

წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება
გადახდის განვადებით №__

ქ. ბათუმი

_____ წელი

გამყიდველი: შპს „სამშენებლო კომპანია ავანგარდი“ (ს/ნ 445568001) წარმოდგენილი დირექტორის ალექსანდრე ცისკარაძის (პ/ნ 61006024670) მინდობილი პირის არჩილ ჯორთმენაძის (პ/ნ 61006015254) სახით (მინდობილობის რეგისტრაციის N:200803112, რეგისტრაციის თარიღი: 07/10/2020წ. ნოტარიუსი მარიამ კვარაცხელია).

მყიდველი: -

ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ქალაქი ბათუმი რეჯებ ნიჟარაძის ქ. N:25-25ა-25ბ ქალაქი ბათუმი რეჯებ ნიჟარაძის ქ. N:25 მისამართზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი N: 05.32.15.195; ფართობი 1255.00 კვ.მ.) საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა.

2. მხარეთა უფლება_მოვალეობანი

2.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს საცხოვრებელი კორპუსი და მყიდველს გადასცეს პირად საკუთრებაში, ამ ტერიტორიაზე მშენებარე საცხოვრებელ კორპუსში ბინა („ნასყიდობის საგანი“), შემდეგი მაჩვენებლებით:

საერთო ფართი:	სართული	ბინის N:

2.2. მყიდველს ხელშეკრულების 2.1. პუნქტში მითითებული „ნასყიდობის საგანი“ (საერთო ფართობი შედის აივანების ფართი) დაურეგისტრირდეს მომავალი მესაკუთრის უფლებით, ხოლო საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის დასრულების შემდეგ (თუ ამ დროისათვის „ნასყიდობის საგნის“ ღირებულება სრულად იქნება დაფარული) ფაქტობრივად გადაეცემა „ნასყიდობის საგანი“ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად და დაურეგისტრირდება საკუთრებაში.

2.3. გამყიდველი ვალდებულია 2.1. პუნქტში მითითებული „ნასყიდობის საგანი“ მყიდველს გადასცეს პირად საკუთრებაში ფართის გადაცემასთან დაკავშირებული კანონით გათვალისწინებული ყველა ფორმალის დაცვით, შესაბამისი ტექნიკური და იურიდიული დოკუმენტაციის გაფორმებით (მათ შორის საჯარო რეესტრის ამონაწერის ჩათვლით), რომელთა ღირებულება სახელმწიფო და მუნიციპალური გადასახადების სახით შედის „ნასყიდობის საგნის“ ღირებულებაში.

2.4. მყიდველს ეკრძალება გადააკეთოს პროექტით გათვალისწინებული სახლის ფასადი, საერთო სარგებლობის სათავსოები და კომუნიკაციის ძირითადი დგარების (წყლის, კანალიზაციის, გაზის, ელექტრობის, ინტერნეტის ხაზების, სავინტილაციო არხების და ა.შ.) განლაგებები. პროექტის დარღვევის შემთხვევაში მისი აღდგენა პირვანდელ მდგომარეობაში ევალება და გაწეული ხარჯების ანაზღაურება დაეკისრება მყიდველს.

2.5. მხარეები ვალდებულები არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად და სრულად.

ხელშეკრულების ფინანსური პირობები

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ „ნასყიდობის საგნის“ ღირებულება შეადგენს _____ \$ აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული კურსით დღგ-ს ჩათვლით.

3.2. მყიდველმა „ნასყიდობის საგნის“ ღირებულება უნდა გადაიხადოს თანდართული გრაფიკის შესაბამისად, გადახდის გრაფიკი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და ძალაშია ხელშეკრულებასთან ერთად (დანართი N:1).

3.2.1. **გადახდის პირობები:** შიდა უპროცენტო განვადება.

3.2.2. **განვადების პერიოდი:** _____ თვე.

3.2.3. ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს მხოლოდ უნაღდო ანგარიშსწორებით, საბანკო ანგარიშზე თანხის შეტანის ან გადმორიცხვის სახით. გამყიდველის საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტებია:

ანგარიშის მფლობელი - შპს „სამშენებლო კომპანია ავანგარდი“ (ს/ნ 445568001)

ბანკის დასახელება - სს „საქართველოს ბანკი“

ბანკის კოდი - BAGAGE22

ანგარიშის N: - GE46BG000000161915098

3.3. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ვერ ახერხებს თავისი ვალდებულებების შესრულებას, რომელიც გათვალისწინებულია 3.1. და 3.2. პუნქტით, მყიდველს გამყიდველის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლო გრაფიკით გადასახდელი თანხის 0.05% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე და თუ ვადაგადაცილება გაგრძელდა 1 თვეზე მეტი ვადით, ამ შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად გავიდეს ხელშეკრულებიდან,

გააუქმოს მყიდველის მომავალი მესაკუთრის უფლება ნასყიდობის საგანზე და დააკისროს მყიდველს დარიცხული პირგასამტეხლო. რის შესახებაც უგზავნის წინასწარ შეტყობინებას შეკვეთილი წერილის სახით მყიდველს, მის მიერ ხელშეკრულების რეკვიზიტებში მითითებულ მისამართზე და მომდევნო 10 (ათი) დღის შემდეგ ხელშეკრულება ითვლება გაუქმებულად (იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ამ პერიოდის განმავლობაში არ ასრულებს ვალდებულებებს).

3.4. ხელშეკრულების მოშლის/გაუქმების შემთხვევაში მყიდველს გამყიდველის სასარგებლოდ ეკისრება კომპენსაციის გადახდა იმ მომენტისათვის მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის 15%-ს ოდენობით.

3.5. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.3. და 3.4. პუნქტის გათვალისწინებული პირობების დადგომის შემთხვევაში, თუ მყიდველის მიერ გადახდილ თანხებსა და დაკისრებულ კომპენსაციასა და პირგასამტეხლოს შორის აღმოჩნდება მეტობა, გამყიდველი „ნასყიდობის საგნს“ მესამე პირზე გასხვისებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში მოახდენს აღნიშნული თანხის უკან დაბრუნებას მყიდველისათვის, მაგრამ ეს ვადა არ უნდა აღემატებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 6 (ექვსი) თვეს.

3.6. მშენებლობის ვადებთან დაკავშირებით წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველი იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს მყიდველს კომპენსაცია, მყიდველის მიერ იმ მომენტისათვის გადახდილი თანხის 0,05% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4. პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლება

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

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

4.3. თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 (ექვსი) თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე.

5. დამატებითი პირობები

5.1. საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის დასრულების ვადაა 2022 წლის 08 მარტი. ამ ვადის განმსაზღვრელი დოკუმენტი იქნება ქ.ბათუმის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის საწარმოო მოწმობები. დასაშვებია შესაბამისი სამსახურების მიერ ამ ვადის დაზუსტება ან შეცვლა, ამ შემთხვევაში გამყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულების თარიღად ითვლება აღნიშნული დაზუსტებული თარიღი. თუ მშენებლობის დასრულება ვერ მოხდება მითითებულ ვადებში ობიექტური გარემოებების გათვალისწინებით, გამყიდველს მშენებლობის დასრულებისათვის დამატებით ეძლევა 6 (ექვსი) თვიანი ვადა.

5.2. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს საერთო სარგებლობის ფართების დასრულება:

5.2.1. ფასადის სპეციალური მაღალი ხარისხის წყალგაუმტარი საიზოლაციო მასალებით დამუშავებული.

5.2.2. სადარბაზოს კედლები, დერეფანი და კიბის უჯრედი მოპირკეთებული.

5.2.3. მაღალი ხარისხის ლიფტით.

5.2.4. ცენტრალური წყალმომარაგების, საკანალიზაციო და სარეზერვუარული სისტემებით.

5.2.5. ბუნებრივი აირი ამოყვანილი სართულზე.

5.2.6. მეხამრიდით და ჩამიწებით.

5.2.7. ვიდეო-მეთვალყურეობის სისტემით.

5.3. მყიდველს „ნასყიდობის საგანი“ ბარდება დანართში მითითებული პირობების შესაბამისად. დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და ძალაშია ხელშეკრულებასთან ერთად (დანართი N:2).

5.4. სამშენებლო ობიექტზე ტექნიკური უსაფრთხოების დაცვის შესაბამისად გამყიდველი უფლებამოსილია არ დაუშვას სამშენებლო ობიექტზე მყიდველი ან მისი წარმომადგენელი, გამყიდველის მიერ გაცემული სპეციალური საშვის და უსაფრთხოებისათვის საჭირო აღჭურვილობის გარეშე. ობიექტის ექსპლუატაციაში ჩაბარებამდე ყველა სახის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება დასაშვებია მხოლოდ გამყიდველთან შეთანხმებით.

5.5. მყიდველი წინასწარ უცხადებს თანხმობას გამყიდველს მომავალში აუცილებლობის შემთხვევაში სამშენებლო პროექტში ცვლილებების შეტანასთან დაკავშირებით, მაგალითად: სართულებზე ბინების რაოდენობასთან, დაგეგმარების შეცვლასთან, ფასადის ფერის დადიზაინის ა.შ. დაკავშირებით, ხოლო უფრო მნიშვნელოვანი ცვლილებების, როგორც არის გარე ფასადთან, აივნებთან, კომუნიკაციებთან, მანსარდთან, სხვენთან, საერთო ფართებთან, სახლის ძირითად პარამეტრებთან (სიმაღლე, სიგანე, სართულიანობა) დაკავშირებით თანხმობას აცხადებს მყიდველი იმ პირობით, თუ მასზე გამყიდველი მოიპოვებს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოსაგან (ქალაქის მერია და ა.შ.) აუცილებელ ნებართვას აღნიშნულ ცვლილებებთან დაკავშირებით.

5.6. მყიდველისათვის გადასაცემ საპროექტო ფართსა და მშენებლობის დასრულების შემდეგ აზომვის შედეგად მიღებული რეალურ ფართს შორის სხვაობა (მეტი ან ნაკლები, დასაშვებია 2 პროცენტი სხვაობა) მხარეები ახდენენ სხვაობის თანხის გადახდით კომპენსირებას 1 კვ.მ.-ზე _____ აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით.

5.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ საცხოვრებელ კორპუსში, სადაც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი, იმოქმედებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების, კომუნიკაციებისა და ქსელების მართვისა და მოვლის ერთიანი სისტემა, გამყიდველის მართვის ქვეშ. საერთო საკუთრების მოვლის მიზნით, მყიდველი ვალდებულია გამყიდველთან გააფორმოს საერთო საკუთრების მოვლის ხელშეკრულება (მომსახურების ხელშეკრულება), რომელიც მოიცავს შემდეგს:

5.7.1. საცხოვრებელი კორპუსის ინფრასტრუქტურის სრულყოფილად ფუნქციონირების უზრუნველყოფა.

5.7.2. ფასადის წმენდა და იერსახის შენარჩუნება.

5.7.3. საერთო მოხმარების ფართების დასუფთავება, განათება, სახელურების, საკეტების და ნათურების გამოცვლა.

5.7.4. საერთო მოხმარების ტექნიკა-დანადგარების, მათ შორის ლიფტების მოვლა და მათი მომსახურების ხარჯების ანაზღაურება.

5.7.5. საცხოვრებელ კორპუსში მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების კოორდინაცია.

5.7.6. პარკინგის ტერიტორიაზე ავტომობილის პარკირების და მოძრაობის გადაადგილებისათვის საჭირო ნიშნულების დახაზვა.

5.7.7. ნარჩენების გატანისათვის ადგილის გამოყოფა და მათი გატანის დროისა და მარშრუტის ორგანიზება და კოორდინაცია.

5.7.8. საცხოვრებელი კორპუსის უსაფრთხოების უზრუნველყოფა, 24 საათიანი ვიდეომეთვალყურეობა და საგანგებო ცხელი ხაზი.

5.8. მომსახურების ხელშეკრულება დაიდება ნასყიდობის საგნის საკუთრების უფლებით გადაცემისა და შესაბამისი ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან ერთად. მხარეები თანხმდებიან, რომ მომსახურების ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს ნასყიდობის საგანზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების და ნასყიდობის საგნის საკუთრების უფლებით მყიდველზე გადაცემის არსებით წინაპირობას.

5.9. მომსახურების ხელშეკრულების ღირებულება განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით, მაგრამ არაუმეტეს თვეში 0,5 აშშ დოლარის ოდენობით (გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული კურსით, დღგ-ს ჩათვლით), საკუთრებაში გადაცემული „ნასყიდობის საგნის“ თითოეულ კვადრატულ მეტრზე.

5.10. მხარეები თანხმდებიან, რომ უფლება აქვთ ნასყიდობის საგანზე ხელშეკრულების (ოჯარა, ქირავნობა, მართვის უფლებით გადაცემა, შუამავლობა და სხვა) გაფორმება, რომლის საფუძველზეც გამყიდველი უფლებამოსილი იქნება განახორციელოს ნასყიდობის საგნის შემდგომი მართვა და სარგებლობა, მათ შორის გაქირავება მყიდველთან შეთანხმების საფუძველზე. ასევე, მყიდველს უფლება ექნება მხოლოდ პირადი სარგებლობისათვის ან/და მისი ოჯახის წევრებისათვის ნებისმიერ დროს მოითხოვოს ნასყიდობის საგნის მართვისა და სარგებლობის, მათ შორის გაქირავების დროებით შეჩერება.

5.11. შენებლობის ხარისხზე პასუხისმგებელია გამყიდველი საგარანტიო პერიოდის განმავლობაში (1 წელი) და დეფექტების აღმოჩენის შემთხვევაში ვალდებულია გამოასწოროს ისინი.

გარდამავალი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება წარმოადგენს იურიდიულ დოკუმენტს და შესასრულებლად სავალდებულოა მხარეებისათვის.

6.2. ხელშეკრულება ფორმდება სამ თანაბარ ძალის ეგზემპლარად, რომლის თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს და საჯარო რეესტრს.

6.3. ხელშეკრულება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

6.4. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე წამოჭრილი ნებისმიერი დავა, გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. თუ ასეთი შეთანხმება ვერ მიიღწევა, დავას წყვეტს სასამართლო. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავის სასამართლოში განხილვის დროს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1¹ პრიმა პუნქტის შესაბამისად პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

6.5. მხარეებს ხელშეკრულების ცალმხრივად შეცვლის უფლება არა აქვთ.

6.6. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ/რუსულ ენაზე, თანაბარი მნიშვნელობის მქონე ეგზემპლარად.

გამყიდველი

შპს „სამშენებლო კომპანია ავანგარდი“

ს/ნ 445568001

მის: ბათუმი რ. ნიჟარაძის ქ. 25

ელ.ფოსტა: **CONTACT@AVANGARDBATUMI.COM**

სს „საქართველოს ბანკი“

ა/ნ **GE46BG000000161915098**

დირექტორი: ალექსანდრე ცისკარაძე

მინდობილი პირი: არჩილ ჯორთმენაძე

მყიდველი

სახელი გვარი:

პასპორტის ნომერი:

მის:

ელ.ფოსტა:

ტელეფონი:

ხელმოწერა _____