Park Tower

უძრავი ქონების
ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

№-51

11 აპრილი, 2012 წელი

უძრავი ქონების
ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება №51

2012 *წლის 11 აპრილი*

ნაწილი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. მხარეები

წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) გამყიდველი: სს „პარკ-თაუნი“, რომლის სრულუფლებიანი წარმომადგენელია მისი დირექტორი დავით ქადაგიძე;

ბ) მყიდველი: ვენერა პალაგაშვილი;

მუხლი 2. ტერმინები

1. ამ ხელშეკრულებაში ქვემოთ ჩამოთვლილი ტერმინები გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელობით:

1.1. მიწის ნაკვეთი: მიწის ნაკვეთი, **რომელიც მდებარეობს თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №80-ში.**

1.2. გარიგების საგანი: ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება, რომელსაც კისრულობენ მხარეები, წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვით.

1.3. ნასყიდობის საგანი: საცხოვრებელი ბინა და 1 (ერთი) ავტოსადგომი, რომელსაც გამყიდველი საკუთრების **უფლებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულებითა და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესისა და პირობების დაცვით,** საკუთრებაში გადასცემს მყიდველს. საცხოვრებელი ბინა იქნება საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, რომელიც აშენდება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე.

1.4. გამყიდველი: წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით, შემდგომში დასადები ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების მხარე, რომელიც ამ ხელშეკრულებაშიც მოიხსენიება როგორც გამყიდველი;

1.5. მყიდველი: წინამდებარე **ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით, შემდგომში** დასადები ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების მხარე, **რომელიც** ამ ხელშეკრულებაშიც მოიხსენიება როგორც მყიდველი;

1.6. მხარე: გამყიდველი ან მყიდველი, კონტექსტის შესაბამისად;

1.7. მხარეები: გამყიდველი და მყიდველი ერთდროულად;

1.8. მესამე პირი: ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა;

1.9. ნასყიდობის ფასი: ფულადი თანხა, რომელსაც ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით, მყიდველი გადასცემს გამყიდველს ნასყიდობის საგნის სანაცვლოდ (საფასურად).

1.10. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება: ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომელიც დაიდება მხარეებს შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად და რომლის საფუძველზეც მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა ნასყიდობის საგანი;

2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

გამყიდველი

მყიდველი

ნაწილი II. წინარე ხელშეკრულების საგანი

მუხლი 1 გარიგების საგანი

1.1 მხარეები კისრულობენ ვალდებულებას, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და პირობებით დადონ ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველი მიყიდის მყიდველს საცხოვრებელ ბინას №51, რომელიც განთავსებული იქნება საცხოვრებელი სახლის XII სართულზე, საერთო ფართით 112.0 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი – 91.0კვ.მ., აივანი – 21.0 კვ.მ.) და ავტოსადგომი №21, (-2.90 ნიშნულზე) მხარეები აცნობიერებენ, რომ ბინების და სადგომების ნუმერაცია შესაძლებელია შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე შეიცვალოს პროექტის კორექტირების შემთხვევაში, ხოლო ფართის კორექტირება შესაძლებელია მოხდეს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებისას.

1.2 საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებისა და საჯარო რეესტრში მისი აღრიცხვის შემდეგ საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და განკუთვნილია მასში განთავსებული ბინების ყველა მესაკუთრისთვის, იქნება ამ სახლში ბინების მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის პროპორციულად.

1.3 მყიდველისთვის ცნობილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პროექტი, მასზე ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, ნასყიდობის საგნის (საცხოვრებელი ბინის) გეგმა (ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის (აივნების) განთავსებადა საცხოვრებელი ბინის სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები და იგი იწონებს მათ.

1.4 მხარეები იღებენ ვალდებულებას ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებისას გააფორმონ ხელშეკრულება საექსპლუატაციო მომსახურების შესახებ შემდეგი პირობების გათვალისწინებით:

1.4.1 საექსპლუატაციო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების ვადა – 1 წელი;

1.4.2 საექსპლუატაციო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების ღირებულება – საცხოვრებელი ბინის (საზაფხულო ფართის გამოკლებით) 1 კვ.მ.-ზე თვეში – 1 (ერთი) ლარი;

1.4.3 საექსპლუატაციო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების ჩამონათვალი მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართში №1 – "საექსპლუატაციო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების ჩამონათვალი".

მყიდველი

მყიდველი

მუხლი 2 ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვადა

2.1 მშენებლობის დასრულების სავარაუდო ვადაა 2013 წლის 30 ივლისი. ხოლო ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა დაიდოს მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ.

2.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვადის გაგრძელება შეიძლება მხარეთა შეთანხმებით.

2.3 ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების შესახებ მზადყოფნის თაობაზე გამყიდველი მყიდველს ატყობინებს 10 დღით ადრე.

2.4 იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველის მიზეზით არ მოხდება ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება, ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ და გამყიდველი არ გამოასწორებს ამგვარ დარღვევას მყიდველის წერილობითი მოთხოვნიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, მყიდველს უფლება აქვს:

2.4.1 სასამართლოს წესით მოითხოვოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ფაქტის დადასტურება და ნასყიდობის საგნის გადაცემა საკუთრებაში.

2.4.2 ზიანის ანაზღაურების სახით მოითხოვოს და გამყიდველისაგან მიიღოს პირგასამტეხლო ნასყიდობის ფასის 0.05 (ნული მთელი და ნოლ ხუთი) პროცენტის ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავის დარიცხვა მოხდება წინამდებარე მუხლის 2.4 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ გასვლიდან ოცდაათი კალენდარული დღის განმავლობაში, ხოლო ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ბეს ორმაგი ოდენობისა და ავანსის სახით გადახდილი თანხის დაბრუნება.

2.5 მყიდველს უფლება არა აქვს გამყიდველისგან მოითხოვოს ვალდებულების ვადამდე შესრულება.

2.6 იმ შემთხვევაში თუ მყიდველის მიერ, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვადისთვის არ იქნება ნასყიდობის ფასი სრულად გადახდილი, გამყიდველი უფლებამოსილია გადაწიოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვადა ან მოშალოს ხელშეკრულება მე-2 და მე-3 მუხლებით გათვალისწინებული პირობებით.

მუხლი 3 ვალდებულების შესრულებისვადის გადაცილება

3.1 მყიდველს ვალდებულების (ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადება) შესრულების ვადა გადაცილებულად ეთვლება იმ შემთხვევაში, თუ მან კანონიერი საფუძვლის გარეშე უარი თქვა ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების ხელმოწერაზეან არ გამოცხადდა გამყიდველის მიერ. გაკეთებული შეთავაზებაში მითითებულ დროს.

3.2 ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ნორმა არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, თუ ვალდებულების შესრულების მიღების დღისთვის დადგენილი იქნა, რომ გამყიდველმა არ შეასრულა ან არაჯეროვნად შეასრულა

გამყიდველი

მყიდველი

წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითადი ვალდებულებებიდან რომელიმე.

3.3 გამყიდველის ვალდებულება შესრულებულად ჩაითვლება მაშინაც, თუკი მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული 10 დღიანი ვადის დაცვით გაგზავნილი შეტყობინების მიღების შემდეგ არ დადებს ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას.

3.4 წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს და მყიდველისაგან მიიღოს პირგასამტეხლო ნასყიდობის ფასის 0.05 (ნული მთელი და ერთი მეათედი) პროცენტის ოდენობით ყოველივადაგადაცილებული დღისთვის. საურავის დარიცხვა მოხდება ოცდაათი კალენდარული დღის განმავლობაში, ხოლო ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ გამყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება დანასყიდობის საგანი მიყიდოს მესამე პირს. ამ შემთხვევაში:

3.4.1 ბე რჩება მის მიმღებს, ამასთან, იგი ჩაითვლება ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში;

3.4.2 წინამდებარე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ასევე გამოაკლდება დასაბრუნებელ თანხას;

3.4.3 ავანსის სახით გადახდილი თანხა (ზიანის ანაზღაურებისთვის გადასახდელი თანხის გამოკლებით) დაუბრუნდება მყიდველს ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის მიყიდვიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასზე ნაკლებ ფასად მიყიდვის შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს გადაუხადოს სხვაობა მესამე პირთან გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფასსა და ნასყიდობის ფასს შორის. ასეთ შემთხვევაში გამყიდველის მიერ დასაბრუნებელ თანხას ასევე გამოაკლდება აღნიშნული სხვაობა, ხოლო თუ დასაბრუნებელი თანხა ვერ ფარავს გამყიდველის მიერ მიღებულ ზარალს, გამყიდველი უფლებამოსილია მოთხოვოს მყიდველს აღნიშნული თანხის ანაზღაურება, ისევე როგორც ამ მოთხოვნასთან დაკავშირებული ნებისმიერი იურიდიული, ადვოკატის, სასამართლოს და სხვა, დასაბუთებული ხარჯების დაფარვა.

3.5 მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს აუნაზღაუროს ვალდებულების შესრულების დაყოვნებით ან შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 4 ბე, ნასყიდობის ფასი და გადახდის წესი

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის ბეს 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტის ოდენობით ლარში ("ბე"). ბეს გადახდა მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე. ბეს სახით გადახდილი თანხა ჩაითვლება ნასყიდობის საგნის საფასურში.

გამყიდველი

მყიდველი

4.2 ნასყიდობის ფასი შეადგენს 165 600 (ას სამოცდა ხუთი ათას ექვსასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს ("ნასყიდობის ფასი"). ნასყიდობის ფასის გადახდა მოხდება შემდეგი გრაფიკის გათვალისწინებით:

1. 164 600 (ას სამოცდა ოთხი ათას ექვსასი) – აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარი არაუგვიანეს 2012 წლის 18 აპრილისა;

4.3 ნასყიდობის ფასის გადახდა მოხდება ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის კურსით.

4.4 მყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის ფასი გადაიხადოს წინსწრებით ნაწილ-ნაწილ ან ერთიანად.

4.5 გამყიდველს უფლება აქვს, ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში შესაბამის პერიოდში გადასახდელ თანხას დაარიცხოს და მყიდველისგან მიიღოს პირგასამტეხლო 0.05 (ნული მთელი და ხუთი მეასედი) პროცენტის ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისთვის. შესაბამისად გამოიყენება ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ნორმა.

მუხლი 5 ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საგანი

5.1 ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულებით გამყიდველი მიყიდის, ხოლო მყიდველი იყიდის ხელშეკრულების 1 მუხლით და წინამდებარე მე-5 მუხლით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებულ ნასყიდობის ფასად.

5.2 ნასყიდობის საგანი არის ბინა №51, რომელიც განთავსებული იქნება საცხოვრებელი სახლის XII სართულზე, საერთო ფართით 112.0 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი – 91.0 კვ.მ., აივანი – 21.0 კვ..მ.) და ავტოსადგომი №21 (-2.90 ნიშნულზე)

მუხლი 6 ნასყიდობის საგნის სავალდებულო პარამეტრები

6.1 ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, შესაძლო კორექტივების გათვალისწინებით საცხოვრებელი სახლი უნდა იყოს პროექტით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.

6.2 სხვა პარამეტრების გარდა, პროექტით გათვალისწინებულია:

- ა) სადარბაზო – კეთილმოწყობილი, რკინის შესასვლელი კარი დორფონით;
- ბ) ლიფტი;
- გ) საერთო ავტოფარეხი – სარდაფის სართულზე, კეთილმოწყობილი, ხმაურსაწინააღმდეგო იატაკით, მარკირებული ავტოსადგომებით, შესასვლელი კარი სპეციალური ავტომატიკით;
- დ) საგენერატორო, რომელიც უზრუნველყოფს ეზოს, ლიფტის, დაცვის სისტემისა და საერთო ავტოფარეხის უწყვეტ რეჟიმში მუშაობას, აგრეთვე საერთო სარგებლობის სათავსოების ავარიულ განათებას, იმავდროულად, საცხოვრებელი ბინების ავარიული განათების ქსელში ელ. ენერგიის მიწოდებას (ტელევიზორის, მაცივრისა და ყოველ ოთახში საშუალოდ 100 ვტ სიმძლავრის ელექტრონათურის მუშაობას).

6.3 საცხოვრებელი ბინა მყიდველს უნდა გადაეცეს პროექტით განსაზღვრულ მდგომარეობაში. სხვა პარამეტრებთან ერთად პროექტიითვალისწინებს:

----------------------------- ----------------------------

გამყიდველი მყიდველი

ა) შესასვლელი კარი – რკინის, ლამინირებული, სპეციალური დამცავი საკეტით;
ბ) გარე კარ-ფანჯარა – მაღალი ხარისხის ფერადი მეტალოპლასტმასის;
გ) ელექტროობა – მიყვანილი ბინამდე;
დ) წყალი და კანალიზაცია – ცენტრალური დგარები;
ე) ტელეკომუნიკაცია - სატელევიზიო, ტელეფონისა და ინტერნეტის ხაზები შიდა
ვ) აყვანილობის გარეშე.
ზ) ფასადი – გალესილი და შეღებილი.

6.4 გამყიდველს უფლება აქვს, ამ მუხლში აღნიშნული მასალა ან/და მოწყობილობა შეცვალოს იმავე ტიპისა და ხარისხის სხვა მასალით ან/და მოწყობილობით.

6.5 იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი მოითხოვს ცვლილებების შეტანას ბინის საპროექტო დოკუმენტაციასა და/ან მოსაპირკეთებელ მასალათა სპეციფიკაციაში, ფორმდება წერილობითი ხელშეკრულება დანართის სახით, სადაც მითითებული იქნება ცვლილებების აღწერილობა, მათი განხორციელების ვადები, ღირებულება და გადახდის წესი.

6.6 მყიდველისთვის ცნობილია ბინის საპროექტო დოკუმენტაცია. მყიდველი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან ათი დღის განმავლობაში შეუთანხმოს გამყიდველს საპროექტო დოკუმენტაციაში და მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაციაში მისთვის სასურველი ცვლილებები. წინააღმდეგ შემთხვევაში გამყიდველი იხელმძღვანელებს საპროექტო დოკუმენტაციით და მოსაპირკეთებელი მასალების სტანდარტული სპეციფიკაციით.

6.7 გამყიდველს უფლება აქვს უარი თქვას ნებისმიერი ცვლილების განხორციელებაზე, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის უკვე შესრულებულია სამუშაო, რომლის შეცვლასაც ითხოვს მყიდველი, ეს ცვლილება არ შეესაბამება არსებულ ნორმებსა და სტანდარტებს, იწვევს კონსტრუციულ ცვლილებებს, საცხოვრებელი სახლის ფასადის ან/და საერთო სარგებლობის ფართების შეცვლას, მშენებლობის გრაფიკის შეცვლას ან თუ მყიდველი არ დაფარავს ცვლილებით გამოწვეულ დამატებით ხარჯებს გამყიდველის მოთხოვნისამებრ.

8. მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველის ვალდებულება მყიდველის მიმართ შემოიფარგლება მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.2-6.3 პუნქტებში მითითებული პარამეტრებით, ხოლო მყიდველი ვალდებულებას კისრულობს საცხოვრებელი ბინის შიდა რემონტი დაასრულოს 2013 წლის 30 ივლისამდე. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი არ შეასრულებს წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრილ ვალდებულებას, გამყიდველი უფლებამოსილია თავისი ხარჯებით დაასრულოს რემონტი და შესაბამისი დანახარჯის, ზიანის სრული ოდენობით ანაზღაურება მოსთხოვოს მყიდველს.

მუხლი 7 ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობა

გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ნასყიდობის საგანი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მხარეები დამატებით სხვა რამეზე შეთანხმდებიან. ნასყიდობის საგნის მიმართ არც ერთ მესამე პირს

მყიდველი

მყიდველი

არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებით, ნასყიდობის საგანი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით (გირავნობით) და/ან სხვა ვალდებულებით.

7.2 გამყიდველი ვალდებულია მყიდველს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ნასყიდობის საგანინასყიდობის საგნის მდგომარეობა მყიდველზე საკუთრების უფლების გადასვლის მომენტისთვის უნდა შეესაბამებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და პროექტით (შეტანილი ცვლილებების გათვალისწინებით) გათვალისწინებულ ნორმებს, აგრეთვე შესაბამისი ნასყიდობის საგნისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სტანდარტებს. გამყიდველი კეთილსინდისიერად გააცნობს მყიდველს ნასყიდობის საგნის მდგომარეობას.

მუხლი 8 ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობა

ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე.

მუხლი 9 ხელშეკრულების დადების ხარჯები

წინამდებარე ხელშეკრულებისა და ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებული ყველა სახის ხარჯი ეკისრება მყიდველს.

მუხლი 10 პირები, რომელთაც უფლება აქვთ მიიღონ ვალდებულების შესრულება

10.1 გამყიდველი შეასრულებს ვალდებულებებს უშუალოდ მყიდველის, ან მყიდველის მიერ განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის, ან მყიდველის მემკვიდრის წინაშე, ანდა იმ პირის წინაშე, რომელსაც ხელშეკრულების საფუძველზე ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით ექნება ვალდებულების შესრულების მიღების უფლება.

10.2 გამყიდველის ვალდებულება შესრულებულად ჩაითვლება, თუ იგი შესრულდა მყიდველის მიმართ ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიმართ, თუმცა არსებობდა შესაბამისი გარიგება ან გადაწყვეტილება, რომლის შესახებაც გამყიდველი ინფორმირებული არ იყო.

10.3 მყიდველი შეასრულებს ვალდებულებებს უშუალოდ გამყიდველის, მის მიერ განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის, სამართალმემკვიდრის ან ხელშეკრულებით ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით საამისოდ უფლებამოსილი პირის მიმართ.

მუხლი 11 რისკის გადასვლა

11.1 საჯარო რეესტრში ნასყიდობის საგნის მყიდველის სახელზე აღრიცხვის მომენტიდან, მყიდველზე გადადის ნასყიდობის საგნის შემთხვევითი დაღუპვის ან დაზიანების რისკი.

11.2 ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული რისკი მყიდველზე გადადის ნასყიდობის საგნის მის სახელზე აღრიცხვის გარეშეც, თუ ნასყიდობის საგანი

გამყიდველი

მყიდველი

საჯარო რეესტრში არ აღირიცხა ან აღრიცხვა დაყოვნდა მყიდველის ბრალეული მოქმედების (უმოქმედობის) გამო.

მუხლი 12 ფორს-მაჟორული გარემოებები

12.1 მოცემული ხელშეკრულების რომელიმე მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობა ან შესრულების დაგვიანება არ ჩაითვლება ხელშეკრულების დარღვევად, თუ ასეთი შეუსრულებლობა ან შესრულების დაგვიანება გამოწვეული იყო ფორს მაჟორული გარემოებით.

12.2 წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის ფორს მაჟორულ გარემოებად მიიჩნევა ისეთი გარემოება, როდესაც მთელი ხელშეკრულების ან რომელიმე სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება შეზღუდულია, შეფერხებულია ან შეუძლებელი გახდა ისეთ გარემოებათა გამო, რომელზეც ხელშეკრულების მხარის კონტროლი არ ვრცელდება, კერძოდ: ხანძარი, აფეთქება, ეპიდემია, გრიგალი, ზვავი, ქარიშხალი ან მეწყერი, წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა; ომი, რევოლუცია, სახელწიფო თუ სამხედრო გადატრიალება, სამოქალაქო არეულობა, ბლოკადა ან ემბარგო ან სხვა მსგავსი სახის მოვლენა; საკანონმდებლო ან აღმასრულებელი ხელისუფლების აქტი, რომელიც ზღუდავს ან შეუძლებელს ხდის მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულებას; გაფიცვა, პიკეტირება, ბოიკოტი ან სხვა მსგავსი სახის მოვლენა, ან ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რაც მოქმედი კანონმდებლობისა და სახელშეკრულებო სამართლის დამკვიდრებული პრინციპების თანახმად შეიძლება ჩაითვალოს ფორს მაჟორული ხასიათის მქონედ, თუკი ასეთი გარემოების დადგომაარ არის გამოწვეული ხელშეკრულების მხარის მიერ სხვა ვალდებულების, ხელშეკრულების ან კანონმდებლობის დარღვევით.

12.3 ხელშეკრულების მხარე თავისუფლდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული პასუხისმგებლობისაგან ფორს მაჟორული გარემოებების მოქმედების მთელი დროის მანძილზე. ამასთანავე, ასეთი მხარე დაუყოვნებლივ აცნობებს მეორეს ფორს მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ და ყოველგვარ ძალისხმევას მიმართავს მსგავსი გარემოებების თავიდან ასაცილებლად, მისი ხანგრძლივობის ან შედეგის მინიმუმამდე დასაყვანად და ფორს მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტისთანავე დაუყოვნებლივ განაახლებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

მუხლი 13 ვალდებულებათა შეწყვეტა

13.1 ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებები წყდება:

ა) ვალდებულების შესრულებით;

გ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საფუძვლით.

13.2 გამყიდველის ლიკვიდაცია ანმყიდველის გარდაცვალება არ არის ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებებისა და უფლებების შეწყვეტის საფუძველი. გამყიდველის ლიკვიდაციის შემთხვევაში მისი უფლებები განხორციელდება და ვალდებულებები შესრულდება კანონით დადგენილი

გამყიდველი

მყიდველი

წესით, ხოლო მყიდველის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი უფლებები და ვალდებულებები გადადის კანონისმიერ და/ან ანდერძისმიერ მემკვიდრეზე.

მუხლი 14 დავების გადაწყვეტა

მხარეები ყოველ ზომას მიიღებენ ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე და მასთან დაკავშირებული, ასევე მისი ინტერპრეტაციიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებული, მის ძალასთან, შესრულებასა და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავების ურთიერთშეთანხმებით გადაჭრისათვის. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას გადაწყვეტს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 15 მყიდველის ჩანაცვლება ან ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების მესამე პირის სასარგებლოდ დადება

15.1 მყიდველს უფლება აქვს:

ა) ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები და ვალდებულებები ხელშეკრულების ან მემკვიდრეობის საფუძველზე გადასცეს მესამე პირს, რომელიც ჩაენაცვლება მას;

ბ) ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება დადოს მესამე პირების სასარგებლოდ – ნასყიდობის საგანი იყიდოს მესამე პირისათვის.

15.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობები უცვლელი რჩება.

მუხლი 16 ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლართა რაოდენობა

ეს ხელშეკრულება შედგა ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა გამყიდველს, ხოლო მეორე – მყიდველს.

მუხლი 17 ხელშეკრულების დანართები

ამ ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის:
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პროექტის (სქემის) ასლი;
საცხოვრებელი ბინის ესკიზის ასლი;
საექსპლუატაციო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების ჩამონათვალი.
საერთო ავტოფარეხის ესკიზის ასლი.

მყიდველი

მყიდველი

მუხლი 18. შეთანხმების საბოლოობა

წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების საბოლოო ვარიანტს და ცვლის მხარეთა შორის მანამდე არსებულ ყველა ზეპირსიტყვიერ თუ წერილობით შეთანხმებას, ხელშეკრულებასა და გარანტიას.

მუხლი 19. მხარეთა იურიდიული მისამართები და რეკვიზიტები

გამყიდველი: სს „პარკ - თაუნი“, ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №80, საიდენტიფიკაციო კოდი – 205226548, სს, “ლიბერთი ბანკი”, ბანკის კოდი – LBRTGE22; ა/ა GE08LB0114150924415000 ტელ. (995 32) 2 91 31 52; 2 29 01 69 , წარმოდგენილი მისი დირექტორის, დავით ქადაგიძის მიერ.

მყიდველი: ვენერა პალაგაშვილი, საქართველოს მოქალაქის პირადობის მოწმობა №1404341, პირადი №01017011030, გაცემულია სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს საბურთალოს სამსახურის მიერ 13.12.2010, მისამართი: ქ. თბილისი ბახტრიონის ქ. №28, ბინა №72

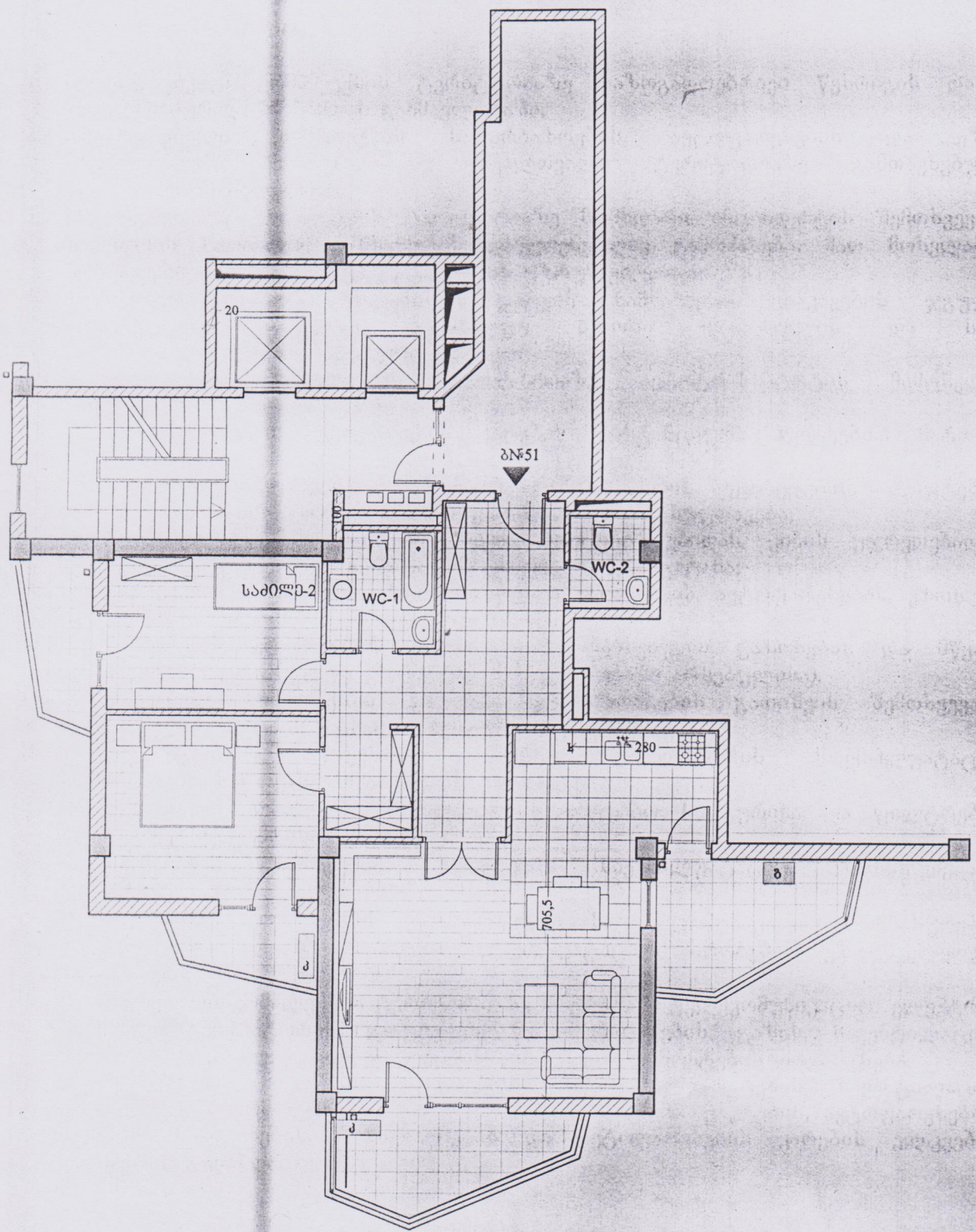
ხელმოწერილია მხარეთა მიერ ქ. თბილისში, 2012 წლის 11 აპრილი;

სს "პარკ-თაუნი" 205226548 JSC "PARK-TOWN"

გამყიდველი

მყიდველი

"პარკთაუერი"
XII სართული, ბინა №51



ბინის ფართი	91.0 კვ.მ
აივნის ფართი	21.0 კვ.მ
საერთო ფართი	112.0 კვ.მ