმა გ.ნადიბაიძე პ/ნ 01024050861, ნ.ნადიბაიძე პ/ნ 01024058567, ა.გორდაძე პ/ნ 01017012222 გააფორმა მიწისა და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება განვადებით, სადაც შ.პ.ს. თბილისის ხედი იღებს ვალდებულებას დაანგრიოს ძველი სახლი და მის ადგილას მოახდინოს ახალი კორპუსის მშენებლობა, სადაც მოქალაქეებს გ.ნადიბაიძეს (90 კვ.მ ბინა), ნ.ნადიბაიძეს (50კვ.მ და 40კვ.მ ორი ბინა) ა.გორდაძეს (40 კვ.მ. ბინა) ხელსეკრულების 1.1 პუნქტის და დანართი №1 ის თანახმად გადაეცემათ ახალაშენებულ სახლში ბინები, ხოლო რაც შეეხება დემონტაჟს ხელსეკრულების 2.3 პუნქტის 2.3.1. და 2.3.2. ქვეპუნქტების შესაბამისად შ.პ.ს. თბილისის ხედი უფლებამოსილია მოახდინოს ძველი სახლის დემონტაჟი ახლის აშენების მიზნით არქიტექტურის სამსახურში წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, აღნიშნული ხელსეკრულებები დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, შეგიძლიათ იხილოთ საიტზე და წარმოგიდგენთ ხელშეკრულებებს დანართის სახითაც.
2. რაც შეეხება ტოპოგრაფიულ გეგმას, შ.პ.ს თბილისის ხედმა შეუკვეთა ტოპო შ.პ.ს პრივატტექსერვისს, რომელმაც გააკეთა ტოპოგადაღება ყველა კომუნიკაციის დატანით, სადაც ნათლად ჩანს რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არანაირი ცენტრალური კომუნიკაცია არ გადის. გაზი, წყალი, დენი და სხვა კომუნიკაციები ნაჩვენებია საპროექტო ტერიტორიის გარეთ ტოპოზე დატანილი აღნიშვნებით.

შ.პ.ს. შბილისის ხედის დირექტორი

ა. აბულაძე

მიწისა და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით

"მესაკუთრე"

გიორგი ნადიბაიძე

პირადი №01024050861

"მყიდველი"

შპს "თბილისის ხედი"

ს.კ. 404382020

ქ. თბილისი

2013 წელი

მიწისა და უძრავი ქონების ნახყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით

ქ. თბილისი 29 აგვისტო 2013 წელი

ერთის მხრივ, გიორგი ნადიბაიძე (პირადი №01024050861), შემდგომში "მესაკუთრე"

და

შპს "თბილისის ხედი" ს.კ. 404382020 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე აბულაძის მიერ შემდგომში "მყიდველი",

შემდგომში ორივე ერთად წოდებული როგორც - მხარეები, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

პ რ ე ა მ ბ უ ლ ა

გამომდინარე იქიდან, რომ:

ამ ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები ადასტურებენ თავიანთ ნებას, გამომდინარეს მათ მიერ დამოუკიდებლად და ყოველგვარი ხელის შემშლელი თუ კანონსაწინააღმდეგო ზემოქმედების გარეშე მიღებული გადაწყვეტილებებიდან, ხელი მოაწერონ წინამდებარე ხელშეკრულებას, გაიზიარონ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობები და შეასრულონ ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

"მესაკუთრეს" საკუთრებაში გააჩნია "უძრავი ქონება", რომლის მახასიათებლებიც შემდეგია: თბილისი, მთაწმინდა, ამაღლების ქ. №37, ნაკვეთი №01.15.05.089.008 (2/5 ნაწილი).

„მესაკუთრე" მისი განცხადებით, აქვს სურვილი და სრული უფლება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისოს (საკუთრებაში გადასცეს) „მყიდველს" ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება" სრულად და შეუზღუდავად;

„მყიდველს" აქვს სურვილი,სრული უფლება და შესაძლებლობა, რომ შეიძინოს "მესაკუთრისაგან" წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება" ამავე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მხარეები ადასტურებენ, რომ არ არსებობს და მათთვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რაც ხელს შეუშლის, დააბრკოლებს ან/და შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და გაზიარებული პირობების შესრულებას,

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, აგრეთვე ორმხრივ დაპირებათა და მიღწეულ შეთანხმებათა საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები შევთანხმით შემდეგზე:

მუხლი 1
ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ "უძრავ ქონებაზე" "მყიდველისათვის" საკუთრების უფლების გადაცემა "მყიდველის" მიერ "ნასყიდობის ფასის" სანაცვლოდ "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისიწნებული უძრავი ქონების გადაცემის სანაცვლოდ.

1.2. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებული "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებული "ნასყიდობის საგნის" ღირებულება შეადგენს 141 200 (ას ორმოცდაერთი ათას ორასი) აშშ დოლარს.

1.3. "მყიდველის" მიერ მესაკუთრისათვის ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემა მოხდება არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 18 თვის ვადაში.

მუხლი 2
მხარეთა უფლება-მოვალეობები

2.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შეასრულებენ ამ მუხლით გათვალისწინებულ ყველა პირობას.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას:

2.2.1. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 თვის ვადაში უზრუველყოს სამშენებლო პროექტის მომზადება. "მესაკუთრეს" უფლება აქვს მოითხოვოს მისთვის გადასაცემი ფართების პროექტის მასთან შეთანხმება. სამშენებლო ნებართვის მიღების შემდეგ მესაკუთრეს კონკრეტულად განესაზღვროს ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ მისაღები ფართები სართულის და ბინის მითითებით. (მესაკუთრეს უფლება აქვს დაარეგისტრიროს აღნიშნული ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში).

2.2.2. ამ ხელშეკურლების ძალაში შესვლიდან არაუმეტეს 5 თვის ვადაში უზრუნველყოს პროექტის ქალაქ თბილისის არქიტექტურის საქალქო სამსახურთან შეთანხმება და შესაბამისი სამშენებლო ნებართვის აღება;

2.2.3. "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას ამ ხელშეკრულებით ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ქონების გადაცემა მოახდინოს მშენებლობის დასრულებისა და მისი ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურების დაწყებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ

ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 18 თვის ვადის გასვლამდე;

2.2.4. ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ქონება განთავსებულ უნდა იქნეს აშენებულ შენობა-ნაგებობის ნებისმიერ სართულზე, გარდა პირველ და ბოლო სართულებისა, რომლის კონტურები და მდგომარეობა თავიდანვე შეთანხმებული იქნება "მესაკუთრისთან" დანართი №1 ფორმით. სამშენებლო ნებართვის მიღების შემდეგ მესაკუთრეს კონკრეტულად განესაზღვრეოს ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ მისაღები ფართები სართულის და ბინის მითითებით. (მესაკუთრეს უფლება აქვს დაარეგისტრიროს აღნიშნული ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში). იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მესაკუთრეს არ ჩააბარებს №1 დანართში მითითებულ ქონებას, ის ვალდებულებას იღებს ააშენოს და ჩააბაროს მესაკუთრეს ხელშეკრულების დადებისთვის არსებული კორპუსის ანალოგიური უძრავი ქონება;

2.2.5. "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას 2.2.4. პუნქტით გათვალისწონებული ქონების გადაცემისას თავად გადაიხადოს ქონების მიწოდებისათვის განსაზღვრული დამატებული ღირებულების გადასახადი.

2.2.6. მშენებლობის პერიოდში მყიდველს უფლება აქვს თავისუფლად განკარგოს მშენებარე ფართები, გარდა მესაკუთრესათვის გადასაცემი ფართებისა და ამასთან დაკავშირებით დადებული ნებისმიერი გარიგება დამოუკიდებლად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. მყიდველს ასევე უფლება აქვს გააერთიანოს ნასყიდობის საგანი სხვა უძრავ ნივთთან თავისი საქმიანი ინტერესებიდან გამომდინარე, ასევე გამიჯნოს ან სხვაგვარად განკარგოს იგი, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება გაცემული გარანტიის პირობებს. მყიდველს ეკრძალება მხოლოდ ნასყიდობის საგნის ერთიანად გასხვისება ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე, ასევე მყიდველს ეკრძალება მიწის გაყიდვა.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე "მესაკუთრე" კისრულობს ვალდებულებას:

2.3.1. ხელი შეუწყოს "მყიდველს" ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში;

2.3.2. არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დაწყების მიზნით, გაფრთხილების მიღებიდან 20 დღის ვადაში, გაათავისუფლოს "უძრავი ქონება" სრულად;

2.3.3. ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ დანართი №1-ით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებამდე არ დაუშვას მესამე პირთათვის (გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა) პირდაპირი თუ არაპირდაპირი ინფორმაციის გადაცემა იმის შესახებ, თუ რა უძრავი ქონება გადაეცემა მას „მყიდველისგან";

2.4. *მესაკუთრე* აცნობიერებს, რომ *ხელშეკრულების* 1.1. პუნქტში აღნიშნული კორპუსი არის მშენებარე კომპლექსის ერთი ნაწილი, შესაბამისად ბინის ჩაბარების დღისთვის კომპლექსი შეიძლება დასრულებული არ იყოს, მიმდებარე ტერიტორიაზე ხორციელდება ან მომავალში განხორციელდება სხვა მშენებლობები, სხვა მიწის მიერთებები და გაერთიანება ერთი საკადასტრო კოდით, მიწის კორექტირება, რასთან დაკავშირებითაც მესაკუთრე არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია. ასევე, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მყიდველი უფლებამოსილია იყოს მესაკუთრის წარმომადგენელი არქიტექტურულ სამსახურში, საჯარო რეესტრში და სხვა შესაბამის სამსახურებში.

მუხლი 3
<u>მხარეთა პასუხისმგებლობა</u>

3.1. „მყიდველის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების და/ან დანართი №1-ით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ამ ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული ნებისმიერი სახის ზიანი.

მუხლი 4
<u>მხარეთა წარმომადგენლობები და გარანტიები</u>

4.1. <u>„მესაკუთრის" წარმომადგნელობები და გარანტიები ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის:</u>

4.1.1. „მესაკუთრე" ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მას არ აქვს დადებული რაიმე ხელშეკრულება, შეთანხმება ან არა აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რაც თუნდაც უმნიშვნელოდ შეაფერხებს, შეაჩერებს ან შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობების შესრულებას.

4.1.2. „მესაკუთრე" იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის „უძრავი ქონება" წარმოადგენს მათ კანონიერ და ერთპიროვნულ საკუთრებას, იგი არ არის დაგირავებული და მის მიმართ არ არის გამოყენებული რაიმე სახის უზრუნველყოფის ღონისძიება; არ არსებობს არავითარი პრეტენზია ან სარჩელი სასამართლოში ან კერძო არბიტრაჟში ქონების საკუთრების უფლებაზე. ბინის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში იპოთეკა გადადის ახლად აშენებულ კორპუსში გადაცემულ ბინაზე, ან ხდება გამონთავისუფლება მესაკუთრის მიერ ბინის მყიდველისთვის გადაცემამდე.

4.1.3. „მესაკუთრე" გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მას აქვს სრული უფლებამოსილება აღასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ქმედება, რაც სამართლებრივად აუცილებელია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების აღსრულების, გადაცემის და/ან განხორციელებისათვის.

4.1.4. „მესაკუთრე“ იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მის მიერ გაკეთებული ყველა განაცხადი თუ განცხადება უტყუარია, სწორია და შეესაბამება სინამდვილეს.

4.1.5. ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით „მესაკუთრე“ ადასტურებს, რომ არ არსებობს კანონი, ხელისუფლების რომელიმე აქტი, გადაწყვეტილება, ან/და დადგენილება, ბრძანებულება ან/და განკარგულება ან სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დაწესებულების გადაწყვეტილება, ან/და ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიმდინარე ან/და მოსალოდნელი სასამართლო ან საარბიტრაჟო დავა, რომელიც თუნდაც უმნიშვნელო ზეგავლენას მოახდენს ან მოახდენდა ხელშეკრულების მთლიანობაში ან/და მისი ცალკეული დებულების აღსრულებაზე.

4.1.6. „მესაკუთრე“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ ხელმოწერილი ხელშეკრულება წარმოადგენს მისთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

4.1.7. „მესაკუთრე“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მისი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ პერიოდზე.

4.1.8. “მესაკუთრე” გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე ვალდებულების დარღვევის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ან/და “მესაკუთრის” ისეთი ბრალეული (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა) ქმედების შემთხვევაში, რაც შეაფერხებს, გააჭიანურებს ან შეუძლებელს გახდის “უძრავი ქონების” საკუთრებაში გადასვლას, კისრულობს ვალდებულებას სრულად აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი “მყიდველს”.

4.2. <u>“მყიდველის” წარმომადგენლობები და გარანტიები:</u>

4.2.1. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით “მყიდველი” ადასტურებს, რომ არ არსებობს კანონი, ხელისუფლების რომელიმე აქტი, გადაწყვეტილება, ან/და დადგენილება, ან სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დაწესებულების გადაწყვეტილება, ან/და ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიმდინარე ან/და მოსალოდნელი სასამართლო ან საარბიტრაჟო დავა, რომელიც თუნდაც უმნიშვნელო ზეგავლენას მოახდენს ან მოახდენდა ხელშეკრულების მთლიანობაზე ან/და მისი ცალკეული დებულების აღსრულებაზე.

4.2.2. „მყიდველი“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მას აქვს სრული უფლებამოსილება აღასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ქმედება, რაც სამართლებრივად აუცილებელია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების აღსრულების, გადაცემის ან განხორციელებისათვის.

4.2.3. “მყიდველი” ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მას არა აქვს დადებული რაიმე ხელშეკრულება, შეთანხმება ან არა აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რაც თუნდაც უმნიშვნელოდ შეაფერხებს, შეაჩერებს ან შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული ნებისმიერი პირობების შესრულებას.

4.2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მის მიერ შესრულებულია ან/და დაკმაყოფილებულია ყველა ის მოთხოვნა, აგრეთვე მიღებული ყველა

სახის ნებართვა თუ თანხმობა, რაც საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით აუცილებელია და უკავშირდება მის („მყიდველის“) მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად შესრულებას და მას აქვს სრული უფლება და შესაძლებლობა ხელი მოაწეროსდა შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

4.2.5. “მყიდველი” ადასტურებს, რომ ხელმოწერილი ხელშეკრულება წარმოადგენს მისთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

მუხლი 5

ხელშეკრულების მოქმედება

5.1. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში მხარეებზე თანაბრად და სრული მოცულობით ვრცელდება მათ მიერ ნაკისრი წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობები.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის წინაპირობაა:

5.2.1. “მყიდველის” მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა;

5.2.2. “მხარეთა” მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ან მისი ნებისმიერი დანართით ნაკისრი ვალდებულებების, წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობათა ან ამ ხელშეკრულების ნებისმიერი სხვა პირობათა დარღვევის შემთხვევა, რამაც შეუძლებელი გახადა მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად, ჯეროვნად და დათქმულ ვადებში შესრულება;

5.2.3. “მხარეთა” მიერ შესატყვისი სამართლის ან/და მოქმედი კანონმდებლობის ნორმათა დარღვევის შემთხვევა, რამაც შეუძლებელი გახადა მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად, ჯეროვნად და დათქმულ ვადებში შესრულება;

5.3. იმ შემთხვევაში თუ ნებართვის მიღება არ განხორციელდა ხელშეკრულებაში მითითებულ ვადაში, აღნიშნული ხელშეკრულება წყდება და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს;

მუხლი 6. ფორსმაჟორი

6.1. არც ერთ მხარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის თუ ის გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზემოქმედებით ან მხარეებისთვის დამოუკიდებელი მიზეზით, რაც ობიექტურად შეუძლებელს ხდის შესრულებას და რომლის წინასწარ გათვალისწინება შეუძლებელი იყო.

6.2. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან კერძო არბიტრაჟი მხარეთა შეთანხმებისამებრ.

მუხლი 7. დავები

7.1. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

7.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან კერძო არბიტრაჟს.

მუხლი 8
სამართალმემკვიდრეობა და უფლებამონაცვლეობა

8.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების დებულებები, ისევე როგორც ამ დებულებებიდან გამომდინარე მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, აგრეთვე მხარეთა განცხადებები და გარანტიები, სრულად და ცალსახად ვრცელდება მათ (მხარეთა) ნებისმიერ სამართალმემკვიდრესა ან/და უფლებამონაცვლეზე.

მუხლი 9
დასკვნითი დებულებები

9.1. ხელშეკრულება, გარდა 1.4, 2.2.1, 2.2.2. და 2.2.3 მუხლებისა, ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ მისი პირობების სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შესრულებამდე. მუხლები 1.4., 2.2.1, 2.2.2. და 2.2.3. ძალაში შედის ამაღლების ქ. №39 განლაგებული უძრავი ქონების მესაკუთრეებთან ხელშეკრულების მომენტიდან, მაგრამ არა უგვიანეს ამ ხელშეკრულების დადებიდან სამი თვის გასვლიდან.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ და მატერიალურ ნაწილს და მათში მოცემული პირობები აღსრულდება ხელშეკრულების პირობებთან ერთობლიობაში.

9.3. ხელშეკრულება შესრულებულია 3 (სამ) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ყოველ მხარეს გადაეცემა ამ ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი და ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისათვის.

ადასტურებენ რა ზემოაღნიშნულს, მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებას იმ დღესა და იმ წელს, რომელიც მითითებულია ხელშეკრულების დასაწყისში.

10. მხარეთა რეკვიზიტები

"მესაკუთრე"	"მყიდველი"
გიორგი ნადიბაიძე	შპს "თბილისის ხედი"
პირადი №01024050861	ს.კ. 404382020
ტ.577250816	ალექსანდრე აბულაძე, დირექტორი
	ტ. 591700140, email: ekemularia@gmail.com

დანართი №1

წინამდებარედანართიწარმოადგენს 2013 წლის 29 აგვისტოს*"უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თანხის გადახდის განვადებით"* (შემდგომში "ხელშეკრულების") ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

"ხელშეკრულების" 1.1. პუნქტის თანახმად "მყიდველი" "მესაკუთრეს" ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასცემს ბინას საერთო ფართით 90 (ოთხმოცდაათი) კვ.მ. ოდენობით;

გადასაცემი ბინა განთავსებული იქნება არქიტექტორის მიერ მორგებულ ნებისმიერ სართულზე, გარდა პირველ და ბოლო სართულისა;

გადასაცემი ბინა გადაცემამდე "მყიდველის" მიერ მიყვანილ უნდა იქნეს შემდეგ სტადიამდე

- *ბინის ძირითადი ნაწილი:*
- დამონტაჟებული სადარბაზოდან ბინაში შესასვლელი რკინის კარები;
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი ტიხროვანიბლოკით ან აგურით მესაკუთრის შეხედულებისამებრ (ტიხრების გეგმას მესაკუთრე წარმოადგენს პროექტის მიწოდებიდან ერთი თვის ვადაში. მითითებულ ვადაში არმიწოდების შემთხვევაში ტიხრები ამოყვანილი იქნება არქიტექტორის მიერ წარმოდგენილი გეგმის მიხედვით);
- ბინის შიდა კედლები გალესილი გაჯით;
- ბინის შიდა კედლებზე გაკრული შპალერი;
- ჭერზე გაკრული გიფსო-კარდონი;
- გარე პერიმეტრზე ორმაგი შემინვის მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრება ჩასმული;
- ჭერის სიმაღლე დამტკიცებული პროექტის თანახმად;
- ბინის აივნის მოაჯირები პრექტის თანახმად;
- ელექტროობა ოთახზე – 5 წერტილი;
- მოჭიმული იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
- იატაკზე დაგებული ლამინატი;
- შიდა ემდეფის კარები.
- *სამზარეულო:*
- სამუშაო კედელი შელესილი ცემენტით;
- სამუშაო კედელზე გაკრული კაფელი;
- სამუშაო კედელზე მიყვანილი წყლის და კანალიზაციის დგარები;
- იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
- იატაკზე დაგებული მეტლახი ან გრანიტი;
- *სადარბაზო და სხვა კომუნიკაციები:*
- ბინაში მიყვანილი გაზი მრიცხველის გარეში;
- ბინაში მიყვანილი წყალი მილი მრიცხველის გარეში;
- დენი შეყვანილი ბინაში მრიცხველის მონტაჟით;
- ჩართული საკანალიზაციო დგარები;
- *სველი წერტილები:*

- კედლები გალესილი ცემენტით;
- იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
- კედლებზე გაკრული კაფელი;
- იატაკზე დაგებული მეტლახი;
- შეკიდული ჭერი;
- შიდა ემდეფის კარები;
- დამონტაჟებული უნიტაზი, ხელსაბანი და საშხაპე კაბინა;

სარემონტო სამუშაოები შესრულდება ქართული, თურქული, უკრაინული, ჩინური, ირანული ან ბელარუსული მასალისგან.

"მესაკუთრე"

გიორგი ნადიბაიძე
პირადი №01024050861
ტ.577250816

"მყიდველი"

შპს "თბილისის ხედი"
ს.კ. 404382020
ალექსანდრე აბულაძე, დირექტორი
ტ. 591700140, email: ekemularia@gmail.com

TBILISI VIEW
404382020
"TBILISI VIEW" LTD

მიწისა და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით

"მესაკუთრე"

ალექსანდრა გორდაძე

პირადი №01017012222

"მყიდველი"

შპს "თბილისის ხედი"

ს.კ. 404382020

ქ. თბილისი

2013 წელი

მიწისა და უძრავი ქონების ნახყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით

ქ. თბილისი

29 აგვისტო 2013 წელი

ერთის მხრივ, ალექსანდრა გორდაძე (პირადი №01017012222, დაბ. თარიღი: 22.11.1936) შემდგომში "მესაკუთრე"

და

შპს "თბილისის ხედი" ს.კ. 404382020 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე აბულაძის მიერ შემდგომში "მყიდველი",

შემდგომში ორივე ერთად წოდებული როგორც - მხარეები, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

პ რ ე ა მ ბ უ ლ ა

გამომდინარე იქიდან, რომ:

ამ ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები ადასტურებენ თავიანთ ნებას, გამომდინარეს მათ მიერ დამოუკიდებლად და ყოველგვარი ხელის შემშლელი თუ კანონსაწინააღმდეგო ზემოქმედების გარეშე მიღებული გადაწყვეტილებებიდან, ხელი მოაწერონ წინამდებარე ხელშეკრულებას, გაიზიარონ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობები და შეასრულონ ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

"მესაკუთრეს" საკუთრებაში გააჩნია "უძრავი ქონება", რომლის მახასიათებლებიც შემდეგია: *თბილისი, მთაწმინდა, ამაღლების ქ. №37, ნაკვეთი №01.15.05.089.008 (1/5 ნაწილი).*

„მესაკუთრე" მისი განცხადებით, აქვს სურვილი და სრული უფლება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისოს (საკუთრებაში გადასცეს) „მყიდველს" ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება" სრულად და შეუზღუდავად;

„მყიდველს" აქვს სურვილი, სრული უფლება და შესაძლებლობა, რომ შეიძინოს "მესაკუთრისაგან" წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება" ამავე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მხარეები ადასტურებენ, რომ არ არსებობს და მათთვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რაც ხელს შეუშლის, დააბრკოლებს ან/და შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და გაზიარებული პირობების შესრულებას,

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, აგრეთვე ორმხრივ დაპირებათა და მიღწეულ შეთანხმებათა საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები შევთანხმით შემდეგზე:

მუხლი 1
ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ "უძრავ ქონებაზე" "მყიდველისათვის" საკუთრების უფლების გადაცემა "მყიდველის" მიერ "ნასყიდობის ფასის" სანაცვლოდ "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემის სანაცვლოდ.

1.2. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებული "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებული "ნასყიდობის საგნის" ღირებულება შეადგენს 70 600 (სამოცდაათი ათას ექვსას) აშშ დოლარს.

1.3. "მყიდველის" მიერ მესაკუთრისათვის ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემა მოხდება არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 18 თვის ვადაში.

მუხლი 2
მხარეთა უფლება-მოვალეობები

2.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შეასრულებენ ამ მუხლით გათვალისწინებულ ყველა პირობას.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას:

2.2.1. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 თვის ვადაში უზრუველყოს სამშენებლო პროექტის მომზადება. "მესაკუთრეს" უფლება აქვს მოითხოვოს მისთვის გადასაცემი ფართების პროექტის მასთან შეთანხმება. სამშენებლო ნებართვის მიღების შემდეგ მესაკუთრეს კონკრეტულად განესაზღვროს ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ მისაღები ფართები სართულის და ბინის მითითებით. (მესაკუთრეს უფლება აქვს დაარეგისტრიროს აღნიშნული ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში).

2.2.2. ამ ხელშეკურლების ძალაში შესვლიდან არაუმეტეს 5 თვის ვადაში უზრუნველყოს პროექტის ქალაქ თბილისის არქიტექტურის საქალქო სამსახურთან შეთანხმება და შესაბამისი სამშენებლო ნებართვის აღება;

2.2.3. "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას ამ ხელშეკრულებით ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ქონების გადაცემა მოახდინოს მშენებლობის დასრულებისა და მისი ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურების დაწყებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ

ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 18 თვის ვადის გასვლამდე;

2.2.4. ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ქონება განთავსებულ უნდა იქნეს აშენებულ შენობა-ნაგებობის ნებისმიერ სართულზე, გარდა პირველ და ბოლო სართულებისა, რომლის კონტურები და მდგომარეობა თავიდანვე შეთანხმებული იქნება "მესაკუთრისთან" დანართი №1 ფორმით. სამშენებლო ნებართვის მიღების შემდეგ მესაკუთრეს კონკრეტულად განესაზღვრეოს ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ მისაღები ფართები სართულის და ბინის მითითებით. (მესაკუთრეს უფლება აქვს დაარეგისტრიროს აღნიშნული ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში). იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მესაკუთრეს არ ჩააბარებს №1 დანართში მითითებულ ქონებას, ის ვალდებულებას იღებს ააშენოს და ჩააბაროს მესაკუთრეს ხელშეკრულების დადებისთვის არსებული კორპუსის ანალოგიური უძრავი ქონება;

2.2.5. "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას 2.2.4. პუნქტით გათვალისწონებული ქონების გადაცემისას თავად გადაიხადოს ქონების მიწოდებისათვის განსაზღვრული დამატებული ღირებულების გადასახადი.

2.2.6. მშენებლობის პერიოდში მყიდველს უფლება აქვს თავისუფლად განკარგოს მშენებარე ფართები, გარდა მესაკუთრესათვის გადასაცემი ფართებისა და ამასთან დაკავშირებით დადებული ნებისმიერი გარიგება დამოუკიდებლად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. მყიდველს ასევე უფლება აქვს გააერთიანოს ნასყიდობის საგანი სხვა უძრავ ნივთთან თავისი საქმიანი ინტერესებიდან გამომდინარე, ასევე გამიჯნოს ან სხვაგვარად განკარგოს იგი, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება გაცემული გარანტიის პირობებს. მყიდველს ეკრძალება მხოლოდ ნასყიდობის საგნის ერთიანად გასხვისება ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე, ასევე მყიდველს ეკრძალება მიწის გაყიდვა.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე "მესაკუთრე" კისრულობს ვალდებულებას:

2.3.1. ხელი შეუწყოს "მყიდველს" ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში;

2.3.2. არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დაწყების მიზნით, გაფრთხილების მიღებიდან 20 დღის ვადაში, გაათავისუფლოს "უძრავი ქონება" სრულად;

2.3.3. ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ დანართი №1-ით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებამდე არ დაუშვას მესამე პირთათვის (გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა) პირდაპირი თუ არაპირდაპირი ინფორმაციის გადაცემა იმის შესახებ, თუ რა უძრავი ქონება გადაეცემა მას „მყიდველისგან";

2.4. *მესაკუთრე* აცნობიერებს, რომ *ხელშეკრულების* 1.1. პუნქტში აღნიშნული კორპუსი არის მშენებარე კომპლექსის ერთი ნაწილი, შესაბამისად ბინის ჩაბარების დღისთვის კომპლექსი შეიძლება დასრულებული არ იყოს, მიმდებარე ტერიტორიაზე ხორციელდება ან მომავალში განხორციელდება სხვა მშენებლობები, სხვა მიწის მიერთებები და გაერთიანება ერთი საკადასტრო კოდით, მიწის კორექტირება, რასთან დაკავშირებითაც მესაკუთრე არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია. ასევე, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მყიდველი უფლებამოსილია იყოს მესაკუთრის წარმომადგენელი არქიტექტურულ სამსახურში, საჯარო რეესტრში და სხვა შესაბამის სამსახურებში.

მუხლი 3
<u>მხარეთა პასუხისმგებლობა</u>

3.1. „მყიდველის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების და/ან დანართი №1-ით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ამ ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული ნებისმიერი სახის ზიანი.

მუხლი 4
<u>მხარეთა წარმომადგენლობები და გარანტიები</u>

4.1. „მესაკუთრის" წარმომადგნელობები და გარანტიები ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის:

4.1.1. „მესაკუთრე" ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მას არ აქვს დადებული რაიმე ხელშეკრულება, შეთანხმება ან არა აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რაც თუნდაც უმნიშვნელოდ შეაფერხებს, შეაჩერებს ან შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობების შესრულებას.

4.1.2. „მესაკუთრე" იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის „უძრავი ქონება" წარმოადგენს მათ კანონიერ და ერთპიროვნულ საკუთრებას, იგი არ არის დაგირავებული და მის მიმართ არ არის გამოყენებული რაიმე სახის უზრუნველყოფის ღონისძიება; არ არსებობს არავითარი პრეტენზია ან სარჩელი სასამართლოში ან კერძო არბიტრაჟში ქონების საკუთრების უფლებაზე. ბინის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში იპოთეკა გადადის ახლად აშენებულ კორპუსში გადაცემულ ბინაზე, ან ხდება გამონთავისუფლება მესაკუთრის მიერ ბინის მყიდველისთვის გადაცემამდე.

4.1.3. „მესაკუთრე" გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მას აქვს სრული უფლებამოსილება აღასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ქმედება, რაც სამართლებრივად აუცილებელია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების აღსრულების, გადაცემის და/ან განხორციელებისათვის.

4.1.4. „მესაკუთრე“ იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მის მიერ გაკეთებული ყველა განაცხადი თუ განცხადება უტყუარია, სწორია და შეესაბამება სინამდვილეს.

4.1.5. ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით „მესაკუთრე“ ადასტურებს, რომ არ არსებობს კანონი, ხელისუფლების რომელიმე აქტი, გადაწყვეტილება, ან/და დადგენილება, ბრძანებულება ან/და განკარგულება ან სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დაწესებულების გადაწყვეტილება, ან/და ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიმდინარე ან/და მოსალოდნელი სასამართლო ან საარბიტრაჟო დავა, რომელიც თუნდაც უმნიშვნელო ზეგავლენას მოახდენს ან მოახდენდა ხელშეკრულების მთლიანობაში ან/და მისი ცალკეული დებულების აღსრულებაზე.

4.1.6. „მესაკუთრე“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ ხელმოწერილი ხელშეკრულება წარმოადგენს მისთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

4.1.7. „მესაკუთრე“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მისი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ პერიოდზე.

4.1.8. “მესაკუთრე” გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე ვალდებულების დარღვევის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ან/და “მესაკუთრის” ისეთი ბრალეული (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა) ქმედების შემთხვევაში, რაც შეაფერხებს, გააჭიანურებს ან შეუძლებელს გახდის “უძრავი ქონების” საკუთრებაში გადასვლას, კისრულობს ვალდებულებას სრულად აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი “მყიდველს”.

4.2. <u>“მყიდველის” წარმომადგენლობები და გარანტიები:</u>

4.2.1. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით “მყიდველი” ადასტურებს, რომ არ არსებობს კანონი, ხელისუფლების რომელიმე აქტი, გადაწყვეტილება, ან/და დადგენილება, ან სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დაწესებულების გადაწყვეტილება, ან/და ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიმდინარე ან/და მოსალოდნელი სასამართლო ან საარბიტრაჟო დავა, რომელიც თუნდაც უმნიშვნელო ზეგავლენას მოახდენს ან მოახდენდა ხელშეკრულების მთლიანობაზე ან/და მისი ცალკეული დებულების აღსრულებაზე.

4.2.2. „მყიდველი“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მას აქვს სრული უფლებამოსილება აღასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ქმედება, რაც სამართლებრივად აუცილებელია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების აღსრულების, გადაცემის ან განხორციელებისათვის.

4.2.3. “მყიდველი” ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მას არა აქვს დადებული რაიმე ხელშეკრულება, შეთანხმება ან არა აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რაც თუნდაც უმნიშვნელოდ შეაფერხებს, შეაჩერებს ან შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული ნებისმიერი პირობების შესრულებას.

4.2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მის მიერ შესრულებულია ან/და დაკმაყოფილებულია ყველა ის მოთხოვნა, აგრეთვე მიღებული ყველა

სახის ნებართვა თუ თანხმობა, რაც საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით აუცილებელია და უკავშირდება მის („მყიდველის“) მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად შესრულებას და მას აქვს სრული უფლება და შესაძლებლობა ხელი მოაწეროსდა შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

4.2.5. “მყიდველი” ადასტურებს, რომ ხელმოწერილი ხელშეკრულება წარმოადგენს მისთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

მუხლი 5

ხელშეკრულების მოქმედება

5.1. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში მხარეებზე თანაბრად და სრული მოცულობით ვრცელდება მათ მიერ ნაკისრი წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობები.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის წინაპირობაა:

5.2.1. “მყიდველის” მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა;

5.2.2. “მხარეთა” მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ან მისი ნებისმიერი დანართით ნაკისრი ვალდებულებების, წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობათა ან ამ ხელშეკრულების ნებისმიერი სხვა პირობათა დარღვევის შემთხვევა, რამაც შეუძლებელი გახადა მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად, ჯეროვნად და დათქმულ ვადებში შესრულება;

5.2.3. “მხარეთა” მიერ შესატყვისი სამართლის ან/და მოქმედი კანონმდებლობის ნორმათა დარღვევის შემთხვევა, რამაც შეუძლებელი გახადა მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად, ჯეროვნად და დათქმულ ვადებში შესრულება;

5.3. იმ შემთხვევაში თუ ნებართვის მიღება არ განხორციელდა ხელშეკრულებაში მითითებულ ვადაში, აღნიშნული ხელშეკრულება წყდება და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს;

მუხლი 6. ფორსმაჟორი

6.1. არც ერთ მხარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის თუ ის გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზემოქმედებით ან მხარეებისთვის დამოუკიდებელი მიზეზით, რაც ობიექტურად შეუძლებელს ხდის შესრულებას და რომლის წინასწარ გათვალისწინება შეუძლებელი იყო.

6.2. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან კერძო არბიტრაჟი მხარეთა შეთანხმებისამებრ.

მუხლი 7. დავები

7.1. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

7.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან კერძო არბიტრაჟს.

მუხლი 8
სამართალმემკვიდრეობა და უფლებამონაცვლეობა

8.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების დებულებები, ისევე როგორც ამ დებულებებიდან გამომდინარე მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, აგრეთვე მხარეთა განცხადებები და გარანტიები, სრულად და ცალსახად ვრცელდება მათ (მხარეთა) ნებისმიერ სამართალმემკვიდრესა ან/და უფლებამონაცვლეზე.

მუხლი 9
დასკვნითი დებულებები

9.1. ხელშეკრულება, გარდა 1.4, 2.2.1, 2.2.2. და 2.2.3 მუხლებისა, ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ მისი პირობების სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შესრულებამდე. მუხლები 1.4., 2.2.1, 2.2.2. და 2.2.3. ძალაში შედის ამაღლების ქ. №39 განლაგებული უძრავი ქონების მესაკუთრეებთან ხელშეკრულების მომენტიდან, მაგრამ არა უგვიანეს ამ ხელშეკრულების დადებიდან სამი თვის გასვლიდან.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ და მატერიალურ ნაწილს და მათში მოცემული პირობები აღსრულდება ხელშეკრულების პირობებთან ერთობლიობაში.

9.3. ხელშეკრულება შესრულებულია 3 (სამ) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ყოველ მხარეს გადაეცემა ამ ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი და ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისათვის.

ადასტურებენ რა ზემოაღნიშნულს, მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებას იმ დღესა და იმ წელს, რომელიც მითითებულია ხელშეკრულების დასაწყისში.

10. მხარეთა რეკვიზიტები

"მესაკუთრე"	"მყიდველი"
ალექსანდრა გორდაძე	შპს "თბილისის ხედი"
პირადი №01017012222	ს.კ. 404382020
ტ.595702440	ალექსანდრე აბულაძე, დირექტორი
	ტ. 591700140, e-mail: ekemularia@gmail.com

დანართი №1

წინამდებარედანართიწარმოადგენს 2013 წლის 29 აგვისტოს*"უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თანხის გადახდის განვადებით"* (შემდგომში "ხელშეკრულების") ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

"ხელშეკრულების" 1.1. პუნქტის თანახმად "მყიდველი" "მესაკუთრეს" ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასცემს ბინას საერთო ფართით 40 (ორმოცი) კვ.მ. ოდენობით;

გადასაცემი ბინა განთავსებული იქნება არქიტექტორის მიერ მორგებულ ნებისმიერ სართულზე, გარდა პირველ და ბოლო სართულისა;

გადასაცემი ბინები გადაცემამდე "მყიდველის" მიერ მიყვანილ უნდა იქნეს შემდეგ სტადიამდე

- *1. ბინის ძირითადი ნაწილი:*
- დამონტაჟებული სადარბაზოდან ბინაში შესასვლელი რკინის კარები;
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი სატიხრე ბლოკით ან აგურით მესაკუთრის შეხედულებისამებრ (ტიხრების გეგმას მესაკუთრე წარმოადგენს პროექტის მიწოდებიდან ერთი თვის ვადაში. მითითებულ ვადაში არმიწოდების შემთხვევაში ტიხრები ამოყვანილი იქნება არქიტექტორის მიერ წარმოდგენილი გეგმის მიხედვით);
- ბინის შიდა კედლები გალესილი გაჯით;
- ბინის შიდა კედლებზე გაკრული შპალერი;
- ჭერზე გაკრული გიფსო-კარდონი;
- გარე პერიმეტრზე ორმაგი შემინვის მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრება ჩასმული;
- ჭერის სიმაღლე დამტკიცებული პროექტის თანახმად;
- ბინის აივნის მოაჯირები პრექტის თანახმად;
- ელექტროობა ოთახზე – 5 წერტილი;
- მოჭიმული იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
- იატაკზე დაგებული ლამინატი;
- შიდა ემდეფის კარები
- *სამზარეულო:*
- სამუშაო კედელი შელესილი ცემენტით;
- სამუშაო კედელზე გაკრული კაფელი;
- სამუშაო კედელზე მიყვანილი წყლის და კანალიზაციის დგარები;
- იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
- იატაკზე დაგებული მეტლახი ან გრანიტი;
- *სადარბაზო და სხვა კომუნიკაციები:*
- ბინაში მიყვანილი გაზი მრიცხველის გარეშე;
- ბინაში მიყვანილი წყალი მილი მრიცხველის გარეშე;
- დენი შეყვანილი ბინაში მრიცხველის მონტაჟით;
- ჩართული საკანალიზაციო დგარები;
- *სველი წერტილები:*

- კედლები გალესილი ცემენტით;
- იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
- კედლებზე გაკრული კაფელი;
- იატაკზე დაგებული მეტლახი;
- შეკიდული ჭერი;
- დამონტაჟებული უნიტაზი, ხელსაბანი და საშხაპე კაბინა;

სარემონტო სამუშაოები შესრულდება ქართული, თურქული, უკრაინული, ჩინური, ირანული ან ბელარუსული მასალისგან.

"მესაკუთრე"

ალექსანდრა გორდაძე
პირადი №01017012222
ტ.595702440

"მყიდველი"

შპს "თბილისის ხედი"
ს.კ. 404382020
ალექსანდრე აბულაძე, დირექტორი
ტ. 591700140, e-mail: akemularia@gmail.com

TBILISI VIEV

მიწისა და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით

"მესაკუთრე"

ნინო ნადიბაიძე

პირადი №01024058567

"მყიდველი"

შპს "თბილისის ხედი"

ს.კ. 404382020

ქ. თბილისი

2013 წელი

მიწისა და უძრავი ქონების ნახყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით

ქ. თბილისი 29 აგვისტო 2013 წელი

ერთის მხრივ, ნინო ნადიბაიძე (პირადი №01024058567), (დაბ. თარიღი: 12.05.1973) შემდგომში "მესაკუთრე"

და

შპს "თბილისის ხედი" ს.კ. 404382020 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე აბულაძის მიერ შემდგომში "მყიდველი",

შემდგომში ორივე ერთად წოდებული როგორც - მხარეები, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

პ რ ე ა მ ბ უ ლ ა

გამომდინარე იქიდან, რომ:

ამ ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები ადასტურებენ თავიანთ ნებას, გამომდინარეს მათ მიერ დამოუკიდებლად და ყოველგვარი ხელის შემშლელი თუ კანონსაწინააღმდეგო ზემოქმედების გარეშე მიღებული გადაწყვეტილებებიდან, ხელი მოაწერონ წინამდებარე ხელშეკრულებას, გაიზიარონ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობები და შეასრულონ ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

"მესაკუთრეს" საკუთრებაში გააჩნია "უძრავი ქონება", რომლის მახასიათებლებიც შემდეგია: თბილისი, მთაწმინდა, ამაღლების ქ. №37, ნაკვეთი №01.15.05.089.008 (2/5 ნაწილი).

„მესაკუთრე" მისი განცხადებით, აქვს სურვილი და სრული უფლება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისოს (საკუთრებაში გადასცეს) „მყიდველს" ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება" სრულად და შეუზღუდავად;

„მყიდველს" აქვს სურვილი, სრული უფლება და შესაძლებლობა, რომ შეიძინოს "მესაკუთრისაგან" წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „უძრავი ქონება" ამავე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მხარეები ადასტურებენ, რომ არ არსებობს და მათთვის უცნობია ისეთი გარემოებები, რაც ხელს შეუშლის, დააბრკოლებს ან/და შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და გაზიარებული პირობების შესრულებას,

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, აგრეთვე ორმხრივ დაპირებათა და მიღწეულ შეთანხმებათა საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები შევთანხმით შემდეგზე:

მუხლი 1
ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ "უძრავ ქონებაზე" "მყიდველისათვის" საკუთრების უფლების გადაცემა "მყიდველის" მიერ "ნასყიდობის ფასის" სანაცვლოდ "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემის სანაცვლოდ.

1.2. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებული "მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებული "ნასყიდობის საგნის" ღირებულება შეადგენს 141 200 (ას ორმოცდაერთი ათას ორას) აშშ დოლარს.

1.3. მესაკუთრეს გარდა 1.1. პუნქტით და ამ ხელშეკრულების დანართ №1 ში გათვალისწინებული უძრავი ქონებისა, მშენებლობის დაწყებიდან ბინის ჩაბარებამდე გადაეცემა კომპენსაციის თანხა 500 ლარის ოდენობით, არაუგვიანეს ყოველი თვის 5 რიცხვისა, წინასწარ ორი თვის გადახდით. თანხა ჩაირიცხება №2 დანართში მითითებულ ანგარიშზე;

1.4. "მყიდველის" მიერ მესაკუთრისათვის ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემა მოხდება არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 18 თვის ვადაში.

მუხლი 2
მხარეთა უფლება-მოვალეობები

2.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შეასრულებენ ამ მუხლით გათვალისწინებულ ყველა პირობას.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას:

2.2.1. ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 3 თვის ვადაში უზრუველყოს სამშენებლო პროექტის მომზადება. "მესაკუთრეს" უფლება აქვს მოითხოვოს მისთვის გადასაცემი ფართების პროექტის მასთან შეთანხმება. სამშენებლო ნებართვის მიღების შემდეგ მესაკუთრეს კონკრეტულად განესაზღვროს ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ მისაღები ფართები სართულის და ბინის მითითებით. (მესაკუთრეს უფლება აქვს დაარეგისტრიროს აღნიშნული ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში).

2.2.2. ამ ხელშეკურლების ძალაში შესვლიდან არაუმეტეს 5 თვის ვადაში უზრუნველყოს პროექტის ქალაქ თბილისის არქიტექტურის საქალქო სამსახურთან შეთანხმება და შესაბამისი სამშენებლო ნებართვის აღება;

2.2.3. "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას ამ ხელშეკრულებით ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ქონების გადაცემა მოახდინოს მშენებლობის დასრულებისა და მისი ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურების დაწყებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 18 თვის ვადის გასვლამდე;

2.2.4. ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ქონება განთავსებულ უნდა იქნეს აშენებულ შენობა-ნაგებობის ნებისმიერ სართულზე, გარდა პირველ და ბოლო სართულებისა, რომლის კონტურები და მდგომარეობა თავიდანვე შეთანხმებული იქნება "მესაკუთრისთან" დანართი №1 ფორმით. სამშენებლო ნებართვის მიღების შემდეგ მესაკუთრეს კონკრეტულად განესაზღვრეოს ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ მისაღები ფართები სართულის და ბინის მითითებით. (მესაკუთრეს უფლება აქვს დაარეგისტრიროს აღნიშნული ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში). იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მესაკუთრეს არ ჩააბარებს №1 დანართში მითითებულ ქონებას, ის ვალდებულებას იღებს ააშენოს და ჩააბაროს მესაკუთრეს ხელშეკრულების დადებისთვის არსებული კორპუსის ანალოგიური უძრავი ქონება;

2.2.5. "მყიდველი" კისრულობს ვალდებულებას 2.2.4. პუნქტით გათვალისწონებული ქონების გადაცემისას თავად გადაიხადოს ქონების მიწოდებისათვის განსაზღვრული დამატებული ღირებულების გადასახადი.

2.2.6. მშენებლობის პერიოდში მყიდველს უფლება აქვს თავისუფლად განკარგოს მშენებარე ფართები, გარდა მესაკუთრესათვის გადასაცემი ფართებისა და ამასთან დაკავშირებით დადებული ნებისმიერი გარიგება დამოუკიდებლად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. მყიდველს ასევე უფლება აქვს გააერთიანოს ნასყიდობის საგანი სხვა უძრავ ნივთთან თავისი საქმიანი ინტერესებიდან გამომდინარე, ასევე გამიჯნოს ან სხვაგვარად განკარგოს იგი, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება გაცემული გარანტიის პირობებს. მყიდველს ეკრძალება მხოლოდ ნასყიდობის საგნის ერთიანად გასხვისება ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე, ასევე მყიდველს ეკრძალება მიწის გაყიდვა.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე "მესაკუთრე" კისრულობს ვალდებულებას:

2.3.1. ხელი შეუწყოს "მყიდველს" ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში;

2.3.2. არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დაწყების მიზნით, გაფრთხილების მიღებიდან 20 დღის ვადაში, გაათავისუფლოს "უძრავი ქონება" სრულად;

2.3.3. ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ დანართი №1-ით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებამდე არ დაუშვას მესამე პირთათვის (გარდა

კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა) პირდაპირი თუ არაპირდაპირი ინფორმაციის გადაცემა იმის შესახებ, თუ რა უძრავი ქონება გადაეცემა მას „მყიდველისგან";

2.4. *მესაკუთრე* აცნობიერებს, რომ *ხელშეკრულების* 1.1. პუნქტში აღნიშნული კორპუსი არის მშენებარე კომპლექსის ერთი ნაწილი, შესაბამისად ბინის ჩაბარების დღისთვის კომპლექსი შეიძლება დასრულებული არ იყოს, მიმდებარე ტერიტორიაზე ხორციელდება ან მომავალში განხორციელდება სხვა მშენებლობები, სხვა მიწის მიერთებები და გაერთიანება ერთი საკადასტრო კოდით, მიწის კორექტირება, რასთან დაკავშირებითაც მესაკუთრე არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია. ასევე, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მყიდველი უფლებამოსილია იყოს მესაკუთრის წარმომადგენელი არქიტექტურულ სამსახურში, საჯარო რეესტრში და სხვა შესაბამის სამსახურებში.

მუხლი 3
<u>მხარეთა პასუხისმგებლობა</u>

3.1. „მყიდველის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების და/ან დანართი №1-ით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ამ ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული ნებისმიერი სახის ზიანი. 3.2. იმ შემთხვევაში თუ "მყიდველის" მიერ არაჯეროვნად შესრულდება მის მიერ ამ ხელშეკრულების 1.3. ნაკისრი ვალდებულება, მაშინ მას დაეკისრება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,2% ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მუხლი 4
<u>მხარეთა წარმომადგენლობები და გარანტიები</u>

4.1. <u>„მესაკუთრის" წარმომადგნელობები და გარანტიები ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის:</u>

4.1.1. „მესაკუთრე" ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მას არ აქვს დადებული რაიმე ხელშეკრულება, შეთანხმება ან არა აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რაც თუნდაც უმნიშვნელოდ შეაფერხებს, შეაჩერებს ან შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობების შესრულებას.

4.1.2. „მესაკუთრე" იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის „უძრავი ქონება" წარმოადგენს მათ კანონიერ და ერთპიროვნულ საკუთრებას, იგი არ არის დაგირავებული და მის მიმართ არ არის გამოყენებული რაიმე სახის უზრუნველყოფის ღონისძიება; არ არსებობს არავითარი პრეტენზია ან სარჩელი სასამართლოში ან კერძო არბიტრაჟში ქონების საკუთრების უფლებაზე. ბინის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში იპოთეკა გადადის ახლად აშენებულ კორპუსში გადაცემულ ბინაზე, ან

ხდება გამონთავისუფლება მესაკუთრის მიერ ბინის მყიდველისთვის გადაცემამდე.

4.1.3. „მესაკუთრე“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მას აქვს სრული უფლებამოსილება აღასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ქმედება, რაც სამართლებრივად აუცილებელია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების აღსრულების, გადაცემის და/ან განხორციელებისათვის.

4.1.4. „მესაკუთრე“ იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მის მიერ გაკეთებული ყველა განაცხადი თუ განცხადება უტყუარია, სწორია და შეესაბამება სინამდვილეს.

4.1.5. ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით „მესაკუთრე“ ადასტურებს, რომ არ არსებობს კანონი, ხელისუფლების რომელიმე აქტი, გადაწყვეტილება, ან/და დადგენილება, ბრძანებულება ან/და განკარგულება ან სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დაწესებულების გადაწყვეტილება, ან/და ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიმდინარე ან/და მოსალოდნელი სასამართლო ან საარბიტრაჟო დავა, რომელიც თუნდაც უმნიშვნელო ზეგავლენას მოახდენს ან მოახდენდა ხელშეკრულების მთლიანობაში ან/და მისი ცალკეული დებულების აღსრულებაზე.

4.1.6. „მესაკუთრე“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ ხელმოწერილი ხელშეკრულება წარმოადგენს მისთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

4.1.7. „მესაკუთრე“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მისი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ პერიოდზე.

4.1.8. “მესაკუთრე” გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე ვალდებულების დარღვევის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ან/და “მესაკუთრის” ისეთი ბრალეული (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა) ქმედების შემთხვევაში, რაც შეაფერხებს, გააჭიანურებს ან შეუძლებელს გახდის “უძრავი ქონების” საკუთრებაში გადასვლას, კისრულობს ვალდებულებას სრულად აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი “მყიდველს”.

4.2. <u>“მყიდველის” წარმომადგენლობები და გარანტიები:</u>

4.2.1. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით “მყიდველი” ადასტურებს, რომ არ არსებობს კანონი, ხელისუფლების რომელიმე აქტი, გადაწყვეტილება, ან/და დადგენილება, ან სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დაწესებულების გადაწყვეტილება, ან/და ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიმდინარე ან/და მოსალოდნელი სასამართლო ან საარბიტრაჟო დავა, რომელიც თუნდაც უმნიშვნელო ზეგავლენას მოახდენს ან მოახდენდა ხელშეკრულების მთლიანობაზე ან/და მისი ცალკეული დებულების აღსრულებაზე.

4.2.2. „მყიდველი“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მას აქვს სრული უფლებამოსილება აღასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ქმედება, რაც სამართლებრივად აუცილებელია მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების აღსრულების, გადაცემის ან განხორციელებისათვის.

4.2.3. “მყიდველი” ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მას არა აქვს დადებული რაიმე ხელშეკრულება,

შეთანხმება ან არა აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რაც თუნდაც უმნიშვნელოდ შეაფერხებს, შეაჩერებს ან შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული ნებისმიერი პირობების შესრულებას.

4.2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით „მყიდველი“ გარანტიას იძლევა და ადასტურებს, რომ მის მიერ შესრულებულია ან/და დაკმაყოფილებულია ყველა ის მოთხოვნა, აგრეთვე მიღებული ყველა სახის ნებართვა თუ თანხმობა, რაც საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით აუცილებელია და უკავშირდება მის („მყიდველის“) მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად შესრულებას და მას აქვს სრული უფლება და შესაძლებლობა ხელი მოაწეროსდა შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

4.2.5. “მყიდველი” ადასტურებს, რომ ხელმოწერილი ხელშეკრულება წარმოადგენს მისთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

მუხლი 5

ხელშეკრულების მოქმედება

5.1. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში მხარეებზე თანაბრად და სრული მოცულობით ვრცელდება მათ მიერ ნაკისრი წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობები.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის წინაპირობაა:

5.2.1. “მყიდველის” მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა;

5.2.2. “მხარეთა” მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ან მისი ნებისმიერი დანართით ნაკისრი ვალდებულებების, წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობათა ან ამ ხელშეკრულების ნებისმიერი სხვა პირობათა დარღვევის შემთხვევა, რამაც შეუძლებელი გახადა მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად, ჯეროვნად და დათქმულ ვადებში შესრულება;

5.2.3. “მხარეთა” მიერ შესატყვისი სამართლის ან/და მოქმედი კანონმდებლობის ნორმათა დარღვევის შემთხვევა, რამაც შეუძლებელი გახადა მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სრულად, ჯეროვნად და დათქმულ ვადებში შესრულება;

5.3. იმ შემთხვევაში თუ ნებართვის მიღება არ განხორციელდა ხელშეკრულებაში მითითებულ ვადაში, აღნიშნული ხელშეკრულება წყდება და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს;

მუხლი 6. ფორსმაჟორი

6.1. არც ერთ მხარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის თუ ის გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზემოქმედებით ან მხარეებისთვის დამოუკიდებელი მიზეზით, რაც ობიექტურად შეუძლებელს ხდის შესრულებას და რომლის წინასწარ გათვალისწინება შეუძლებელი იყო.

6.2. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან კერძო არბიტრაჟი მხარეთა შეთანხმებისამებრ.

მუხლი 7. დავები

7.1. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

7.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ან კერძო არბიტრაჟს.

მუხლი 8
<u>სამართალმემკვიდრეობა და უფლებამონაცვლეობა</u>

8.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების დებულებები, ისევე როგორც ამ დებულებებიდან გამომდინარე მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, აგრეთვე მხარეთა განცხადებები და გარანტიები, სრულად და ცალსახად ვრცელდება მათ (მხარეთა) ნებისმიერ სამართალმემკვიდრესა ან/და უფლებამონაცვლეზე.

მუხლი 9
<u>დასკვნითი დებულებები</u>

9.1. ხელშეკრულება, გარდა 1.4, 2.2.1, 2.2.2. და 2.2.3 მუხლებისა, ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ მისი პირობების სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შესრულებამდე. მუხლები 1.4., 2.2.1, 2.2.2. და 2.2.3. ძალაში შედის ამაღლების ქ. №39 განლაგებული უძრავი ქონების მესაკუთრეებთან ხელშეკრულების მომენტიდან, მაგრამ არა უგვიანეს ამ ხელშეკრულების დადებიდან სამი თვის გასვლიდან.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ და მატერიალურ ნაწილს და მათში მოცემული პირობები აღსრულდება ხელშეკრულების პირობებთან ერთობლიობაში.

9.3. ხელშეკრულება შესრულებულია 3 (სამ) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ყოველ მხარეს გადაეცემა ამ ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი და ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისათვის.

ადასტურებენ რა ზემოაღნიშნულს, მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებას იმ დღესა და იმ წელს, რომელიც მითითებულია ხელშეკრულების დასაწყისში.

<u>10. მხარეთა რეკვიზიტები</u>

"მესაკუთრე"

ნინო ნადიბაიძე

ნინო ნადიბაიძე
პირადი №01024058567
ტ.577376525

"მყიდველი"

62001003516

შპს "თბილისის ხედი"
ს.კ. 404382020
ალექსანდრე აბულაძე, დირექტორი

დანართი №1

წინამდებარე დანართი წარმოადგენს 2013 წლის 29 აგვისტოს *"უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თანხის გადახდის განვადებით"* (შემდგომში "ხელშეკრულების") ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

"ხელშეკრულების" 1.1. პუნქტის თანახმად "მყიდველი" "მესაკუთრეს" ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ გადასცემს ორ ბინას: საერთო ფართით 50 (ორმოცდაათი) კვ.მ. და 40 (ორმოცი) კვ.მ. ოდენობით;

გადასაცემი ბინები განთავსებული იქნება არქიტექტორის მიერ მორგებულ ნებისმიერ სართულზე, გარდა პირველ და ბოლო სართულისა;

გადასაცემი ბინები გადაცემამდე "მყიდველის" მიერ მიყვანილ უნდა იქნეს შემდეგ სტადიამდე

- *1. ბინა, საერთო ფართით 50 (ორმოცდაათი კვ.მ)*
- *ბინის ძირითადი ნაწილი:*
- დამონტაჟებული სადარბაზოდან ბინაში შესასვლელი რკინის კარები;
- შიდა ტიხრები ამოყვანილი სატიხრე ბლოკით ან აგურით მესაკუთრის შეხედულებისამებრ (ტიხრების გეგმას მესაკუთრე წარმოადგენს პროექტის მიწოდებიდან ერთი თვის ვადაში. მითითებულ ვადაში არმიწოდების შემთხვევაში ტიხრები ამოყვანილი იქნება არქიტექტორის მიერ წარმოდგენილი გეგმის მიხედვით);
- ბინის შიდა კედლები გალესილი გაჯით;
- ბინის შიდა კედლებზე გაკრული შპალერი;
- ჭერზე გაკრული გიფსო-კარდონი;
- გარე პერიმეტრზე ორმაგი შემინვის მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრება ჩასმული;
- ჭერის სიმაღლე დამტკიცებული პროექტის თანახმად;
- ბინის აივნის მოაჯირები პრექტის თანახმად;
- ელექტროობა ოთახზე – 5 წერტილი;
- იატაკზე დაგებული ლამინატი;
- შიდა ემდეფის კარები.
- *სამზარეულო:*
- სამუშაო კედელი შელესილი ცემენტით;
- სამუშაო კედელზე გაკრული კაფელი;
- სამუშაო კედელზე მიყვანილი წყლის და კანალიზაციის დგარები;
- იატაკი ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმული;
- იატაკზე დაგებული მეტლახი ან გრანიტი;
- *სადარბაზო და სხვა კომუნიკაციები:*
- ბინაში მიყვანილი გაზი მრიცხველის გარეში;
- ბინაში მიყვანილი წყალი მილი მრიცხველის გარეში;
- დენი შეყვანილი ბინაში მრიცხველის მონტაჟით;
- ჩართული საკანალიზაციო დგარები;
- *სველი წერტილები:*
- კედლები გალესილი ცემენტით;
- იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
- კედლებზე გაკრული კაფელი;
- იატაკზე დაგებული მეტლახი;
- შეკიდული ჭერი;
- დამონტაჟებული უნიტაზი, ხელსაბანი და საშხაპე კაბინა;

სარემონტო სამუშაოები შესრულდება ქართული, თურქული, უკრაინული, ჩინური, ირანული ან ბელარუსული მასალისგან.

2. ბინა, საერთო ფართით 40 (ორმოცი) კვ.მ.

- ბინის კონტურის კედლები;
- ჭერის სიმაღლე პროექტის თანახმად;
- ბინის შიდა ტიხრები (“*მყიდველთან*“ შეთანხმებით);
- მოპირკეთებული აივნისა და ტერასის მოაჯირები;
- პროექტის მიხედვით გაზისშეყვანა (გაფორმება და მრიცხველის მონტაჟი მყიდველის პრეროგატივაა)
- ელ. გაყვანილობის ცენტრალური დგარი პროექტის მიხედვით;
- ტიხრებისა და კონტურის კედლების შელესვა გაჯით (გარდა სველი წერტილების ადგილისა);
- სან. ტექნიკური დგარები (ცივი წყალი, კანალიზაცია);
- ჩართული საკომუნიკაციო ქსელები (ცივი წყალი, კანალიზაცია);
- იატაკის მოჭიმვა (გარდა აბაზანისა და ტუალეტის ოთახებისა);
- იატაკზე დაგებული ლამინატი;
- მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯარა (ორმაგი შუშით), შენიშვნა: ორფრთიანი ფანჯრის შემთხვევაში იღება მხოლოდ ერთი ფანჯარა ერთი მიმართულების გაღებით;
- ბინის რკინის კარი;
- მოწესრიგებული სადარბაზო, ფასადი და სახურავი;
- შიდა ემდეფის კარები;
- ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
- ***სველი წერტილები:***
- კედლები გალესილი ცემენტით;
- იატაკი მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
- კედლებზე გაკრული კაფელი;
- იატაკზე დაგებული მეტლახი;
- შეკიდული ჭერი;
- დამონტაჟებული უნიტაზი, ხელსაბანი და საშხაპე კაბინა;

სარემონტო სამუშაოები შესრულდება ქართული, თურქული, უკრაინული, ჩინური, ირანული ან ბელარუსული მასალისგან.

ნინო ნადიბაიძე
პირადი №01024058567
ტ.577376525
e-mail: ninadibaidze@gmail.com

შპს “თბილისის ხედი”
ს.კ. 404382020
ალექსანდრე აბულაძე, დირექტორი
ტ. 591700140, e-mail: ekemularia@gmail.com