|  |  |
| --- | --- |
| **უძრავი ქონების ნასყიდობის**  **ხელშეკრულება №\_\_\_\_\_\_\_**  ქ. ბათუმი \_\_\_\_\_\_ 2021 წელი    შ.პ.ს “გრინ საიდ ბათუმი” (ს/კ 445 591 191), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზაზა ხიმშიაშვილის (პ/ნ 61006016482) სახით,შემდგომში წოდებული როგორც “გამყიდველი” ერთი მხრივ და \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (პ/ნ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) შემდგომში წოდებული როგორც “მყიდველი” მეორე მხრივ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:  **1. ხელშეკრულების საგანი**  1.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას \_\_\_\_\_\_ წლის \_\_\_\_\_\_\_\_ უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობის უფლების №\_\_\_\_ ხელშეკრულების და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით გადასცეს მყიდველს მშენებარე საცხოვრებელი ფართი, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონ, სოფელ ახალსოფელში, ხოლო მყიდველი იღებს ვალდებულებას მიიღოს აღნიშნული ფართი და გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადი.  **1.2. „ნასყიდობის საგნის“ მახასიათებლებია:**  **– საერთო ფართი \_\_\_\_ კვ.მ. (საერთო ფართში შედის ტიხრების, აივნების და კოლონების არსებობის შემთხვევაში ფართი);**   * **საცხოვრებელი ფართი №\_\_\_;**   **– მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო**  **კოდი: № 22.29.05.297.**  **2. გარანტიები და პასუხისმგებლობები**  **2.1. „გამყიდველი“ ადასტურებს რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში:**  2.1.1. გასასხვისებელი (საცხოვრებელი ფართის, ნასყიდობის უფლების) სახლის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონ, სოფელ ახალსოფელში, „გამყიდველის“ საკუთრებაა და არ არის სადაო.  2.1.2. „გამყიდველს“ გააჩნია, ხელვაჩაურის რაიონ, სოფელ ახალსოფელში, მდებარე მიწის ნაკვეთზე, წარმოდგენილი პროექტის თანახმად საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის აუცილებელი ყველა უფლება და ნებართვა, გათვალისწინებული საქართველოს კანონმდებლობით.  2.1.3. „ნასყიდობის საგანის უფლება“ არ არის გასხვისებული, არ არის სადაო და კომპეტენტური ორგანოს მიერ არც რაიმე გადაწყვეტილებაა მიღებული, რომელიც დააბრკოლებდა „გამყიდველის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას.  2.1.4 „გამყიდველი“ ადასტურებს რომ შესაძლებელია განხორციელდეს პროექტში ცვლილებები, რის გამოც შესაძლებელია განხორციელდეს გაყიდული ფართში ცვლილებები, რაც სავალდებულოა მყიდველისათვის და ფართის მეტობის ან/და ნაკლებობის შემთხვევაში მხარეების მიერ მისი ანაზღაურებისათვის.  2.1.5. „გამყიდველი“ აცხადებს, რომ ის წარმოადგენს მთლიანი სამშენებლო პროექტის მესაკუთრეს, შესაბამისად „გამყიდველს“ უფლება აქვს „მყიდველის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდგომაც, სამშენებლო სპეციფიკიდან გამომდინარე საკუთარი შეხედულებით, „მყიდველის“ დამატებითი თანხმობის და პირობების გარეშე შეიტანოს ნებისმიერი ცვლილებები განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, სამშენებლო - საპროექტო დოკუმენტებში, პროექტის ტექნიკურ ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, მიწის ნაკვეთის კონტურებში და ფართის ნუმერაციაში (ფასადის ჭრილები, სართულიანობა და ა.შ), ცვლილებები შეათანხმოს სახელმწიფო ორგანოებს და მიიღოს მშენებლობის განახლებული ნებართვა, შეიყვანოს შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით განახორციელოს ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი განშლის კონსოლიდირებული რედაქციის დამტკიცება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. განახორციელოს მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყოფა და დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად რეგისტრაცია.  2.1.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ საპროექტო ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს „მყიდველის“ მიერ შეძენილი საცხოვრებელი ფართის განლაგებაზე, კონფიგურაციაზე, ადგილმდებარეობაზე, ხედზე და ფაქტობრივ სართულიანობაზე (სართულის ნიშნულზე).  **2.2. „მყიდველი“ ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში:**  2.2.1. გააჩნია საკმარისი სახსრები, წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი და წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად.  **2.3. „მხარეები“ ადასტურებენ, რომ:**  2.3.1. პასუხისმგებელნი არიან მათ მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის უტყუარობასა და სისრულეზე.  2.3.2. მხარეები ვალდებულნი არიან გაუფრთხილდნენ თითოეულის სახელს, საქმიან რეპუტაციას და ღირსებას.  2.3.3. სრულყოფილად არის გაცნობილი წინამდებარე ხელშეკრულებას საფუძვლიანად აქვს გააზრებული მისი ყველა დებულება, და გამოთქვამენ მზადყოფნას საკუთარი ვალდებულები შეასრულოს ზუსტად წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.  **3. ხელშეკრულების თანხა და ანგარიშსწორების წესი**  3.1. „მყიდველი“ „გამყიდველს“ საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის უხდის \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს დღგ–ს ჩათვლით, გადახდის დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად, რომელიც \_\_\_\_\_ წლის \_\_\_\_\_\_\_\_\_ უძრავი ქონების წინასწარი ნასყიდობის უფლების №\_\_\_ ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველს გადახდილი აქვს სრულად.  3.2. საბოლოო ანგარიშსწორება „მყიდველსა“ და „გამყიდველს“ შორის მოხდება აშენებული ფართის აზომვების შედეგების მიხედვით. თუ საბოლოო აზომვის შედეგად ფართი აღმოჩნდება 1.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართზე მეტი ან ნაკლები, მეტობის შემთხვევაში „მყიდველი“, ხოლო ნაკლებობის შემთხვევაში „გამყიდველი“ გადაიხდის თითოეულ კვ/მ-ზე \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ აშშ დოლარის საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით დადგენილ ეკვივალენტ ლარს, (აზომვა განხორციელდება შიდა კონტურის კედლების მიხედვით გარე კონტურის მიერ დაკავებული ფართი ანგარიში არ შედის).  3.3. ნასყიდობის საგნის საფასურის 20% წარმოადგენს „საგარანტიო თანხას“-ს.    **4. მხარეთა ვალდებულებები**  **4.1. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას:**  გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს “მყიდველს” ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი შემდეგ მდგომარეობაში:   * სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული; * შენობის ფასადი დასრულებული; * სადარბაზო მოპირკეთებული და შეღებილი; * ექსტერიერზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა ჩასმული; * ცენტრალური შესასვლელი კარი დამონტაჟებული; * წყლისა და კანალიზაციის ძირითადი ვერტიკალური დგარები აპარტამენტში მიყვანილი და შეყვანილი აპარტარტამენტში არსებული სტანდარტული შეთანხმებული პროექტის მიხედვით; * ელექტროგაყვანილობის ცენტრალური კომუნიკაციები აპარტამენტში მიყვანილი და შეყვანილი აპარტარტამენტში არსებული სტანდარტული შეთანხმებული პროექტის მიხედვით. * იატაკი მოჭიმული; * შიდა ტიხრები ამოყვანილი არსებული სტანდარტული შეთანხმებული პროექტის მიხედვით. კედლები შელესილი.   4.2. გამყიდველის მიერ 4.1. პუნქტის საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულება შესრულებული იქნება საცხოვრებელი ფართის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, რა დროსაც საცხოვრებელ ფართს არ ექნება რაიმე შეზღუდვა ან/და არ იქნება იპოთეკით დატვირთული.  **4.3. „მყიდველის” უფლება-მოვალეობები:**  4.3.1. „მყიდველი“ ვალდებულია მშენებლობის პროცესში დაიცვას ობიექტზე დაწესებული უსაფრთხოების წესები.  4.3.2. „მყიდველი“ ვალდებულია გადაიხადოს ფართის საფასური ამ ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).  4.3.3. „მყიდველს“ ეკრძალება ფასადის იერ-სახის დარღვევა და მის მიერ შეძენილი ფართის გარე კონტურის კედლების გადაადგილება.  4.3.4. „მყიდველი“ ვალდებულია აანაზღაუროს მის მიერ პროექტის დარღვევით, პროექტის შეუსაბამოდ თვითნებურ გადაკეთებით ან პროექტის შეუსაბამოდ ნებისმიერი სახის ზემოქმედებით გამოწვეული ზიანი სრულად. მყიდველი ასევე ვალდებულია აღადგინოს შენობის პირვანდელი სახე (შეუსაბამოს იგი არსებულ პროექტს) გამყიდველის მიერ შეტყობინებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) კვირისა.  4.3.5. „მყიდველი“ ვალდებულია არ დაუშვას, რომ მის მიერ საცხოვრებელი ფართის გეგმარებაში შეტანილმა ცვლილებებმა, წინასარემონტო ან სხვა სახის სამუშაოებმა შეაფერხონ გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულება, გამოიწვიოს სხვათა საკუთრების დაუშვებელი ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა და ზემოქმედებანი, რაც სცილდება დასაშვებ ფარგლებს. „მყიდველს“ ეკრძალება რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის, საკომუნიკაციო შახტების დაზიანება, ავტოსადგომის ამოშენება, საერთო საკუთრების (მაგ: სადარბაზო, “კიბის უჯრედი” და ა.შ.) მის საკუთრებაში არსებულ ფართზე თვითნებურად მიერთება და სხვა მსგავსი მოქმედებები. ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში პასუხისმგებლობა სრულად ეკისრება მყიდველს.  4.3.6. „მყიდველს“ ეკრძალება აშენებული სახლის ფასადის ნებისმიერი ფორმით შეცვლა.  4.3.7. „მყიდველი“ უფლებამოსილია მიმართოს ბუნებრივი აირის გამრიცხველიანობასთან და აბონენტად აყვანასთან დაკავშირებით შესაბამის დაწესებულებებს და გადაიხადოს მათ მიერ დაწესებული ერთჯერადი გადასახადი, რაც ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფართის გამრიცხველიანებას და აბონენტად აყვანას. (გადასახადის ოდენობა დგინდება ზემოთ ჩამოთვლილი ორგანიზაციების მიერ).  4.3.8. მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე–4 მუხლის 4.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს გამყიდველის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 20 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, დარღვევის სრულად აღმოფხვრამდე. ასევე აანაზღაუროს ყველა ის ზიანი გამყიდველის ან მესამე პირთა მიმართ, რაც დადგა მისი ბრალეული ქმედებით (მოქმედებით ან უმოქმედობით).  4.3.9. „მყიდველი“ ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით შეასრულოს უძრავ ქონებაზე ძირითადი საკუთრების უფლების გადასვლის რეგისტრაციისათვის საჭირო ხარჯების ანაზღაურება.  4.3.10. „მყიდველი“ ვალდებულია გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სერვის–მომსახურების ხელშეკრულება.  4.4. კომპლექსი ექსპლუატაციაში შეყვანის შემდგომ მოითხოვს საერთო ქონების მოვლა-პატრონობას, სტუმართა/მესაკუთრეთა ცხოვრების მაღალი სტანდარტებით უზრუნველყოფის ერთიანი სისტემის ორგანიზების მიზნით, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებასთან ერთად ან კომპლექსის საექსპლუატაციო პირობებამდე მიყვანის შემდეგ „გამყიდველის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, „გამყიდველი“ და „მყიდველი“ ვალდებულებას იღებენ გააფორმონ საცხოვრებელი საცხოვრებელი ფართისთვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის სერვისით მომსახურების ხელშეკრულება, რომელიც გაითვალისწინებს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, შემდეგ პირობებს:  4.4.1. კომპლექსის ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი წესრიგის დაცვა, რაც გულისხმობს ეზოს ტერიტორიის და საცხოვრებელი ფართის მიმდებარე ტერიტორიის 24 საათიანი ვიდეო–კონტროლს.  4.4.2. კომპლექსის, კიბის უჯრედების, ავტოფარეხების, დალაგება–დასუფთავება.  4.4.3. კომპლექსში ელ. მომარაგების გათიშვის შემთხვევაში, გენერატორით (ასეთის არსებობის შეთხვევაში) უზრუნველყოფა, ავარიული ელ. მომარაგების ორგანიზება.  4.4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ „გამყიდველი“ ნაკისრი სერვის–მომსახურების გაწევის მიზნით უფლებამოსილია მოიწვიოს იურიდიული/ფიზიკური პირი, რაზედაც არ საჭიროებს „მყიდველის“ წინასწარ თანხმობას.  4.4.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ კომპლექსის საექსპლუატაციო პირობებამდე მიყვანის შემდეგ მომსახურება განხორციელდება უშუალოდ „გამყიდველის“ ან მის მიერ დაქირავებული ოპერატორის მიერ. მხარეთა შეთანხმებით, სერვის–მომსახურების ღირებულება შეადგენს \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ლარს.  4.4.6. მყიდველი იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს სერვის–მომსახურების ღირებულება ყოველი მომდევნო თვის 25 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, რომელსაც ჩარიცხავს შემდეგ ანგარიშზე:  4.4.7. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი, გაასხვისებს საცხოვრებელ ფართს, იგი ვალდებულია უზრუნველყოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრული და იდენტური გადაცემა პოტენციურ (ახალ) მყიდველზე ვალდებულების გადაცემის წესის შესაბამისად. აგრეთვე გაითვალისწინოს აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის ზომები.  **5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები**  5.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველს უფლება არა აქვს განაცხადოს პრეტენზია საცხოვრებელი სახლის პროექტში ნებისმიერი სახის ცვლილებებთან დაკავშირებით. ისინი განხორციელებული უნდა იქნეს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1.5 და 2.1.6 პუნქტების დაცვით.  5.2. გამყიდველს ცალმხრივად აქვს უფლება პროექტში განახორციელოს ნებისმიერი სახის ცვლილება.  5.3. მხარეები ვთანხმდებით რომ პროექტში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად შეიძლება შეიცვალოს საცხოვრებელი ფართის ნუმერაცია, რაზედაც მყიდველის თანხმობა არ არის სავალდებულო და გამყიდველი მის შეცვლას ცალმხრივად ახორციელებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში განცხადების წარდგენის გზით გამყიდველი.  5.4. მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში უსაფრთხოების დაცვის მიზნით „მყიდველს“ შეზღუდული ექნება სამშენებლო მოედანზე შესვლის უფლება და „მყიდველი“ უფლებამოსილია მხოლოდ „გამყიდველის“ ნებართვით, წინასწარ შეთანხმებულ დროს და „გამყიდველის“ წარმომადგენლის თანდასწრებით შევიდეს სამშენებლო მოედანზე და მშენებარე მრავალფუნქციურ კომპლექსში. „გამყიდველი“ არ არის პასუხისმგებელი იმ შესაძლო ზიანზე, რაც „მყიდველს“ შეიძლება მიადგეს მითითებულ პერიოდში, სამშენებლო უბანზე ყოფნის დროს.  **6. ფორს-მაჟორი**  6.1. „მხარეები“ თავისუფლდებიან მათზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებიდან, თუკი ეს გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით. დაუძლეველი 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, რითაც შეუძლებელი ხდება ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული მოქმედებების შესრულება. 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 მესამე მხარისაგან აღძრული სასამართლო დავა, რომლის დროსაც შეიძლება სასამართლოს მიერ შეჩერებული იქნეს მშენებლობის წარმოება საქმის არსებითად განხილვის დასრულებამდე.  6.2. „მხარე“, რომელიც ვერ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო ვალდებულია ამის შესახებ ერთი თვის ვადაში (თუ ასეთი მოქმედება შესაძლებელია ფორსმაჟორული გარემოების სპეციფიკიდან გამომდინარე) აცნობოს მეორე „მხარე“-ს წერილობით. შესაბამისად, ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დრო გადაწეული იქნება დაუძლეველი ძალის არსებობის ვადის მოქმედების პერიოდით.  6.3. თუკი ფორსმაჟორული გარემოებები და მისი შედეგები გრძელდება ექვს თვეს და გამყიდველი მიიღებს გადაწყვეტილებას წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და ურთიერთანგარიშსწორების შესახებ. ამის შესახებ უნდა აცნობოს წერილობით მყიდველს, რა დროსაც გამყიდველი პირველ რიგში დაიწყებს ახალი მყიდველის მოძიებას ფართის გაყიდვის მიზნით და მხოლოდ მისი რეალიზაციისთანავე დაუბრუნებს მყიდველს მის გადახდილ თანხას სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ხარჯების გამოკლებით.  **7. მხარეთა პასუხისმგებლობა**  7.1. თითოეული მხარე ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.  7.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველი“ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესებისა და პირობების შესაბამისად, არ გააფორმებს ამ ხელშეკრულების 4.4. პუნქტით გათვალისწინებულ სერვის–მომსახურების ხელშეკრულებას, სერვის–მომსახურების დაწყების თარიღიდან „მყიდველს“ „გამყიდველის“ სასარგებლოდ ყოველთვიურად დაეკისრება ჯარიმა სერვის–მოსამხურების საფასურის სამმაგი ოდენობით, მიუხედავად იმისა მომსახურებას „გამყიდველი“ პირადად ასრულებს თუ მის მიერ დაქირავებული მესამე პირი, რომელიც ანგარიშდება ყოველი მომდევნო თვის ბოლოს და ეკისრება „მყიდველს“ სერვის–მომსახურების ხელშეკრულების დადების დღემდე.  7.3. „გამყიდველი“ უფლებამოსილია „მყიდველს“ პირგასამტეხლოს თანხა გამოუქვითოს მის მიერ საცხოვრებელი ფართის ღირებულებისათვის უკვე გადახდილი თანხიდან.  **8. ხელშეკრულების შეწყვეტა**  8.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა განხორციელდება მყიდველის ინიციატივით, ნასყიდობის საგნის ღირებულების 20%-ი (საგარანტიო თანხა) რჩება გამყიდველს, ხოლო დარჩენილი თანხა კი გადაეცემა მყიდველს მხოლოდ აღნიშნული ფართის რეალიზაციისა და ახალი მყიდველისგან ნასყიდობის ღირებულების სრულად მიღების შემდგომ ერთი თვის ვადაში.  **9. განსაკუთრებული პირობები**  9.1. საცხოვრებელი სახლის შავი კარკასის მშენებლობა დასრულდება და საექსპლუატაციო პირობებამდე მიყვანა განხორციელდება მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადაში.  9.2. მყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე სარემონტო სამუშაოების დაწყების უფლება წარმოეშვება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადის სრულიად გადახდის შემდგომ, გამყიდველის თანხმობის საფუძველზე, რაზედაც დაიდება დამატებითი შეთანხმება სარემონტო სამუშაოების წარმოების თაობაზე, ამასთან მხარეთა შეთანხმებით, საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლამდე სარემონტო სამუშაოების წარმოებისას მყიდველს ეკისრება ვალდებულება სამშენებლო ობიექტზე დაიცვას საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი უსაფრთხოებისა და ხანძარსაწინააღდეგო წესები და სრულიად ეკისრება პასუხისმგებლობა და ვალდებულია აანაზღაუროს გამყიდველის ან მესამე პირთა მიმართ ყველა ის ზიანი, რაც დადგება სარემონტო სამუშაოების შესრულების დროს მისი ბრალეული ქმედებით (მოქმედებით ან უმოქმედობით), მიუხედავად იმისა სარემონტო სამუშაოებს ასრულებს პირადად თუ მის მიერ შერჩეული მესამე პირის მეშვეობით.  9.2. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგანი „მყიდველს“ გადაეცემა გარემონტებულ მდგომარეობაში. ნასყიდობის საგნის გარემონტებული მდგომარეობა და სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ეტაპები დეტალურად აღწერილი იქნება „სარემონტო–სამშენელო სამუშაოების შესრულების შესახებ ხელშეკრულება“–ში, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულება დანართი №–––ს სახით და წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.  9.3. ნებისმიერი ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე, რომელიც დამოწმებულია „მხარეები“-ს მიერ, ხელშეკრულების ყველა დანართი, ასევე მის შესრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მიმოწერა და შეტყობინება წარმოადგენს მის განუყოფელ და შემადგენელ ნაწილს.  9.3.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეთა შორის ოფიციალური ცნობები და შეტყობინებები შესაძლებელია განხორციელდეს, როგორც წერილობითი ასევე ელექტრონული ფორმით, ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ იურიდიულ და ელექტრონულ მისამართებზე.  9.3.2. როგორც იურიდიულ ასევე ელექტრონულ მისამართზე მიმართვის წერილს თანაბარი იურიდიული ძალა გააჩნია.  9.3.3. მხარეები ვალდებულნი არიან წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში აცნობონ მეორე მხარეს ხელშეკრულებაში მითითებული საკონტაქტო მონაცემების ცვლილების თაობაზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულებაში მითითებული საკონტაქტო მონაცემებზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.  9.4. „მხარეები“ მათ შორის წამოჭრილი ყველა პრობლემის მოგვარებას ეცდებიან მოლაპარაკების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი დავა განსახილველად გადაეცემა სასამართლოს, მხარეები თანხმდებიან რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყონებლივ აღსასრულებლად.  9.5. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია ქართულ და ინგლისურ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, ორი განკუთვნილია მხარეებისთვის, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრს. ქართულ ენასა და მის უცხოურ ენაზე შესრულებულ თარგმანს შორის პრიორიტეტი ენიჭება ქართულ ენაზე შედგენილ ხელშეკრულებას.  **10. მხარეთა რეკვიზიტები**  **„გამყიდველი”**  შპს “გრინ საიდ ბათუმი”  ს/კ 445 591 191  მის. ქ. ბათუმი, ლორიას N3, ბ. 30  ბანკის კოდი SWIFT **TBCBGE22**  ა/ნ (**GEL): GE84TB7786236080100012**  **ა/ნ (USD): GE55TB7786236150100002**  ს.ს თიბისი ბანკი  ტელ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ელ.ფოსტა:[**GreenSide6010@gmail.com**](mailto:GreenSide6010@gmail.com)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ზ. ხიმშიაშვილი/**  **„მყიდველი“**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  პ/ნ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  იურ. მის. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ფაქტ. მის: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ტელ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ელ. ფოსტა:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Real estate purchase**  **agreement №\_\_\_\_\_**  Batumi \_\_\_\_\_\_\_\_, 2021  Green Side Batumi LLC, ID 445 591 191, on behalf of its director Zaza Khimshiashvili, (P/N 61006016482), hereinafter referred to as “the seller” from one hand and **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, (P/N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) hereinafter referred to as “the purchaser” from another hand conclude foregoing agreement with following terms and conditions:   1. **Subject of the agreement**   1.1. According to the preliminary purchase agreement № \_\_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_\_ and foregoing agreement, the seller undertakes to transfer the rights on residential area in residential building under construction located at Khelvachauri district, village Akhalisopeli to the purchaser with and the purchaser undertakes to accept the rights of the area in residential building under construction and pay the price specified in the agreement.  **1.2. Details of subject of the agreement:**   * **Total area \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sq.m. (Total area includes the space of partitions, balconies and columns if they exist);** * **Residental area №\_\_\_\_;** * **Land cadastral code: № 22.29.05.297.**  1. **Guarantees and responsibilities**     1. **The seller guarantees that for the moment of signing the agreement:**       1. The real estate to be sold (rights of the area) located under the house Khelvachauri district, village Akhalisopeli, is registered under the ownership of the seller and no third party has any claims against it.       2. The seller has obtained all required permits in accordance with Georgian legislation for construction of residential house, Khelvachauri district, village Akhalisopeli.       3. “Ownership right on subject of the agreement” is not alienated, is not under dispute and no competent body has made any resolution which can be hindering condition for execution of responsibilities by the seller.   2.1.4 The seller confirms that there may be applied some changes in the design according to which changes may be made to in the ownership area, which are mandatory for the purchaser and in case of increasing or decreasing the area relevant price shall be paid.  2.1.5. Seller claims that he represents the sole owner of entire construction project. Correspondingly, the Seller is eligible to make any kind of changes in the Development Regulation Plan, construction-design documentation, feasibility data of the Project, conjures of the Land Plot and numbering (facade sections, flooring etc.), according to his discretion and construction specificities, and without additional consent and terms of the Purchaser, to agree changes with the state authorities and obtain updated construction permit, and put the Building into exploitation. Based on the above mentioned changes, to approve consolidated edition of breakup showing factual condition of the areas and register it in the Public Registry. Allocate part of the Land Plot and register it as the object of independent right.  2.1.6. Parties agree that design changes shall not impact layout, configuration, location, view and factual flooring (floor marking) of the subject of the agreement purchased by Purchaser.   * 1. **The purchaser states and confirms that for the moment of signing the agreement:**      1. The purchase has enough resources for execution of financial and nonfinancial responsibilities undertaken according to the agreement.   2. **The parties confirm that:**       1. They are responsible for truthfulness and completeness of documentations provided by them.      2. The parties are obliged to take care of the name, business reputation and dignity of each.      3. Have fully read the agreement, acknowledges all of its conditions and express they readiness for execution of their responsibilities in accordance with terms of the agreement.  1. **Price and payment terms**    1. The purchaser for transferring of the ownership right pays to the seller \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) USD equivalent in Georgian Lari including VAT, according to the currency rate set by National Bank of Georgia for the payment day, which is fully paid by the purchaser in accordance with the preliminary purchase agreement №\_\_\_\_\_\_\_, dated \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.   3.2. The final settlement between the "Purchaser" and the "Seller" will be executed according to the measurement result of the construction of residential area, if in the case of the final measurement residential apartment area, the area will be more or less than indicated in paragraph 1.3., respectively, in case, if it will be more, “Purchaser”, and in case, if it will be less, “Seller” will pay for each \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_USD for each sq. m., equivalent in GEL, by the existing rate of National Bank of Georgia by the moment of payment (measurements will be taken on the internal contour of walls, the area of external contours is not included in the calculation)  3.3. 20% of the Purchase Subject Price is “Guarantee amount”.   1. **Responsibilities of the parties**    1. **The seller undertakes to:**   Transfer the subject of the agreement to the Construction and installation works completed:   * Construction and installation works completed; * Facade of the building completed; * The porch surfaced and painted; * In exterior Metal-plastic windows and doors are installed; * Main entrance door installed; * Central vertical water and sewer stands conducted till and into the apartment according to the agreed standard existing project; * Central Electrical communications conducted till and into the apartment according to the agreed standard existing project. * Floor screed; * Internal walls constructed according to the agreed standard existing project. Walls plastered.   4.2. Responsibility undertaken by paragraph 4.1 of the agreement will be complete after the building enters into exploitation and by this time the residential area shall have no limitation or / and will not be mortgaged.  **4.3. “Purchaser” rights and responsibilities:**   * + 1. „Purchaser“ undertakes to follow the safety rules set on the site during construction.     2. „Purchaser“ undertakes to pay the price of the agreement in accordance with paragraph 3 of the agreement (if it take place).     3. „Purchaser“ is prohibited from violating the appearance of the facade and moving the outer contour walls of the space purchased by him.     4. „Purchaser“ undertakes to fully compensate any damages caused by violation of the design, arbitrarily and irrelevant alter of the design or any other unauthorized alteration of the design. The purchaser shall restore initial state of the building (according to existing and approved design) not later than within 2 weeks from receiving the notification from the seller.     5. „Purchaser“ undertakes to do not let his alterations, preparatory or other types of renovation works delay execution of responsibilities undertaken by the seller, result in invasion of property of other people or any other interference and impact, exceeding the acceptable scopes. As well as damaging reinforced concrete constructions or communication shafts, unauthorized acquiring of common area such as stare case etc., in such cases the entire responsibility will be paid to the purchaser.     6. „Purchaser" is not allowed to change the facade of the house in any way.     7. „Purchaser“ is entitled to apply to natural gas supply company, register as a customer and pay relevant fees for metering of the communication at the apartment (fees are specified by the supplier company).     8. In case of violation by the Purchaser of the obligations stipulated in paragraph 4, clause 4.3., The Purchaser will be obliged to pay the seller a fine of $ 20, equivalent in lari, for each delayed day, until the violation is completely eliminated. In addition, to compensate all the damage caused through his fault (action or inaction) to the "Seller" or a third party.     9. „Purchaser“ undertakes to pay the costs associated with the registration of the transfer of ownership and the costs required to register the transfer of the basic right at its own expense.   4.3.10. „Purchaser“ undertakes to to award service agreement stipulated by this Agreement.  4.4 After putting complex into operation, it requires maintenance of the common property, for the purpose of organization of unified system for high standard provision of living of guests/owners, along with signing Purchase Agreement, or after bringing of the complex to commissioning condition upon written request of the „Seller“, the Seller and Purchaser undertake to conclude a Service Agreement for the infrastructure intended for the apartment, which takes into account, but not limited by the following conditions:  4.4.1. Protecting public order in the complex, this means 24-hour video surveillance of the yard area and adjacent to the Residental area.  4.4.2. Arranging/cleaning of complex, stair cells, garages.  4.4.3. Providing generator (if any), in case of switching off the power supply, emergency power supply organization.  4.4.4. The parties agree that the "Seller" is entitled to invite a legal / natural person to render the service, which does not require the prior consent of the "Purchaser".  4.4.5. The parties agree that after bringing of the complex to commissioning condition the services will be provided directly by the "seller" or the operator hired by him. According to the agreement of the parties, the cost of the service is GEL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4.4.6. The “Purchaser” undertakes an obligation to pay the Service Price until the 25th of the following month, by non-cash payment, which will be transferred to the following account: **SWIFT: TBCBGE22**  **Account (GEL): GE84TB7786236080100012**  **Account (USD): GE55TB7786236150100002**  **Beneficiary Bank: JSC TBC BANK**  **NAME OF BENEFICIARY: Green Side Batumi LLC**  4.4.7. If the “Purchaser” alienates Residental area, he / she shall be obliged to ensure full and identical transfer of the obligations stipulated by this agreement in accordance with the Rule on Transfer to the Potential (New) Purchaser. Also take into account the measures of responsibility for failure to fulfill these obligations.   1. **Special terms of the agreement**    1. The parties agree that the purchaser has no right to have claims against any changes in design of the residential house. They shall be implemented in compliance with Articles 2.1.5 and 2.1.6 of this Agreement    2. The seller has unilateral right to make any changes in the design.    3. The parties agree that upon changes made in the design, numbering of the residential area can be changed and consent of the purchaser is not required for this purpose, the seller unilaterally registers the change at the public registry.    4. During the construction process, in order to maintain safety, the Purchaser will be limited the right of access to the building and the Purchaser has the right only with the permission of the Seller, at a pre-agreed time and in the presence of a representative of the Seller to visit the construction site and in the bulding complex. The Seller is not liable for any possible damage that may be caused to the Purchaser in the indicated period during his stay at the construction site. 2. **Force-majeure**    1. The parties are free from responsibilities if this is caused by force-majeure conditions. Force-majeure means such conditions which were absent at the moment of signing the agreement by the parties and the occurrence of which is beyond the control of the parties. Particularly, natural disasters, earthquakes, military operations, decisions of local, central governments and courts which make this agreement impossible to execute, also civil disorders, all reasons for termination of agreement determined by Civil Code making the execution of the obligations impossible like the above mentioned actions, among them – court appeal brought into action by third party which may cease the construction process. Party which is unable to execute his obligations because of the overwhelming power is obliged to inform another party in a written way during one month after such case (if such action is allowed within specifics of force-majeure circumstances). Relevantly the term of obligation execution will be postponed by specific period of time.    2. The party claiming force majeure shall notify (if possible) the other party within one month in written. Accordingly, the commitment will be extended for the time period of the existence of force majeure.    3. If force majeure circumstances and its consequences last for more than six months and the Seller decides to terminate this agreement and on mutual settlement. He must notify the Purchaser in writing about this, while the Seller will start looking for a client to sell the living space under construction and only after its sale will return to the Purchaser the money he has contributed, with deduction of expenses for registration of documents. 3. **Responsibilities of the parties**   7.1 Each party is obligated to fully and properly fulfill the obligations provided for under this agreement.  7.2. In case of the Customer, in accordance with the terms and conditions established by this agreement, does not conclude stipulated by clause 4.4. service agreement, from the moment the service is started, the Customer monthly will be fined in favor of the Seller in the amount of three months cost of the service, regardless of whether the service is performed personally by the Seller or by a third party hired by him, which will be charged at the end of each subsequent month and payable by the Customer till the conclusion of the service contract monthly.  7.3. The “Seller” is entitled to deduct the amount of the “Purchaser" from the amount already paid for the value of the residential area.   1. **Termination of the agreement**   8.1. The parties agree that if the termination of the agreement will be carried out upon the initiative of the “Purchaser” 20% (Guarantee Money) of the price of the agreement subject has to be paid by the seller and the rest amount transferred to the purchaser only within one month, after selling the subject of the agreement and full payment of the price made by new purchaser.   1. **Special terms**   9.1. Black frame of the residential house shall be completed by and the building enter into exploitation within the term specified in the construction permit.  9.2. On the basis of this agreement, the Purchaser has right to start repair work in the purchased property, only after the full payment of real estate in accordance with the stipulated agreement and on the basis of an additional agreement to start repair work, Upon Seller’s consent, in addition, the Purchaser agrees to comply with the established safety rules and fire safety system at the construction site, according to the legislation of Georgia, with full responsibility and compensation damage to the Seller or a third party caused by him in the course of repair work (action or inaction), even though repair works performed by himself or by a third party chosen by him.  9.2. By agreement of the parties, the subject of the agreement will be transferred to the “Purchaser” in repaired condition. The repaired condition of the subject of the agreement, as well as the stages of the repair works, will be described in details in the "agreement for the repair and construction works", which is attached to this agreement as annex No. \_\_\_\_\_\_ and is an integral part of this agreement.  9.3. Any amendment or additions to this agreement that is certified by the parties, all annexes of the agreement, as well as correspondence related to its implementation and notifications are its inseparable and integral part.  9.3.1. Official notifications between the parties shall be sent by post as well as by email to the legal and email addresses of the parties specified in this agreement.  9.3.2 Notifications sent to a legal address and to an e-mail have equal legal force.  9.3.3. The parties are obliged to inform the other party during the period of validity of this Agreement about the change of contact details specified in the Agreement, otherwise the message sent to the contact details specified in the agreement shall be considered as delivered.  9.4. Any disputes which may arise between the parties will be regulated through negotiations of the parties, otherwise it shall be regulated by court. The parties agree that decision made by the first instance court shall be immediately enforced.  9.5. Foregoing agreement is concluded in Georgian and English languages, in three copies having equal legal power, one copy for each party and one copy for the Public Registry. In case of any discrepancies between the Georgian and English versions of the texts the Georgian version shall prevail.   1. **Details of the parties**   **„Seller”**  “Green Side Batumi” LLC ID 445 591 191  Adress: Batumi, Loria str. N3, Apt. 30  Bank code (SWIFT) **TBCBGE22**  (**GEL): GE84TB7786236080100012**  **(USD): GE55TB7786236150100002**  TBC Bank  TEL: +995-593-12-47-47  E-Mail: [**GreenSide6010@gmail.com**](mailto:GreenSide6010@gmail.com)    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Z. Khimshiashvili/**    **“The Purchaser”**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  P/N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Actual address \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Legal address \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tel: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Email: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |