ხელშეკრულება #10/09/2014-1
ურთიერთშეთანხმების/ ნარდობის შესახებ

ქ. თბილისი 10.09. 2014წ.

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

ჩვენ ქვემოთ ხელის მომწერნი, ერთის მხრივ სამშენებლო კომპანია შპს „ჰაუს გრუპი“ (ს/კ 405060927) წარმოდგენილი თავისი დირექტორის ზურაბ ღარიბაშვილის (პ/ნ01024002661) სახით (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც „მენარდე“) და მეორეს მხრივ მიწის მესაკუთრე შპს „იმედი-95“ (ს/კ 204856012) წარმოდგენილი თავისი დირექტორის ლევან ყურაშვილის (პ/ნ 01010019492) სახით (შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც „შემკვეთი“), ხოლო ერთობლივად მენარდე და შემკვეთი- შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები“, ვითვალისწინებთ, რა რომ შმკვეთი წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრეს მდებარე ქ. თბილისი, ნუცუბიძის მე-4 მიკრო რაიონი, შემდეგი საკადასტრო მონაცემით: 01.14.02.009.012 შემდგომში ხელშეკრულებაში მოხსენიებული, როგორც „სამშენებლო მიწის ნაკვეთი“, ხოლო სამშენებლო კომპანიას, მენარდეს გააჩნია მშენებლობის განსახორციელებლად საჭირო სახსრები/საშუალებები, წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 2. ზოგადი დებულებები

2.1. ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს ვალდებულებას თავისი ხარჯებითა და საშუალებებით შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, კერძოდ ააშენოს სამშენებლო ნაკვეთზე მრავალერთეულიანი შერეული ფუნქციის საცხოვრებელი ბინა, ხოლო შემკვეთი თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას მენარდის მიერ განხორციელებული სამუშაოებისა და გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ გადასცეს მას წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 და 4.3 პუნქტებით გათვალისწინებული ფართები საკუთრებაში.

2.2. შემკვეთი აძლევს უფლებას მენარდეს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული პროცედურების დაცვით განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო საქმიანობა და სამომავლოდ აშენებულ უძრავ ქონებაზე პროექტის შესაბამისად განხორციელებული ბინების განაწილების სქემატური გეგმისა და მშენებარე ფართების განაწილების ოქმის თანახმად მიიღოს საკუთრებაში მშენებარე ობიექტის საერთო ფართის 80% და თავისი შეხედულებისამებრ გაასხვისოს მესამე პირებზე საკუთრების უფლებით.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით შემკვეთი აძლევს უფლებას და აცხადებს თანხმობას, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთის სასაზღვრო მიჯნაზე (რომელიც ასევე შემკვეთის საკუთრებას წარმოადგენს) მოეწყოს სამშენებლო ობიექტის ღიობები.

2.4. თავის მხრივ მენარდე იღებს ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების მიხედვით ააშენოს მრავალერთეულიანი ობიექტი, მშენებლობის ნებართვის ვადებში თანახმად საპროექტო დოკუმენტაციისა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შემკვეთის საკუთრებაში არსებულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე მენარდის მიერ საკუთარი ხარჯებითა და საშუალებებით მრავალერთეულიანი ბინის მშენებლობა და სამშენებლო ობიექტის საცხოვრებელი ბინების, კომერციული, დამხმარე და საზაფხულო საერთო ფართების 20%-ის შემკვეთისათვის ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობაში გადაცემა/ჩაბარება. ყველა სხვა ფართი, კერძოდ სამშენებლო ობიექტის საერთო ფართის (დამხმარე და საზაფხულო ფართების ჩათვლით) 80%, საკურების უფლებით გადაეცემა მენარდეს მის მიერ გაწეული მომსახურებისა და შესრულებული სამუშაოების სანაცვლოდ.

3.2. მხარეებისათვის მისაღები სამშენებლო ფართების ზუსტი ადგილმდებარეობა (სართული, ნიშნული, ნომერი და ა.შ.) და კვადრატულობა 3.1. პუნქტის პირობის დაცვით განისაზღვრება მშენებარე ფართების განაწილების ოქმისა და სქემატური ნახაზის შესაბამისად, რომელსაც ხელი უნდა მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულების ორივე მხარემ.

3.3. აღნიშნული მშენებლობა თავის მხრივ მოიცავს მენარდის მიერ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე მრავალერთეულიანი ობიექტის მშენებლობისათვის საჭირო სამშენებლო დოკუმენტაციის (პროექტი,მშენებლობის ნებართვა და სხვა) მოპოვებასა და შესაბამის სახელმწიფო სტრუქტურებთან შეთანხმებას.

3.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეები გამოხატავენ ნებას და იღებენ ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებითა და წესით მშენებლობა აწარმოონ შემკვეთის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ნუცუბიძის მე-4 მიკრო რაიონი, შემდეგი მახასიათებლებით: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრი კოდი #01.102.009.012; ზონა თბილისი 01; სექტორი14; კვარტალი02; ნაკვეთი009/012; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი:., ნაკვეთის წინა ნომერი:.

3.5. საკუთრების ფაქტი დასტურდება:
ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან:
განაცხადის რეგისტრაციის № **882014473104**
მიწის საკადასტრო კოდი №**01.14.02.009.012**

3.6. შემკვეთი ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი არის და მასზე ვრცელდება შემკვეთის საკუთრების უფლება, იგი არ არის იპოთეკის უფლებით დატვირთული, იგი არ არის დაყადაღებული. ის არ წარმოადგენს დავის საგანს და მესამე პირებს არ შეიძლება ჰქონდეთ რაიმე სახის პრეტენზია.

მუხლი 4. შეთანხმების საგანი

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით მხარეები თანხმდებიან, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ნუცუბიძის მე-4 მიკრო რაიონი, საკადასტრო კოდი 01.14.02.009.012, რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში, ხოლო მენარდე წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით და მის შესაბამისად რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, ვალდებულების გრაფაში, როგორც შემკვეთის ვალდებულება მენარდის წინაშე, მანამ სანამ შემკვეთი არ გადასცემს მენარდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მშენებარე ფართებს (მშენებარე ფართების განაწილების ოქმისა და სქემატური ნახაზის შესაბამისად).

4.2. ბინების სქემატური განშლის რეგისტრაციის შემდგომ მიწაზე ვრცელდება თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის წილის შესაბამისად.

4.3. მხარეთა შეთანხმებით, მშენებარე მრავალერთეულიანი ობიექტის ფართების სქემატური განაწილების გეგმა და მშენებარე ფართების განაწილების ოქმი შეთანხმებული პროექტის თანახმად, შედგება პირველი სამშენებლო სართულის ნიშნულის მშენებლობის დასრულებისას, წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.პუნქტის შესაბამისად.

4.4. მენარდე მშენებლობას აწარმოებს საკუთარი ხარჯებითა და საშუალებებით.

4.5. მენარდეს თავისი ვალდებულების ჯეროვანი და სრული შესრულების მიზნით ენიჭება უფლებამოსილება განახორციელოს მისი წილი კუთვნილი ფართების რეალიზაცია მას შემდეგ რაც კონკრეტულ ფართებზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება მისი საკუთრების უფლება.

4.6. მხარეები დამატებით თანხმდებიან, რომ მშენებლობის დასრულების დაზღვევის მიზნით მენარდე გახსნის ცალკე საბანკო ანგარიშს, სადაც შევა მის მიერ გასხვისებული ფართების თანხები ეროვნულ ვალუტაში და რომელზედაც წვდომა, ანგარიშების ბრუნვის კონტროლის კუთხით, ექნება შემკვეთს, რათა მენარდის საკუთრებაში არსებული ფართების რეალიზაციიდან შემოსული ყველა თანხა მიმართული იქნეს ვალდებულების დროულად და ჯეროვნად შესრულებისათვის.

მუხლი 5. ხელშეკრულების მიზანი

5.1. ხელშეკრულების მიზანია ქ. თბილისში, ნუცუბიძის მე-4 მიკრო რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 01.14.02.009.012, მრავალერთეულიანი, შერეული ფუნქციის მქონე ბინის მშენებლობა, საიდანაც შემკვეთს მენარდემ უნდა გადასცეს 3.1. პუნქტით შეთანხმებული ფართი თეთრი კარკასის მდგომარეობით, ხოლო დარჩენილი ფართები მშენებარე მრავალერთეულიან კორპუსში გადაეცემა მენარდეს გაწეული ხარჯისა და სამუშაოების სანაცვლოდ.

მუხლი 6. მხარეთა უფლება-მოვალეობები და განსაკუთრებული პირობები

6.1. შემკვეთი უფლებამოსილი და ვალდებულია:

6.1.1. გადასცეს მენარდეს მშენებლობის განსახორციელებლად უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, მისცეს მის ხელთ არსებული ყველა დოკუმენტაცია და საჭიროების შემთხვევაში ხელი მოაწეროს საამისოდ სავალდებულო ყველა საბუთს და გასცეს თანხმობები.

6.1.2. თავისი ქმედებით ან/და უმოქმედობით არ შეაფერხოს სამშენებლო და უძრავი ქონების შემდგომი რეგისტრაციის პროცესი.

6.1.3. პერიოდულად გადაამოწმოს მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესი.

6.1.4. მოითხოვოს ხელშეკრულების პირობების დროული და ჯეროვანი შესრულება.

6.1.5. შემკვეთი ვალდებულია მშენებლობის წარმოების სანაცვლოდ მენარდეს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. და 4.3. პუნქტების მოთხოვნათა შესაბამისად გადასცეს საკუთრების უფლებით ყოველგვარი ვალდებულებისაგან თავისუფალი ფართები.

6.2. მენარდე უფლებამოსილი და ვალდებულია:

6.2.1. მოითხოვოს შემკვეთისაგან მშენებლობის განსახორციელებლად საჭირო მის ხელთ არსებული ყველა დოკუმენტაცია და მშენებლობის პროცესის შეუფერხებელი წარმოება.

6.2.2. მისცეს საშუალება შემკვეთს პერიოდულად გადაამოწმოს მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესი.

6.2.3. უფლებამოსილია მოსთხოვოს შემკვეთს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. და 4.3. პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო ფართების საკუთრებაში გადაცემა.

6.2.4. მენარდე ვალდებულია, აწარმოოს მშენებლობა შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად და ვადებში, საჭიროების შემთხვევაში თავისი

ხარჯებით უზრუნველყოს არსებული პროექტის კორექტირება, ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს მესაკუთრეს და მესამე პირებს.

6.2.5. მენარდე ვალდებულია შემკვეთს გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართები ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

6.2.6. იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო მიწის ნაკეთის უფლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით წარმოიშობა რაიმე სახის სამართლებრივი პრობლემა, რითაც საფრთხე შეექმნება წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებს ან/და ხელი შეეშლება ხელშეკრულებისა და შეთანხმების საგნის რეალიზაციის პროცესს, მენარდე უფლებამოსილია მოსთხოვოს შემკვეთს მიყენებული ზიანის სრული ანაზღაურება.

მუხლი 7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. მხარეები პასუხს აგებენ მათმიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვან და სრულ შესრულებაზე.

7.2. თუ შემკვეთი არ შეასრულებს ან/და არაჯეროვნად შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3.. პუნქტით ნაკისრ ვალდებულებას, მას პირგასამტეხლოს სახით დაეკისრება 50 000 (ორმოცდათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი და მიყენებული ზიანის სრული ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს შემკვეთს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. და 4.3. პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისაგან.

7.3. თავის მხრივ თუ მენარდე ვერ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, ის ვალდებულია სრულად აუნაზღაუროს შემკვეთს ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი.

მუხლი 8. ფორსმაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულები შეუსრულებლობისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნა დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო.

8.2. დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს, რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე და რომელთა დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს.

8.3. მხარე რომელიც ვერ ასრულებს ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო, ვალდებულიადაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს. თუ ასეტი შეტყობინება არ იქნება გაკეთებული 3 დღის ვადაში, დამრღვევ მხარეს უფლება არ აქვს პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების მიზნით მიუთითოს ასეთ გარემოებებზე, თუ კი შეტყობინების გაუგზავნელობა არ იყო გამოწვეული თავად ამ გარემოებით.

8.4. თუ ფორსმაჟორული მდგომარეობა სამ თვეზე მეტ ხანს გაგრძელდა მხარეებს უფლება ენიჭებათ გადახედონ წინამდებარე ხელშეკრულებას, შეიტანონ ცვლილებები ან/და შეწყვიტონ იგი. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული პირობები.

მუხლი 9. მხარეთა განცხადებები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ მათ გააჩნიათ შესაბამისი უფლებამოსილება დადონ ეს ხელშეკრულება და შეასრულონ ყველა მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებები.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების არც გაფორმებით და არც შესრულებით მხარეები არ არღვევენ თავისი სადამფუძნებლო დოკუმენტების რაიმე პირობას საქართველოს კანონმდებლობის რაიმე დებულებას ან ნორმას.

9.3. მხარეები არ არღვევენ არც ერთ ხელშეკრულებას, რომელშიც ისინი მხარეს წარმოადგენენ და რომელსაც შეუძლია პირდაპირი გავლენა მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

მუხლი 10. ხელშეკრულებაში ცვლილების/დამატების შეტანის წესი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილების ან/და დამატების შეტანა ხორციელდება ურთიერთშეთანხმებით, ამ ხელშეკრულების გაფორმებისათვის დადგენილი წესით, რომელიც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.
10.2. ხელშეკრულებაში ცვლილება ან/და დამატება წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილ და აქვს იგივე იურიდიული ძალა, რაც ხელშეკრულებას.

მუხლი 11. სადაო საკითხების გადაწყვეტის წესი
წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა სადაო საკითხს მხარეები წყვეტენ ურთიერთშეთანხმების გზით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში სადაო საკითხს წყვეტს სასამართლო ხელშეკრულების საგნის ადგილმდებარეობის მიხედვით.

მუხლი 12. გარდამავალი დებულებები
12.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და ძალაშია მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულ და ჯეროვნად შესრულებამდე.
12.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი რჩება საჯარო რეესტრში, ხოლო დანარჩენი ორი გადაეცემათ მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები:

„მენარდე“
შპს „ჰაუს გრუპ“ (ს/კ 405060927)

დირექტორი ზურაბ ღარიბაშვილი

„შემკვეთი“
შპს „[illegible]“ (ს/კ 204856012)

დირექტორი [illegible]

ორი ათას თოთხმეტი წლის ცამეტ სექტემბერს, მე ნიკოლოზ მალაშხიას, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე ქ. თბილისში, პეკინის გამზ. № 15, პირველ სართულზე, მომმართეს ზურაბ ღარიბაშვილმა და ლევან ყურაშვილმა. ზურაბ ღარიბაშვილმა განაცხადა, რომ არის შპს „ჰაუს გრუპი“-ს (ს/კ № 405060927) დირექტორი, ხოლო ლევან ყურაშვილმა განაცხადა, რომ არის შპს „იმედი-95“-ს (ს/კ № 204856012) დირექტორი. მათ წარმოადგინეს 2014წლის 10 სექტემბრის ხელშეკრულება № 10/09/2014-1 ურთიერთშეთანხმების/ნარდობის შესახებ და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით: ზურაბ ღარიბაშვილი – დაბ. 05. 12. 1974წ., პირადი № 01024002661, საქართველოს პასპორტი № 10BA89265 გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 19. 08. 2011წ., მისი განცხადებით მცხ. ქ. თბილისი, ცინცაძის ქ. 3; ლევან ყურაშვილი – დაბ. 20. 01. 1954წ., პირადი № 01010019492, მცხ. ქ. თბილისი, ნუცუბიძის 4 მ/რ, კორპ. 17, ბ. 123. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე განვუმარტე, რომ ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს წინამდებარე დოკუმენტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამობაზე, მის შინაარსზე და ხელმომწერის ნების არაადეკვატურად ასახვის გამო, რის შემდეგაც მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი დოკუმენტზე, რასაც ვამოწმებ.

სანოტარო საზღაური, სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილება №507, მუხლი 31 თანახმად გადახდილია ოთხი ლარი და მუხლი 39 თანახმად რეგისტრაციის საფასური ორი ლარი.

ნოტარიუსი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140992241
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	13.09.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნიკოლოზ მალაშხია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, პეკინის გამზ. # 15
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2377321; მობ: 599561242
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	26778041221114

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