საქართველო

სანოტარო აქტი

უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

”\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 წ.

სანოტარო აქტების საერთო სარეგისტრაციო №

ნოტარიუსი (სტუდენტის სახელი და გვარი)

ქ. თბილისი, კოსტავას №77

ტელ: 334455

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

16 მარტი, 2008 წ.

მხარეები

წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:

შპს “მოდული” (შემდგომში წოდებული “გამყიდველი”)

ფიზიკური პირი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, დაბ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ წ, მცხ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, პირ. მოწმობის №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, პირადი №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (შემდგომში წოდებული “მყიდველი”)

ხელშეკრულების საგანი და პირობები

ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, დიდი დიღმის I მ/რ-ში, ცენტრალური გზის მიმდებარედ, უბანი №1-ში ასაშენებელ მრავალსართულიან სახლში (იხ. დანართი მრავალსართულიანი სახლის ბინების განშლა) “მყიდველისათვის” საცხოვრებელი ფართის გადაცემა \_\_\_\_\_\_\_\_\_ სადარბაზო, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ საცხოვრებელი სართული \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ მ2 საერთო ფართით. (აზომვა ხორციელდება ბინის შიდა პერიმეტრის ზომის მიხედვით, აივნებიანად. შიდა ტიხრების და კოლონების ფართი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში შედის ბინის საერთო ფართში). ხოლო “მყიდველის” მიერ “გამყიდველისათვის” ფინანსური ანგარიშსწორების განხორციელება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

ამ ხელშეკრულების პირობას წარმოადგენს 3.1 პუნქტში განსაზღვრული ხელშეკრულების საგნის მხარეთა მიერ ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულება.

მხარეთა ვალდებულებანი

“გამყიდველი” ვალდებულია გადასცეს “მყიდველს” “ბინა” შემდეგ მდგომარეობაში:

შენობის ფასადი გალესილი და შეღებილი;

სადარბაზო გალესილი და შეღებილი;

კეთილმოწყობილი მიმდებარე ტერიტორია;

სრულყოფილი სახურავი;

შენობამდე მიყვანილი ელექტროენერგია;

შენობაში დამონტაჟებული და ჩართული ლიფტები;

ტიხრები ამოყვანილი ბლოკით დამკვეთის სურვილისამებრ;

მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები გარე პერიმეტრზე;

ბინაში სანტექნიკური და სავენტილაციო დგარები;

ბინის შესასვლელში რკინის კარი (დამკვეთის საკეტით);

“მყიდველი” ვალდებულია:

“ბინის” გადაცემის სანაცვლოდ გადაუხადოს “გამყიდველს” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (სიტყვიერად) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

გაიღოს ყველა ხარჯი, დაკავშირებული საკუთრების უფლების გადაცემის პროცედურებთან.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

ხელშეკრულება მხარეთათვის სავალდებულო იურიდიულ ძალას იძენს მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და სრულდება მათ მიერ ნაკისრი ყველა პირობის შესრულების შემდგომ.

“გამყიდველი” უზრუნველყოფს “მყიდველისათვის” ფართის გადაცემას არაუგვიანეს 2008 წლის 30 აგვისტოსი.

ანგარიშსწორება

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტში მითითებული “ბინის” სანაცვლოდ “მყიდველი” უხდის “გამყიდველს” -------------------- აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში თანდართული გრაფიკის მიხედვით.

საბოლოო ანგარიშსწორება “მყიდველსა” და “გამყიდველს” შორის მოხდება აშენებული ფართის შიდა საერთო პერიმეტრის აზომვების შედეგების მიხედვით.

რადგან სარეალიზაციო ფაქტიური ფართი რამდენადმე განსხვავდება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ არქიტექტურულ ფართისაგან, ეს არ შეიძლება გახდეს ფაქტიური ფართის მიხედვით ანგარიშსწორებისაგან უარის თქმის მიზეზი.

აღნიშნული ეკვივალენტის დაანგარიშების წესი გამყიდველის მიერ შეიძლება გადახედილ იქნას იმ შემთხვევაში, თუ შეფარდება აშშ დოლარსა და ეროვნულ ლარს შორის გახდა 1,71-ზე ნაკლები.

თანხის გადახდის გრაფიკი

მთლიანად გადასახდელი თანხა \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ აშშ დოლარი

პირველადი შენატანი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ აშშ დოლარი

გრაფიკით

გადახდის

ვადა

გრაფიკით

შესატანი

თანხა

$-ში

ფაქტიური შენატანი

თანხა

$-ში

შეტანის თარიღი

დარჩენილი

დასაფარი

თანხა

$-ში

მიმღების

ხელის

მოწერა

შენიშვნა

საკუთრების უფლების გადასვლა

საკუთრების უფლების გადასვლა მყიდველზე ხდება სახელშეკრულებო თანხის სრულად დაფარვის შემდეგ.

ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემისთვის მყიდველს და გამყიდველს შორის გაფორმდება შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების გაფორმება მოხდება შენობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან 2 თვის ვადაში.

ხელშეკრულების შეწყვეტა “მყიდველის” ინიციატივით

იმ, შემთხვევაში, თუ “მყიდველი” ვერ შეძლებს მასზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებულ ვადებში და ვადაგადაცილება შეადგენს 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეს, (იგულისხმება თანხის პირველადი შენატანი და ეტაპობრივი გადახდები პირველადი შენატანის შემდეგ) “გამყიდველი” აცნობებს “მყიდველს” ამ უკანასკნელის მიერ აღნიშნული ხელშეკრულების 2.2 და 4.1 მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შესახებ და იწყებს სახელშეკრულებო ფართის გასხვისების პროცედურას შესაბამისი ახალი “მყიდველის” მოძებნით. ახალი “მყიდველის” მიერ თანხის გადახდის სრულად განხორციელების შემდეგ, “გამყიდველი” დაუბრუნებს “მყიდველს” მის მიერ ამ პროცედურის დაწყების მომენტამდე გადახდილ თანხას.

“მყიდველის” მიერ მე-4 მუხლში მითითებული ფინანსირების შეწყვეტა განიხილება “გამყიდველის” მიერ როგორც უარი “მყიდველის” მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე და ამ მოქმედებით (უმოქმედობით) “გამყიდველისათვის” გამოწვეული შესაძლო ზიანის ან მატერიალური დანაკარგების თავიდან აცილების მიზნით “მყიდველი” ვალდებულია საპირგამტეხლოს სახით აუნაზღაუროს “გამყიდველს” მის მიერ დაფინანსების შეწყვეტის მომენტამდე გადახდილი თანხის 5% (ხუთი პროცენტი), რომელიც გამოიქვითება “მყიდველზე” დასაბრუნებელი თანხიდან.

“გამყიდველის” მიერ საკუთარი ინიციატივით ხელშეკრულების მოშლა დაუშვებელია, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც “მყიდველი” უხეშად არღვევს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს, არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, აყენებს ზიანს “გამყიდველს”.

ფორს-მაჟორი

მხარეები დროებით თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებიდან, თუკი ეს გამოწვეულია გადაულახავი ძალის წინააღმდეგობებით. გადაულახავი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, კერძოდ სტიქიური უბედურებები, მიწისძვრები, საომარი მოქმედებები, მმართველობის ადგილობრივი, ცენტრალური და სასამართლო ორგანოების გადაწყვეტილებები, სამოქალაქო არეულობები. ასევე ყველა სხვა სახის ქმედებები, მათ შორის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ხელშეკრულების მოშლის საპატიო მიზეზები, რომლებიც ზემოთ ხსენებული ქმედებების მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას \_ მათ შორის გარეშე მხარისაგან აღძრული სასამართლო დავა, რომლის დროსაც შეიძლება სასამართლოს მიერ შეჩერებული იქნეს მშენებლობის წარმოება საქმის არსებითად განხილვის დასრულებამდე.

მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ ერთი თვის ვადაში აცნობოს მეორე მხარეს. მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დრო შესაბამისად გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით.

თუ დაუძლეველი ძალის გარემოებათა არსებობა გრძელდება 6 თვეზე მეტხანს, მაშინ მხარეები ცალკე შეთანხმდებიან ამ ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე და ვადებზე.

სხვა პირობები

მხარეები მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში სადაო საკითხები მოგვარდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად;

წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის ორ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე და ინახება მხარეებთან.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:

მყიდველი:

შპს ”მოდული”

მის. ქ. თბილისი, ტაშკენტის ქ. №10ა

ტელ. 42-11-08; 42-11-09

ს.ს. “საქართველოს ბანკი” (მფო) 220101502

მის. ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. №70

149188200 (ლარი)

149188200 (დოლარი)

149188200 (ევრო)

საქ. მოქალაქე:

დაბ.

მცხ.

პ/ნ

ტელ.

რ. ჟღენტი

თარიღი ბ.ა. თარიღი

სარჩევი